



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die B 13 in Uffenheim als Standort für einen Lidl- Lebensmitteldiscounter**

## Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH  
Hamburg, 24.10.2025



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die B 13 in Uffenheim als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 25DLP3946

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Henrik Johaentges

Im Auftrag der

**Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH**

**Wittelsbacherring 19**

**95444 Bayreuth**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>9</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>12</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>17</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	20
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>24</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	24
6.2	Wirkungsprognose	29
6.2.1	Vorbemerkungen	29

6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	30
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>32</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	33
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	35
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	38
7.5	Würdigung im Hinblick auf die Ziele des Sanierungsgebiets und des Geschäftsflächenprogramms Uffenheim	39
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>42</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Der Vorhabenstandort an der B 13	4
Abbildung 3: Der Nahversorgungsstandort am Gollachweg westlich des Vorhabenstandorts	5
Abbildung 4: Die Ortseinfahrt B 13 in Richtung Süden nach Uffenheim	5
Abbildung 5: Blick entlang der Ortsausfahrt B 13 von Uffenheim in Richtung Norden	5
Abbildung 6: Lageplan / Grundriss (Stand 04/2025)	6
Abbildung 7: Lage im Raum	9
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	18
Abbildung 11: Der Netto-Markt am NVS Gollachweg in Uffenheim	21
Abbildung 12: Blick entlang des Gollachwegs am NVS Gollachweg in Uffenheim	22
Abbildung 13: Die FMA Ansbacher Straße im südlichen Teil Uffenheims	23
Abbildung 14: Der Aldi-Discounter in der FMA Ansbacher Straße in Uffenheim	23
Abbildung 15: Der Edeka-Verbrauchermarkt in der FMA Ansbacher Straße in Uffenheim	23

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel	17
Tabelle 6: Marktanteil des Lidl-Markts nach Vorhabenrealisierung (Erweiterter Neubau)	24
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Lidl-Markts nach Vorhabenrealisierung (Lidl-Neubau)	25
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)	25
Tabelle 9: Umsatzstruktur – Potenzielle Nachnutzung des Altstandorts von Lidl	27
Tabelle 10: Kumulativer Umsatzzuwachs bei Realisierung von zwei Vorhaben	27
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel	31
Tabelle 12: Verträglichkeit gemäß LEP 2023	34

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort **B 13 (nordwestlicher Stadteingang) in der Stadt Uffenheim (Landkreis Neustadt a.d.A.-Bad Windsheim)** ist die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.380 qm VKF geplant. Das Projektgebiet umfasst darüber hinaus ein eigenständiges Bäckereicafé. Im Zuge der Lidl-Ansiedlung soll der bestehende Lidl-Markt an der Ansbacher Straße aufgegeben werden. Eine typgleiche Nachnutzung ist jedoch weiterhin möglich.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Bayern und in Mittelfranken (LEP, Regionalplan) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit **§§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP.**

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept vorgeschlagen:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung der Eigenart der näheren Umgebung; Aussage zum Altstandort von Lidl;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und **Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am **Makrostandort** (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **Angebotssituation** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens (Verkaufsfläche, Umsätze, Flächenproduktivitäten);

- **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz; Auseinandersetzung mit der Nachnutzungsmöglichkeit/-wahrscheinlichkeit des Altstandorts von Lidl; Aussage zum Marktanteilszuwachs;
- **Wirkungsprognose** für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; neben der raumordnerischen Prüfung steht damit v.a. die Frage im Fokus, ob die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können; Würdigung der Förderziele des Sanierungsgebiets Altstadt Uffenheim (Geschäftsflächenprogramm);
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, wurden dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchgeführt:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der Angebotssituation für Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Bundesstraße 13 am nordwestlichen Stadteingang von Uffenheim auf der gegenüberliegenden Straßenseite eines kleinen Nahversorgungsstandorts (Netto, Takko) am Gollachweg. Der bisherige Standort des zu verlagernden Lidl-Markts befindet sich im südöstlichen Teil Uffenheims in der Obernzenner Straße 1.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts wird durch die B 13 gewährleistet. Im weiteren Verlauf führt die Straße in südlicher Richtung als Ringstraße bzw. Ansbacher Straße durch die gesamte Kernstadt von Uffenheim und setzt sich von dort aus in Richtung Ansbach fort. Nördlich wird das Umland von Uffenheim in Richtung A 7 und Ochsenfurt angebunden. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist von daher als gut zu bewerten.

An den **ÖPNV** ist der Vorhabenstandort nicht optimal angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Grund-/Hauptschule“ befindet sich rd. 600 m südlich bzw. mit der Haltestelle „Hedwigsruh“ rd. 900 m östlich des Standorts (unregelmäßig verkehrende Linien 837, 142 und 838). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist damit nur eingeschränkt gegeben. Allerdings ist der Standort aus den südwestlich angrenzenden wesentlichen Wohnbereichen mit dem Rad und fußläufig gut zu erreichen.

Das **Vorhabengrundstück** präsentiert sich derzeit weitgehend unbebaut. Lediglich an den Rändern gibt es eine vereinzelte Bebauung mit kleineren Gebäuden, die nicht prägend wirken. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist ungenutzte Brachfläche, die teilweise landwirtschaftlich als Ackerland genutzt wird. Insgesamt vermittelt das Areal somit den Charakter einer bislang nicht entwickelten Fläche ohne städtebaulich relevante Strukturen.

Das unmittelbare **Standortumfeld** ist geprägt durch heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Südlich des Vorhabenstandorts befindet sich in rd. 200 m Entfernung Wohnbebauung und nördlich angrenzend Brach- und Ackerflächen. Gegenüber des Vorhabenstandorts im Westen befindet sich ein Nahversorgungsstandort aus einem Netto-Lebensmitteldiscounter, einem Takko-Bekleidungsfachmarkt sowie einem Renovierungsfachmarkt.



Abbildung 2: Der Vorhabenstandort an der B 13

Die B 13 in Uffenheim als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 3: Der Nahversorgungsstandort am Gollachweg westlich des Vorhabenstandorts**



**Abbildung 4: Die Ortseinfahrt B 13 in Richtung Süden nach Uffenheim**



**Abbildung 5: Blick entlang der Ortsausfahrt B 13 von Uffenheim in Richtung Norden**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Markts zum nördlichen Ortseingang von Uffenheim. Die geplante Gesamtverkaufsfläche des Neubaus beträgt 1.380 qm. Ergänzend ist ein separates Gebäude für ein Bäckerei-Café vorgesehen, das überwiegend gastronomisch betrieben wird; der Einzelhandelsanteil ist untergeordnet.

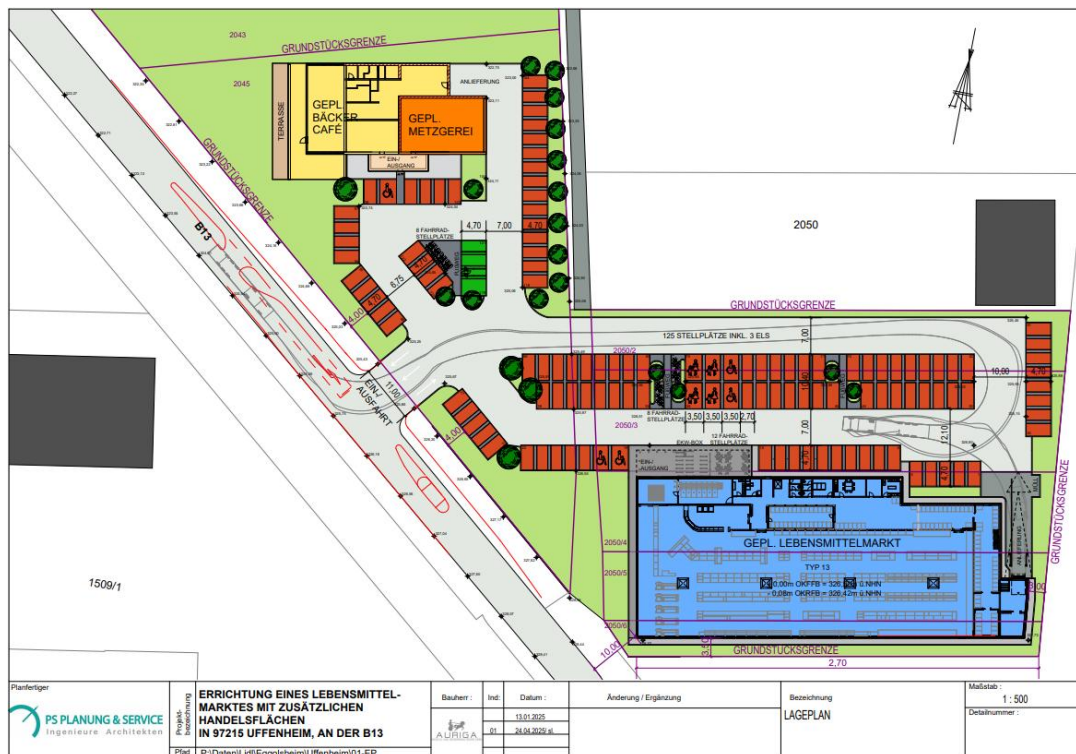


Abbildung 6: Lageplan / Grundriss (Stand 04/2025)

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 20 % liegen, wovon etwa 10 % auf aperiodische Randsortimente<sup>1</sup> und 10 % auf periodische Randsortimente<sup>2</sup> entfallen. Zusätzlich werden 30 qm VKF für den Bäckereiverkauf berücksichtigt.

<sup>1</sup> Nonfood II - Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

<sup>2</sup> Nonfood I - Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Somit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Lebensmitteldiscounters folgendes Bild:

#### Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm Neubau
periodischer Bedarf	815	455	1.270
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	725	405	1.130
<i>davon sonstiger periodischer Bedarf*</i>	90	50	140
aperiodischer Bedarf	90	50	140
<b>Gesamt (inkl. Bäckereiverkauf)</b>	<b>905</b>	<b>505</b>	<b>1.410</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

\*Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt<sup>3</sup>. Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Es ist davon auszugehen, dass Lidl den bisherigen Umsatz an den neuen Standort verlagern kann. In den nachfolgenden Bewertungen ist jedoch auch die **Nachnutzungswahrscheinlichkeit des bisherigen Standorts von Lidl** zu berücksichtigen, da ein neuer Lebensmittelmarkt die Verträglichkeitsberechnung beeinflussen würde.

An der B 13 in Uffenheim ist die Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Markts von derzeit 905 qm auf 1.380 qm Verkaufsfläche geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Ortseingang, weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist von weiterem Einzelhandel sowie Wohnnutzungen umgeben.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07)

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB als auch vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu beurteilen.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Uffenheim** ist Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken und befindet sich im Landkreis Neustadt an der Aisch–Bad Windsheim, der im Nordwesten Bayerns liegt. Zudem ist die Stadt auch Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinde Uffenheim.

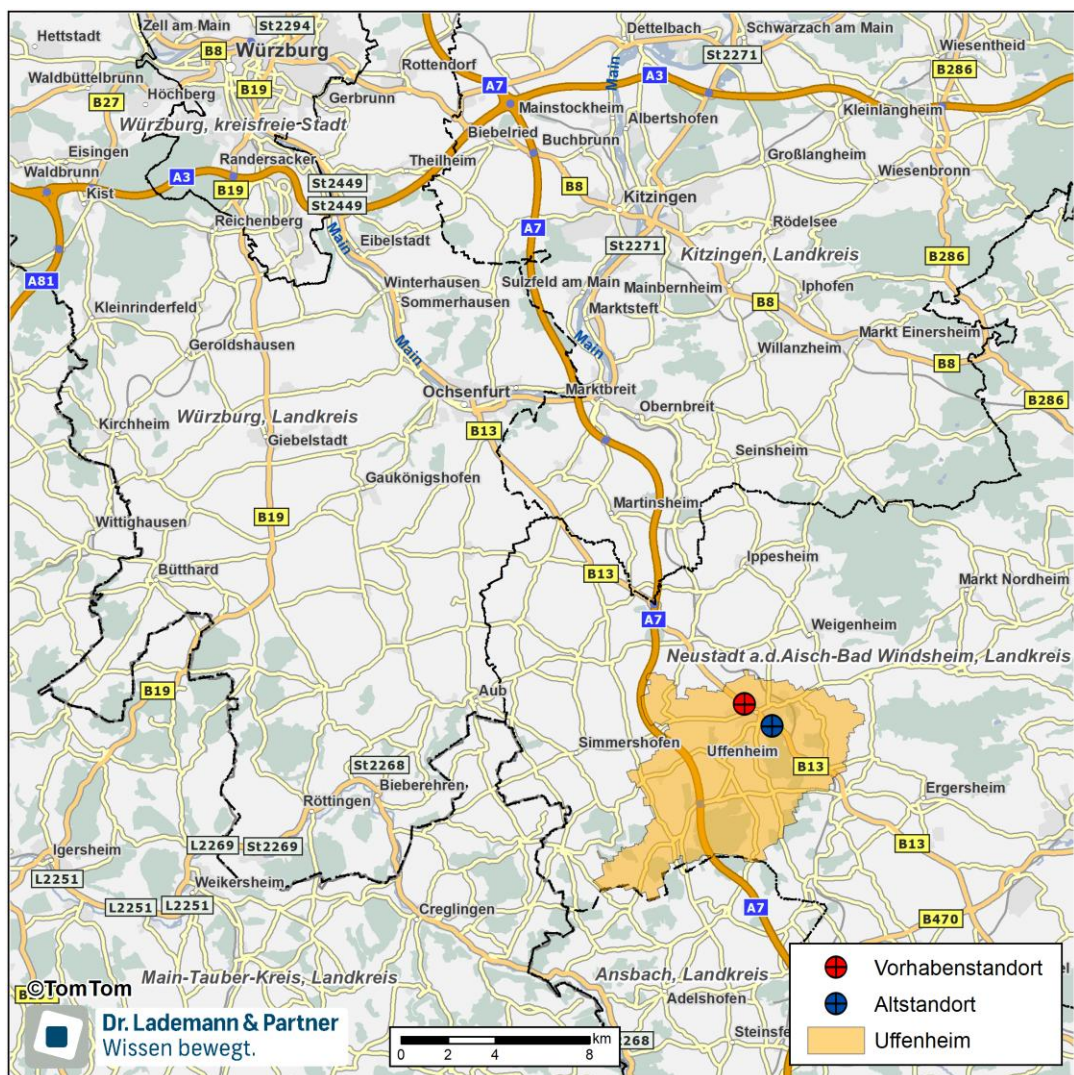


Abbildung 7: Lage im Raum

Die regionale **verkehrliche Anbindung** der Stadt Uffenheim erfolgt v.a. über die Bundesstraße B 13 und die Autobahn A 7, die rd. 6 km nördlich der Kernstadt aufeinander-treffen. Die B 13 durchquert dabei das Stadtgebiet von Nord nach Süd und bindet Uffenheim u.a. mit Ochsenfurt (rd. 20 km nördlich) und Ansbach (rd. 40 km südöstlich) an.

Der **ÖPNV** ist zwar vorhanden, jedoch stark auf den regionalen Bedarf und den Schülerverkehr ausgerichtet. Es besteht ein ortsübliches Busnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Der Bahnhof Uffenheim gewährleistet eine regelmäßige regionale Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz.

Vonseiten der Regionalplanung ist **Uffenheim als Grundzentrum und mögliches Mittelzentrum** ausgewiesen. Grundzentren haben die Aufgabe, die Deckung des Grundbedarfs und des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung in den Bereichen Versorgung, Arbeitsplätze und Dienstleistungen sowie Einzelhandel zu gewährleisten.

Der von der Raumordnung zugewiesene Verflechtungsbereich, für den Uffenheim Versorgungsfunktionen übernehmen soll, umfasst die Gemeinden Ergersheim, Markt Nordheim, Weigenheim, Ippesheim, Gollhofen, Oberickelsheim, Hemmersheim sowie Simmershofen im Nahbereich.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind die Grundzentren Aub (rd. 15 km westlich) und Marktbreit (rd. 20 km nördlich) sowie die Mittelzentren Bad Windsheim (rd. 18 km östlich) und Ochsenfurt (rd. 20 km nordwestlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Uffenheim verlief seit dem Jahr 2020 mit einem jährlichen Rückgang um 0,2 % leicht negativ. Damit lag sie unter dem Kreisniveau (+0,0 %) und dem Bundeslandniveau (+0,2 %).

Insgesamt lebten in Uffenheim im Jahr 2025 - unter Berücksichtigung der Effekte durch den Zensus 2022 -

**gut 6.400 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Uffenheim im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2020	2025	+/- 20/25		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Uffenheim</b>	<b>6.502</b>	<b>6.431</b>	<b>-71</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,2</b>
Scheinfeld	4.724	4.583	-141	-3,0	-0,6
Bad Windsheim	12.369	12.446	77	0,6	0,1
<b>Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim</b>	<b>101.014</b>	<b>101.043</b>	<b>29</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bayern</b>	<b>13.124.737</b>	<b>13.248.928</b>	<b>124.191</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Uffenheim entwickelt sich damit weitgehend stabil und folgt damit der moderaten Bevölkerungsentwicklung im Landkreis.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Uffenheim kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup> allerdings davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Uffenheim daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 6.570 Einwohnern.**

Die Stadt Uffenheim verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup>** von 96,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim (99,0) sowie zum Landesdurchschnitt (106,3) unterdurchschnittlich aus.

Die Stadt Uffenheim ist raumordnerisch als Grundzentrum und mögliches Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden im Nahbereich.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten: Während die zukünftig positive Einwohnerentwicklung leichte Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Uffenheim induziert, muss die unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft weiterhin als restriktiv eingestuft werden. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Lidl-Vorhaben an der B 13 in Uffenheim übertragen.

Dabei ist neben der **Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation** im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Lidl ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Lebensmitteldiscountern und typähnlichen Verbrauchermärkten. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird durch die Angebote in Uffenheim selbst geprägt.

Die leistungsfähige Nahversorgung Uffenheims ist gegenwärtig durch ein funktional arbeitsteiliges Angebot geprägt:

Im südlichen Stadtbereich an der Ansbacher Straße befinden sich der bestehende Lidl-Markt (Altstandort), der Aldi Süd sowie der Vollsortimenter Edeka Blümlein. Diese decken den überwiegenden Teil der Nachfrage aus dem Stadtgebiet und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden ab (i.F. Nahversorgungsstandort Ansbacher Straße).

Im Norden des Stadtgebiets, am Gollachweg, ist mit dem Netto-Markt bereits ein weiterer Discounter vertreten. Trotz seiner etwas randlichen Lage erfüllt dieser eine ergänzende Funktion im Discountsegment und sichert die wohnortnahe Versorgung für die nördlichen Stadtteile sowie das Umland (i.F. Nahversorgungsstandort Nord). Der Planstandort von Lidl befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Eine Ansiedlung würde dazu führen, dass die bislang deutlich südlich geprägte Angebotsstruktur Uffenheims ausgeglichen wird. Dadurch wird eine bessere räumliche Verteilung der Nahversorgung innerhalb des Stadtgebiets erreicht.



## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Lidl-Vorhabens** erstreckt sich im Wesentlichen über die komplette Stadt Uffenheim, einschließlich der umliegenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung und Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

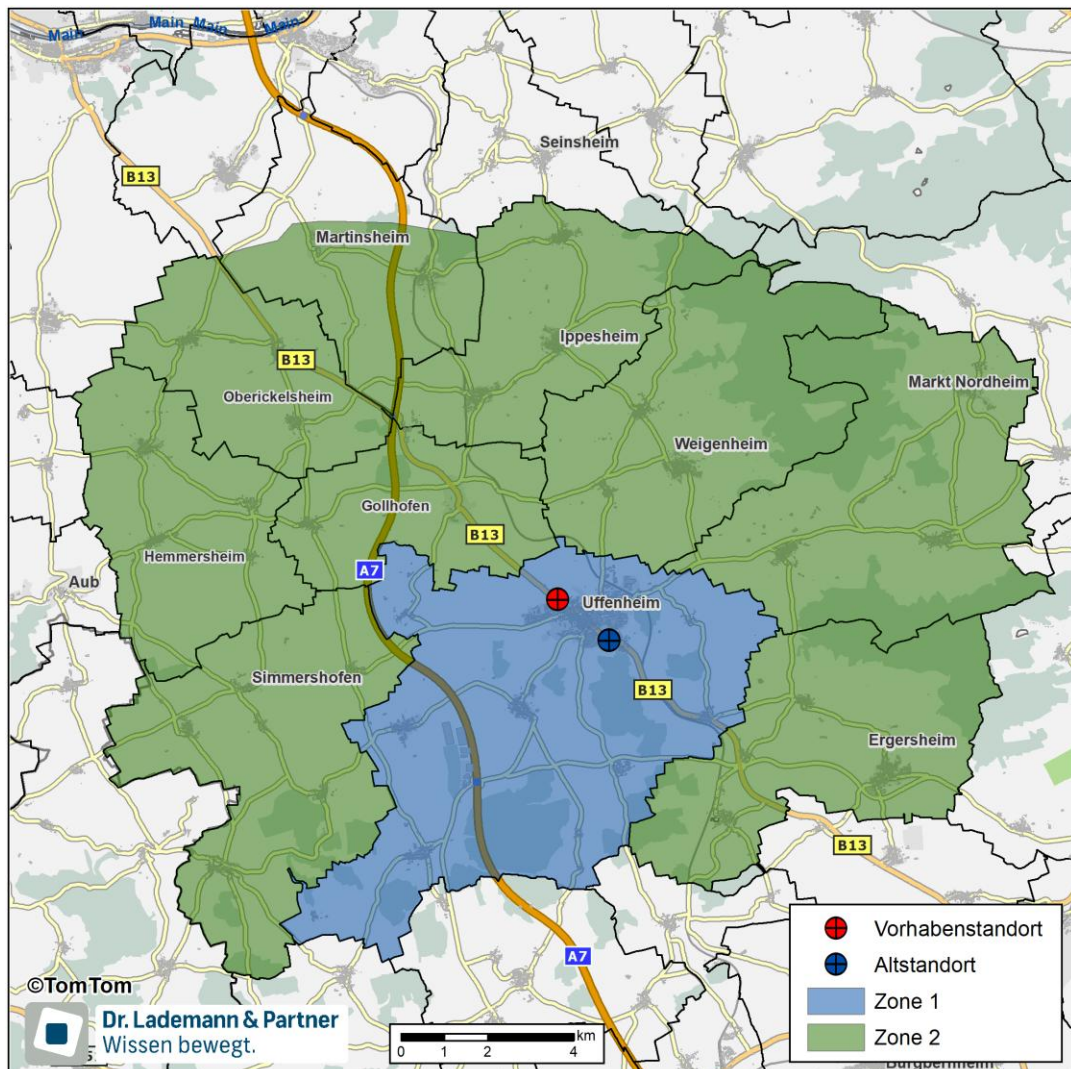


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1** umfasst das Stadtgebiet von Uffenheim. Die **Zone 2** setzt sich aus den Verwaltungsgemeinschaftsmitgliedern Ergersheim, Markt Nordheim, Weigenheim, Ippesheim, Gollhofen, Oberickelsheim, Hemmersheim und Simmershofen sowie dem südlichen Teil der Gemeinde Martinsheim zusammen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.760 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

### **rd. 14.900 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Uffenheim

Bereich	2025	2027
Zone 1	6.480	6.570
Zone 2	8.284	8.300
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.764</b>	<b>14.870</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes<sup>7</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 52,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer leichten **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 52,6 Mio. € (+0,4 Mio. €).**

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

<sup>7</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabebesätze MB-Research 2025: Periodischer Bedarf = 3.590 €.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Bereich	Nahrungs- und Genussmittel
Zone 1	22,7
Zone 2	29,9
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>52,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im erweiterten Untersuchungsraum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 14.760 Personen und wird bis 2027 um rd. 100 Personen zunehmen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2027 um etwa +0,4 Mio. € auf rd. 52,6 Mio. € ansteigen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den maßgeblichen Standortbereichen im prospektiven Einzugsgebiet analysiert und bewertet.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2025 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens für das Segment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

#### knapp 5.100 qm

Mit gut 3.400 qm VKF entfällt zwei Drittel davon auf die Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
FMA Ansbacher Straße	7	3.435	25,2
Nahversorgungsstandort Gollachweg	2	930	5,2
Sonstige Lagen Uffenheim	8	220	1,8
<b>Zone 1</b>	<b>17</b>	<b>4.585</b>	<b>32,1</b>
<b>Zone 2</b>	<b>15</b>	<b>470</b>	<b>1,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>32</b>	<b>5.055</b>	<b>33,9</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Inkl. stationärer Direktvermarktung.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) im Einzugsgebiet beläuft sich auf insgesamt

**knapp 34 Mio. €.**

Davon entfallen gut 25 Mio. € auf die Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>8</sup>** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.700 € je qm VKF und wird von den Lebensmittelmärkten getrieben.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

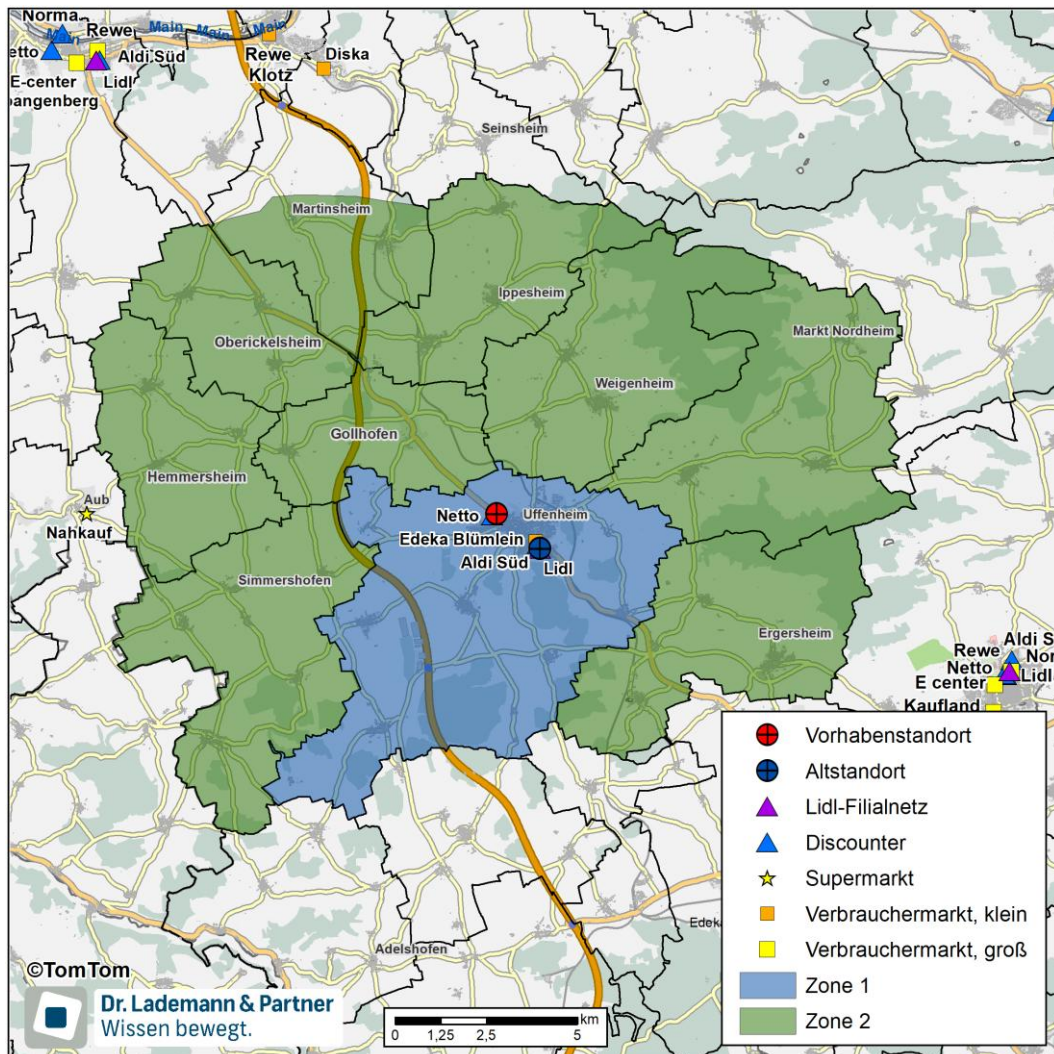


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

<sup>8</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel (> 400 qm Verkaufsfläche; ohne Getränkemärkte) im Einzugsgebiet sind damit:

### **Zone 1:**

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Oberzener Straße 1 (FMA Ansbacher Straße)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Gollachweg 2 (NVS Gollachweg)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Nürnberger Straße 4 (FMA Ansbacher Straße)
- Edeka-Verbrauchermarkt, Nürnberger Straße 5 (FMA Ansbacher Straße)

In der **Zone 2** befinden sich keine strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Lebensmittelanbieter.

Die **Verkausflächendichte für das Segment Nahrungs- und Genussmittel** im Einzugsgebiet beträgt rd. 340 qm VKF/1.000 Einwohner und fällt damit niedrig aus.<sup>9</sup> Dies deutet auf einen quantitativ niedrigen Besatz an Verkaufsfläche und eine entspannte Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Uffenheim (Zone 1) beträgt die Verkaufsflächendichte im Segment Nahrungs- und Genussmittel 710 qm VKF/1.000 Einwohner und fällt damit relativ hoch aus. Dies ist auf die überörtliche Versorgungsfunktion von Uffenheim zurückzuführen.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 65 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf Uffenheim (Zone 1) beziffert sich die Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf 143 %. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Uffenheim und dem ländlich geprägten Umland<sup>10</sup>.

**Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt knapp 5.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden knapp 34 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse hin.**

<sup>9</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 460 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Kleinflächen und Lebensmittelhandelswerk) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

<sup>10</sup> Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur demgegenüber eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

## 5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Über ein kommunales Einzelhandelskonzept, aus dem die zentralen Versorgungsbereiche entnommen werden könnten, verfügt die Stadt Uffenheim nicht. Dr. Lademann & Partner haben daher mittels eigener Vor-Ort-Begehungen und anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten Kriterien<sup>11</sup> geprüft, ob es im Untersuchungsraum Standortbereiche gibt, die als faktische zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde oder Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. I.d.R. weisen zentrale Versorgungsbereiche dabei über mindestens einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer auf.

Im Einzugsgebiet finden sich einige prägende Einzelhandelslagen, die eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllen. In Bezug auf das hier prüfungsrelevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment sind dabei der Nahversorgungsstandort Gollachweg sowie Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße hervorzuheben.

### Altstadt Uffenheim

Die Altstadt Uffenheim stellt das historische Zentrum der Stadt Uffenheim dar. Sie weist eine hohe Nutzungsvielfalt auf und nimmt damit eine zentrale Rolle im Stadtgefüge ein.

Der Altstadtbereich – umgeben von dem weitgehend erhaltenen Stadtmauerring – ist durch wohngemischte Strukturen geprägt: Viele Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser, die im Erdgeschoss kleinteilige gewerbliche Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnraum beherbergen. Diese Mischung trägt zur Attraktivität des Altstadtquartiers bei.

Die Altstadt verfügt über ein vielfältiges Angebot: Gastronomiebetriebe, Bäckereien und Eisdielen, Apotheken, Dienstleistungsanbieter, spezialisierte Fachgeschäfte sowie der Wochenmarkt. Diese Nutzungen sichern eine wohnortnahe Versorgung und erfüllen damit – trotz der untergeordneten Relevanz für das hier in Rede stehende Vorhaben – eine Versorgungsrolle im Stadtgefüge. Die Altstadt kann daher zwar als zentraler Versorgungsbereich verstanden werden, allerdings mit einem grundlegend anderen Versorgungsauftrag als die beiden rein versorgungsorientierten Standortlagen entlang

---

<sup>11</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

der Bundesstraße (s.u.). Die in der Altstadt verorteten Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (Bäckereien, Fleischer) weisen eine überschaubare Verkaufsfläche i.V.m. einem geringen Umsatzanteil an der gesamtstädtischen Versorgung auf.

Insgesamt ist die Altstadt Uffenheim somit als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Sie erfüllt ihre Rolle allerdings nicht in Bezug auf die „Massenversorgung“ des Verflechtungsraums mit Nahrungs- und Genussmitteln und wird diese aufgrund der Kleinteiligkeit auch zukünftig nicht erfüllen können. Eine rechnerische Nachweisbarkeit von Umsatzrückgängen zulasten der hier verorteten vorhabenrelevanten Betriebe ist nicht gegeben<sup>12</sup>, weshalb die vorhabenrelevanten Angebote der Innenstadt im Folgenden unter Streulagen berücksichtigt werden.

### Nahversorgungsstandort Gollachweg

Der Nahversorgungsstandort Gollachweg, an dem sich auch der Vorhabenstandort befindet, liegt im Nordwesten Uffenheims in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße 13. Trotz seiner randstädtischen Lage übernimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für den nördlichen Stadtbereich Uffenheims.

Am Standort ist derzeit ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit integriertem Bäckerei-Café ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch die Filialbetriebe Reno (Schuhfachmarkt) und Takko (Textilfachmarkt), die die Sortimente Schuhe und Bekleidung abdecken und damit die Angebotsstruktur funktional erweitern.

Insgesamt werden am Nahversorgungsstandort Gollachweg auf einer Verkaufsfläche von **rd. 900 qm** im Segment der Nahrungs- und Genussmittel Umsätze von etwa 5 Mio. € erzielt (ohne Randsortimente). **Der funktionale Nahversorgungsstandort ist insgesamt als stabil und funktionsfähig einzustufen.**



Abbildung 11: Der Netto-Markt am NVS Gollachweg in Uffenheim

<sup>12</sup> Rechnerische Nachweisbarkeitsgrenze liegt nach der einschlägigen Rechtsprechung bei einem Umsatzrückgang von > 0,1 Mio. €.



Abbildung 12: Blick entlang des Gollachwegs am NVS Gollachweg in Uffenheim

### Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße

Der Schwerpunkt der Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Altstandort von Lidl im Südosten des Stadtgebiets von Uffenheim. Die Fachmarkttagglomeration erstreckt sich entlang der Ansbacher Straße (B 13) auf Höhe der Nürnberger Straße.

In der FMA Ansbacher Straße befinden sich derzeit Aldi und Edeka, die gemeinsam den Versorgungsschwerpunkt im südöstlichen Stadtbereich bilden. Ergänzt wird das Angebot u.a. durch einen Müller-Drogeriemarkt sowie einen Ernsting's family (Bekleidung). In den Randlagen der Agglomeration sind einerseits ein Getränkemarkt und andererseits der Lidl-Bestandsmarkt vorzufinden.

**Insgesamt wird in der FMA Ansbacher Straße auf einer Verkaufsfläche von gut 3.400 qm bei Nahrungs- und Genussmitteln ein Umsatz von rd. 25 Mio. € erzielt (ohne Randsortimente).**

Aufgrund ihrer zentralen Lage im südöstlichen Stadtbereich, der guten Erreichbarkeit über die B 13, der funktionalen Einbindung in das örtliche Straßennetz sowie der vielfältigen Angebotsstruktur kann der Fachmarkttagglomeration eine hohe Bedeutung für die leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung zugeschrieben werden. Sie übernimmt im Versorgungsgefüge der Stadt eine zentrale Rolle und entfaltet auch in Bezug auf den Verflechtungsbereich von Uffenheim eine hohe Ausstrahlkraft.

**Insgesamt ist die Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße als funktions- und leistungsfähig einzustufen.**

Die B 13 in Uffenheim als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 13: Die FMA Ansbacher Straße im südlichen Teil Uffenheims



Abbildung 14: Der Aldi-Discounter in der FMA Ansbacher Straße in Uffenheim



Abbildung 15: Der Edeka-Verbrauchermarkt in der FMA Ansbacher Straße in Uffenheim

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

#### **Planvorhaben – Neubau von Lidl inkl. anteiligem Bäckereiverkauf**

Für den **Neubau von Lidl (inkl. Bäckereiverkauf)** ist davon auszugehen, dass dieser insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet im Segment Nahrungs- und Genussmittel von etwa 17 % erreichen wird und die Abschöpfungen dabei in den Zonen 1 und 2 gleich hoch ist.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,7	29,9	52,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9	5,1	8,9
Marktanteile	17%	17%	17%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 6: Marktanteil des Lidl-Markts nach Vorhabenrealisierung (Erweiterter Neubau)**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>13</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich

<sup>13</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens (Neubau)** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 8.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 11,5 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 9,4 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* Abschöpfungsquote	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1	22,7	17,0%	3,9
Abschöpfung Zone 2	29,9	17,0%	5,1
Randsortimente (18 %)			2,0
<b>Gesamt ohne Streuumsätze</b>			<b>10,9</b>
Streuumsätze (5 %)			0,6
<b>Gesamt</b>			<b>11,5</b>
Flächenproduktivität in € je qm			8.100

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 7: Umsatzstruktur des Lidl-Markts nach Vorhabenrealisierung (Lidl-Neubau)**

### Lidl-Bestandsmarkt

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung eines bereits in Uffenheim ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) des Bestandsmarkt** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* Abschöpfungsquote	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1	22,4	15%	3,4
Abschöpfung Zone 2	29,8	13%	3,9
Randsortimente (18 %)			1,6
<b>Gesamt ohne Streuumsätze</b>			<b>8,8</b>
Streuumsätze (5 %)			0,5
<b>Gesamt</b>			<b>9,3</b>
Flächenproduktivität in € je qm			10.300

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)**

Der **Umsatzzuwachs<sup>14</sup> durch die Verlagerung und Erweiterung von Lidl** beläuft sich demzufolge auf insgesamt rd. 2,2 Mio. €, davon entfallen rd. 1,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel (inkl. 0,1 Mio. € Streuumsatz). Der durch das Vorhaben induzierte Marktanteilszuwachs ist moderat.

### **Exkurs: Potenzielle Nachnutzung des Lidl-Altstandorts**

Der bestehende Lidl-Markt liegt im südlichen Stadtgebiet von Uffenheim gegenüber einer leistungsstarken Fachmarkttagglomeration. Der seit vielen Jahren dort ansässige Discounter weist eine begrenzte Verkaufsfläche und eingeschränkten Stellplatz- und Erschließungsverhältnissen auf. Aus heutiger Sicht entsprechen diese Standortbedingungen nicht mehr den marktüblichen Anforderungen und bieten keine attraktive Grundlage für eine Anschlussnutzung durch einen Lebensmittelmarkt. Während **standort- und immobilenseitig eine identische Nachnutzung eher unwahrscheinlich** ist, bestehen im Lichte der hohen Zentralitätsdefizite marktseitig noch Entwicklungspotenziale, die den Ausbau der Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln erwarten lassen. Sollte kein anderer bestehender Anbieter im zeitlichen Kontext des hier in Rede stehenden Vorhabens eine Erweiterung anstreben, wäre rein **aus Marktsicht eine typgleiche Nachnutzung durch einen schwächeren Anbieter wie Lidl (z.B. Penny oder Norma) nicht auszuschließen.**

Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass im äußersten worst-case der kumulativen Prüfung von Lidl und Nachnutzung ein maximaler Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet und in den einzelnen Zonen von jeweils 10 %-Punkten möglich ist. Abzgl. der o.g. Marktanteils- und Umsatzzuwächse durch den Lidl Neubau lassen sich für eine **typgleiche Nachnutzung** damit ein maximaler Marktanteil im Einzugsgebiet im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7 % ableiten, wobei die höchste Abschöpfung in Zone 1 erreicht werden kann.

Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens (Nachnutzung)** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von max. 4.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 4,4 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 3,8 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

---

<sup>14</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

## Umsatzstruktur für einen fiktiven Lebensmittelmarkt am Altstandort

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* in Mio. €*	Abschöpfungsquote	Umsatz in Mio. €
Abschöpfung Zone 1	22,7	7,8%	1,8
Abschöpfung Zone 2	29,9	6,0%	1,8
Randsortimente (15 %)			0,6
<b>Gesamt ohne Streuumsätze</b>			<b>4,2</b>
Streuumsätze (5 %)			0,2
<b>Gesamt</b>			<b>4,4</b>
Flächenproduktivität in € je qm			4.900

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 9: Umsatzstruktur – Potenzielle Nachnutzung des Altstandorts von Lidl**

Im äußersten worst-case wird der **Umsatzzuwachs** (ohne Streuumsätze) somit im insgesamt bei rd. 6,3 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 5,3 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel.

## Abschöpfungs- und Umsatzzuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (kumulativ)

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* in Mio. €*	Erhöhung der Abschöpfungsleistung	Umsatzzuwachs in Mio. €
Zone 1	22,7	10,0%	2,3
Zone 2	29,9	10,0%	3,0
<b>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</b>			<b>5,3</b>
Randsortimente			1,0
<b>Gesamt ohne Streuumsätze</b>			<b>6,3</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*nur Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 10: Kumulativer Umsatzzuwachs bei Realisierung von zwei Vorhaben**

Für den Neubau des Lidl-Markts ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 17 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,5 Mio. €. Hieraus resultiert ein prüfungsrelevanter Mehrumsatz von + 1,7 Mio. € (nur Nahrungs- und Genussmittel und ohne Streuumsätze).

Aufgrund von deutlichen Zentralitätsdefiziten ist eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen umsatzschwächeren Lebensmittelmarkt nicht gänzlich auszuschließen.

In der kumulativen Prüfung von zwei Vorhaben ist von einem maximal erzielbaren Mehrumsatz von +6,3 Mio. € auszugehen (ohne Streuumsätze), davon entfallen rd. +5,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.

Dies entspricht in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel einen Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. +10 %-Punkten.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Standortlagen (agglomerierte Lagen, sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der leichten Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.
- Die in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 2 des Einzugsgebiets auswirkt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Im **Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf)** werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Abschöpfungszuwächse verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Zuwächse der Abschöpfungsquote und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von insgesamt rd. 33,9 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 um rd. 0,2 Mio. € ansteigen. Da der zu verlagernde und erweiternde Lidl-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Lidl in Höhe von 7,6 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen.

Somit beläuft sich der Gesamtumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit im Jahr 2027 auf rd. 26,5 Mio. € (ohne Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5,3 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet – dabei insbesondere aus der Zone 2 – zu binden (rd. -3,3 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,9 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets

**umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 2,8 Mio. €.** Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 26,5 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von **im Schnitt rd. 11 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standorte im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen wird der Nahversorgungsstandort Gollachweg am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein (rd. 13 %). Aber auch die FMA Ansbacher Straße wird mit rd. 11% spürbar betroffen sein. Für sonstige Standortlagen sind Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Uffenheim – Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	FMA Ansbacher Straße	Nahversorgungsstandort Gollachweg	Sonstige Lagen Uffenheim	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	25,16	5,16	1,80	32,12	1,81	33,93
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,17	0,06	0,01	0,23	0,00	0,23
abzgl. LIDL-Bestandsmarkt	-7,62			-7,62	-	-7,62
<b>Umsatz vor Ort (2027)</b>	<b>17,71</b>	<b>5,21</b>	<b>1,81</b>	<b>24,73</b>	<b>1,82</b>	<b>26,54</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>1,64</b>	<b>0,57</b>	<b>0,07</b>	<b>2,27</b>	<b>3,00</b>	<b>5,27</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,29	-0,10	-0,01	-0,41	-2,91	-3,31
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen innerhalb Zone 1	0,63	0,22	0,03	0,87	-	0,87
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>1,97</b>	<b>0,68</b>	<b>0,08</b>	<b>2,73</b>	<b>0,09</b>	<b>2,83</b>
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	11%	13%	n.v.	11%	n.v.	11%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts in Verbindung mit einer unterstellten Nachnutzung des Aktstandorts von Lidl durch einen neuen Lebensmittelmarkt (=äußerster worst case) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt 11 %.

Sollte der Altstandort von Lidl nicht durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, liegen die Umsatzrückgänge unterhalb von 5 %.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Uffenheim mit einer einzelhandelsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.380 qm (zzgl. Bäckereiverkauf) ist Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Bayern<sup>15</sup> und der Regionalplanung für die Region Westmittelfranken<sup>16</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additive verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### ■ Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum

*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

### ■ Plansatz 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

### ■ Plansatz 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich*

---

<sup>15</sup> Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.

<sup>16</sup> Vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (2000)

*beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Der Regionalplan Region Westmittelfranken spezifiziert die Ziele des LEP 2023 nicht, woraus sich folglich keine weiteren Prüfkriterien seitens der Raumordnung im Untersuchungsraum ergeben.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Konzentrations- bzw. Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Die Stadt Uffenheim ist als **Grundzentrum und mögliches Mittelzentrum** ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die **Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet**. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums, das auch immer Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Das Gesamtvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung im Verflechtungsbereich des Grundzentrums. **Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich in der Zone 1 auf das Stadtgebiet von Uffenheim sowie in der Zone 2 auf die Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim - Ergersheim, Markt Nordheim, Weigenheim, Ippesheim, Gollhofen, Oberickelsheim,**

### Hemmersheim und Simmershofen sowie dem südlichen Teil der Gemeinde Martinsheim.

Der Vorhabenumsatz aus dem raumordnerisch zugeordneten Versorgungsbereich liegt damit bei bis zu 95 %<sup>17</sup>. Hinzu kommen noch rd. 5 % Streuumsätze, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aufgrund der verkehrlichen Lage v.a. aus dem Bereich direkt außerhalb des Einzugsgebiets stammen. Damit ist keine wesentliche Überschreitung zu erkennen, der überwiegende Teil des Vorhabenumsatzes wird mit Verbrauchern aus der Verwaltungsgemeinde Uffenheim selbst generiert.

Zur Bewertung der eventuellen Beeinträchtigung wird die **Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf**<sup>18</sup> angesetzt. Das Vorhaben darf gemäß landesplanerischen Vorgaben im periodischen Bedarf somit nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abschöpfen. Mit Blick auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich dabei folgendes Bild:

#### Verträglichkeit gemäß LEP 2020

Bewertung des Hauptsortiments	Gesamt Nahbereich
	Discounter
Einwohnerbasis gemäß LEP	20.316
Marktpotenzial bei Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €* <sup>*</sup>	60,9
zulässige Kaufkraftabschöpfung nach LEP in %	25%
maximal abschöpfbarer Umsatz in Mio. € NUG)	15,2
Spannbreite Flächenleistungen in €/qm**	4.500 - 7.500
maximal mögliche VKF in qm (NUG)	2.030 - 3.380
geplante VKF des Vorhabens in qm***	1.130
Verträglichkeit gemäß LEP 2020	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

\*relevante (stationäre) Ausgabesätze gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 (BBE).

\*\*Raumleistungen gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (BBE).

\*\*\*Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel

**Tabelle 12: Verträglichkeit gemäß LEP 2023**

<sup>17</sup> Eine eindeutige Abgrenzung der dem Nahbereich zugeordneten Orte ist aus den frei verfügbaren Quellen nicht ersichtlich. Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ausgewiesene Einwohnerbasis liegt ca. 20.000 Personen deutlich über der tatsächlichen Einwohnerzahl der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt (ca. 14.000 Personen).

<sup>18</sup> Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bei der Methode der Abschöpfungsquote die Situation vor Ort sowie die Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe völlig ausgeblendet bleibt. Auch die Marktanteile (Abschöpfungsleistung) des Vorhabens in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebiets bleiben unberücksichtigt. Im Sinne der Landesplanung wäre es wünschenswert, viele kleinere Betriebe anzusiedeln (mit jeweils geringer Abschöpfungsleistung) - in der Zusammenschau würde dies jedoch zu einer hohen Wettbewerbsintensität führen. Wichtiges Beurteilungskriterium ist u.E. daher die Analyse und Bewertung der Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots.

Das Vorhaben von Lidl ist maßstäblich für das Grundzentrum dimensioniert. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Agglomerationslage mit dem bestehenden Netto-Markt am Gollachweg.

Das Vorhaben wird dem Konzentrations- sowie dem Kongruenzgebot gerecht.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass **die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

**Maßgebliches Verfahrenskriterium ist bei der Beurteilung der rechnerisch ermittelten Umverteilungen und Verdrängungsquoten die gewissenhafte Abwägung der möglichen Entscheidungsfolgen.** Hierbei sind seitens der Stadt Uffenheim Risiken und Chancen gleichermaßen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsprinzips sind dabei insbesondere langfristige Auswirkungen zu bewerten. Eine langfristig vertane Chance ist damit gegen einen kurzfristigen Schaden – und umgekehrt – abzuwägen. Im Endeffekt heißt dies, dass es von Seiten der Wirtschaft keinen

Anspruch auf Umsetzung eines rechnerisch scheinbar verträglichen Projekts gibt, wenn Entscheidungsträger aus Politik nach gewissenhafter Abwägung im gesamtwirtschaftlichen Interesse Entscheidungen gegen individualwirtschaftliche Interessen fällen. Umgekehrt gibt es seitens der Politik keine Verhinderungsgründe für Projekte, die selbst bei scheinbar Unverträglichkeit nach gewissenhafter Abwägung per Saldo mehr Chancen als Risiken beinhalten. **Somit führt ein Überschreiten des Schwellenwerts von 10 % nicht unmittelbar zur Unverträglichkeit eines Vorhabens.** Es gilt also, für den konkreten Einzelfall möglichst umfassend Argumente zu sammeln und diese objektiv gegenüberzustellen. Auch gilt es dabei die **Wahrscheinlichkeit einer Nachnutzung des Lidl-Altstandorts durch einen Lebensmittelmarkt zu gewichten.** So liegt dem Gutachten ein Worst-Case-Ansatz zugrunde, bei dem nicht nur der Ersatzneubau des bestehenden Lidl-Markts (im Sinne einer Verlagerung) in die Wirkungsprognose einbezogen wurde, sondern additiv auch eine bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossene gleichzeitige Nachnutzung des Altstandorts durch einen weiteren Lebensmittelmarkt berücksichtigt wurde.

Im **äußersten Worst Case** wird das Vorhaben von Lidl in Verbindung mit einer Nachnutzung des Altstandorts eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich **rd. 11 %** innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit den Abwägungsschwellenwert erreichen. Die Betroffenheit konzentriert sich dabei ganz überwiegend – aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der räumlichen Nähe – auf die Lebensmittelmärkte innerhalb der Stadt Uffenheim. Wird hingegen allein auf **die Vorhabenplanung** vom Investor abgestellt im Sinne einer Verlagerung mit Erweiterung von Lidl abgestellt, liegen demgegenüber die Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets bei **unter 5 %.**

Für den **Nahversorgungsstandort Gollachweg (Uffenheim / Zone 1)** ergeben sich mit rd. 13 % die prospektiv höchsten Umsatzumverteilungsquoten und werden den Netto-Discounter treffen, der starke Sortimentsüberschneidungen mit dem Lidl-Markt aufweist. Der Netto-Markt verfügt über einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt und weist durch die beiden Fachmärkte am Standort über gewisse Bündelungsvorteile auf. Er wird auch zukünftig seinen Beitrag zur Abdeckung der Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete und des nördlichen Umlands ausüben können. **Vor diesem Hintergrund sind, mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung auch bei einem Umsatzrückgang von 13 %<sup>19</sup> nicht zu erwarten. Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.** Selbst im unwahrscheinlichen Falle der Betriebsschließung des Netto-Discounters würde die Abdeckung der verbrauchernahen Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete durch den künftigen Lidl-Verbrauchermarkt aufgefangen und überkompensiert.

---

<sup>19</sup> Wird hingegen allein auf die Vorhabenplanung vom Investor abgestellt im Sinne einer Verlagerung mit Erweiterung von Lidl abgestellt, liegen demgegenüber die Umsatzrückgänge bei ca. 5 %.

Die **Fachmarkttagglomeration Ansbacher Straße** (v.a. Edeka, Aldi) verzeichnet mit prospektiv rd. 11 %<sup>20</sup> ebenfalls erhöhte Umsatzrückgänge, da auch hier sortimentsseitige Überschneidungen vorliegen. Der Aldi-Discounter zeichnet sich durch ein modernes Erscheinungsbild sowie einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt aus. Gemeinsam mit dem Edeka-Verbrauchermarkt und weiteren Anbietern (u. a. Drogeriemarkt) bildet er die mit Abstand leistungsstärkste Einzelhandelslage innerhalb der Stadt Uffenheim und spricht den gesamten Verflechtungsbereich des Grundzentrums an. Im Worst Case wurde für diesen Standort ein Umsatzrückgang von rund 0,7 Mio. € ermittelt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die Verlagerung des Lidl-Markts in den Nordwesten Uffenheims die Wettbewerbssituation im Nahbereich der Fachmarkttagglomeration und tendenziell auch im südöstlichen Umland sinken wird.

Zudem wäre eine Nachnutzung des bisherigen Lidl-Standorts leistungsschwächer als der heutige Lidl-Markt, sodass per Saldo betrachtet keine Schwächung der ohnehin sehr leistungsfähigen Standortlage zu erwarten ist. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind daher zulasten dieser Standortlage nicht zu erwarten.“** Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Sie fiel aufgrund der Stärke der Standortlage zugleich ohnehin nicht ins Gewicht, da damit keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in diesem Bereich verbunden wäre.

Die **sonstigen Lagen in Uffenheim (Zone 1) sowie die Lagen im Umland (Zone 2)** werden im Wesentlichen durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt, die ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben stehen, was sich auch am geringen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz von weniger als 0,1 Mio. € widerspiegelt. Die Umsatzumverteilungswirkungen sind rein rechnerisch nicht nachweisbar. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind in jedem Falle auszuschließen.**

**Vielmehr wird der Lidl-Markt zu einer ausgewogeneren räumlichen Verteilung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen beitragen (qualitativer Aspekt). Angesichts der Zentralitätsdefizite leistet das Vorhaben von Lidl zugleich einen Beitrag zur Schließung bestehender Angebotslücken (quantitativer Aspekt).**

Im Bereich der periodischen und aperiodischen Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Flächenanteile und der daraus resultierenden geringen Marktbedeutung auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können auch ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

---

<sup>20</sup> Wird hingegen allein auf die Vorhabenplanung vom Investor abgestellt im Sinne einer Verlagerung mit Erweiterung von Lidl abgestellt, liegen demgegenüber die Umsatzrückgänge bei ca. 4 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet kann ausgeschlossen werden. Trotz rechnerisch erhöhter Umsatzrückgänge resultiert per Saldo eine Verbesserung der Versorgungssituation, da die Verlagerung zu einer ausgewogeneren räumlichen Angebotsverteilung und zum Abbau von Zentralitätsdefiziten führt. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Bayern sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich-integrierten Standorten zulässig (LEP 2023, Ziel 5.3.2 Integrationsgebot). **Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.** Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Das Vorhabengrundstück liegt am nördlichen Stadteingang von Uffenheim und **schließt unmittelbar an den baulich verdichteten Hauptort an**, sodass der Standort funktional dem zentralen Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Das Umfeld des Plangebiets ist bereits heute durch Einzelhandelsnutzungen (Netto-Markt, Takko, Reno) geprägt. **In südlicher Richtung schließt Wohnbebauung an, von der aus der Standort fußläufig und per Fahrrad gut erreichbar ist.**

Eine direkte ÖPNV-Haltestelle besteht am Grundstück derzeit nicht. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen zentral im Ort. Nach den Handreichungen des Bayerischen Staatsministeriums gilt eine Anbindung an den ÖPNV als ortsüblich, wenn im Hauptort grundsätzlich ein Liniennetz vorhanden ist und die Betriebsstätte im fußläufigen Einzugsbereich einer Haltestelle oder über eine zumutbare Verbindung für Rad- oder Rufbusverkehr erreichbar ist. Dies ist hier der Fall. Im Zuge der Vorhabenrealisierung sollte jedoch geprüft werden, ob eine Optimierung des ÖPNV-Netzes oder eine verbesserte

Fuß- und Radwegeverbindung (z.B. Querungshilfe der B 13) erreicht werden kann, um die Erreichbarkeit auch ohne Pkw zu verbessern.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

## 7.5 Würdigung im Hinblick auf die Ziele des Sanierungsgebiets und des Geschäftsflächenprogramms Uffenheim

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes aus dem südlichen Stadtgebiet an den Standort nördlich der B 13 (Höhe Gollachweg) steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Sanierungsgebiets „Altstadt“ und konterkariert auch nicht die Inhalte des Geschäftsflächenprogramms.

Das Geschäftsflächenprogramm verfolgt im Kern die Stärkung und qualitative Aufwertung der Altstadt als zentrales Handels- und Dienstleistungszentrum Uffenheims. Diese Zielrichtung bezieht sich vorrangig auf innenstadttypische, zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher sowie Gastronomie und Dienstleistungen.

Der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters mit der Ausrichtung auf „eine preisfokussierten Massenversorgung“ gehört dagegen nicht zu den typischen Innenstadtangeboten, sondern erfüllt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den Verflechtungsbereich.

Die Verlagerung dient im Wesentlichen der Modernisierung und Flächenerweiterung eines bestehenden Angebots, welches ganz überwiegend auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Das **Randsortiment des Discounters** wird flächenmäßig prozentual zur Gesamtfläche steigen (d.h. +50 qm VKF bei Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen sowie + 50 qm VKF bei aperiodischen Sortimenten wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.), wobei sich **durch die Erweiterung nicht die Artikelzahl erhöhen wird**, sodass keine Kaufkraftumlenkung aus der Uffenheimer Altstadt zu erwarten ist. Eine funktionale Konkurrenz zur Altstadt besteht daher nicht.

### **Städtebauliche und funktionale Bewertung**

- Durch den neuen Standort wird die Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet und den Verflechtungsbereich gesichert und zukunftsfähig ausgerichtet. Derzeit besteht eine deutliche Südwestlastigkeit der Angebote; das Vorhaben trägt dazu bei, die wohnortnahe Versorgung künftig an zwei Standortlagen zu bündeln.
- Die Nachnutzung des bisherigen Lidl-Standorts bietet (theoretisch) die Chance, im Rahmen der kommunalen Entwicklungsziele eine städtebaulich verträglichere und besser in die Umgebung integrierte Nutzung umzusetzen – etwa durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk oder Mischnutzung.

Alternativ kann der freiwerdende Standort zur Neuordnung oder gestalterischen Aufwertung der bestehenden Gewerbestruktur im südlichen Stadtgebiet genutzt werden.

- Auch wenn sowohl der Altstandort als auch der Planstandort außerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“ liegen, trägt das Vorhaben funktional zur Stabilisierung der gesamtstädtischen Handelsstruktur bei. Durch die Modernisierung des Angebots und die bessere Erreichbarkeit für den gesamten Verflechtungsbereich wird die wohnortnahe Versorgung langfristig gesichert. Dies stärkt auch die Altstadt als ergänzenden Einkaufs- und Dienstleistungsstandort, weil die Grundversorgung vor Ort gewährleistet bleibt und Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich im Stadtgebiet gebunden wird.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes beeinträchtigt die Sanierungsziele der Altstadt nicht. Sie trägt vielmehr zur Stabilisierung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur bei und stärkt die funktionale Arbeitsteilung zwischen Altstadt und dezentralen Nahversorgungslagen.

# Fazit

## 8 Fazit

An der Obernzener Straße 1 in der bayrischen **Stadt Uffenheim** (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) besteht ein **Lidl-Lebensmitteldiscounter** mit einer Verkaufsfläche von 905 qm. Dieser Markt soll auf ein rd. 1,7 km nordwestlich gelegenes Grundstück an der B 13 verlagert werden. Geplant ist ein **erweiterter Ersatzneubau mit rd. 1.380 qm VKF** (zzgl. Bäckereicafé). Eine typgleiche Nachnutzung des Altstandorts ist möglich.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel umgesetzt werden. Die Vorhabenbewertung erfolgte demnach auf der Grundlage von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen.

Im prospektiven **Einzugsgebiet** des Vorhabens - welches in etwa der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim entspricht - leben zum Prognosejahr 2027 rd. 14.900 Einwohner. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich sodann auf etwa 52,6 Mio. €.

Auf einer **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt rd. 5.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 34 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte für das Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch die Einzelhandelszentralität von rd. 65 % innerhalb des Einzugsgebiets weisen auf **dysfunktionale Kaufkraftabflüsse** hin.

Für das **Gesamtvorhaben** (Verlagerung + typgleiche Nachnutzung Altstandort) ist von einem Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von maximal 10 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, ein **Mehrumsatz** von rd. 5,3 Mio. € (nur Nahrungs- und Genussmittel und ohne Streuumsätze). Bezieht man sich ausschließlich auf das Lidl-Vorhaben im Sinne der Verlagerung mit Erweiterung, beläuft sich der entsprechende Zusatzumsatz auf rund 2,2 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** ergeben für die Worst-Case-Aannahme nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt rd. 11 %. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung innerhalb des Einzugsgebiets kann dennoch ausgeschlossen werden.** Im alleinigen Betrachtungsfall der Verlagerung mit Erweiterung verbleiben die Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets bei unter 5 %. Dem **Beeinträchtungsverbot** wird das Vorhaben damit gerecht.

Der neue Standort trägt vielmehr zu einer **ausgewogeneren räumlichen Verteilung** der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen bei (qualitativer Aspekt) und hilft, die im Stadtgebiet bestehenden **Angebotslücken zu schließen** (quantitativer

Aspekt). Aufgrund der Arbeitsteilung zwischen Altstadt und dezentralen Nahversorgungslagen steht das Vorhaben auch nicht der Verwirklichung der Ziele für das Sanierungsgebiet / des Geschäftsflächenprogramms entgegen.

Unter Berücksichtigung der **zentralörtlichen Funktion Uffenheims** sowie der Einhaltung der **maximalen Abschöpfungsquote** im Bezugsraum erfüllt das Vorhaben die Anforderungen der Plansätze 5.3.1 (Z) (Konzentrationsgebot / Lage im Raum) und 5.3.3 (Z) (Kongruenzgebot / zulässige Verkaufsflächen).

Das Vorhabenareal befindet sich in **städtebaulich integrierter Lage**, da es aus den südlich angrenzenden Wohngebieten auch fußläufig erreichbar ist und eine (noch) ortsübliche Anbindung an den ÖPNV besteht. Folglich entspricht das Vorhaben dem **InTEGRATIONSgebot**.

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung des §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen **verträglich und zulässig**.

Hamburg, 24. Oktober 2025

Sandra Emmerling

Henrik Johaentges

Dr. Lademann & Partner GmbH