

Stellungnahme

Gutachterliche Stellungnahme zur „Auswirkungsanalyse des geplanten Limes-Centers in Denkingdorf“, circa 05/2020 und aktualisierte Auswirkungsanalyse BBE zum Vorhaben

für die
RATISBONA Handelsimmobilien
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Ihre Ansprechpartner

Timm Jehne
Teamleiter Standort und Immobilie

Mobil: +49 152 0414 7365
E-Mail jehne@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Vergleichende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalysen cima und BBE	4
3	Aktualisierung Auswirkungsanalyse	7
3.1	Aktualisierte Bestandsituation	7
3.2	Aktualisierte Umsatzprognose Limes-Center	8
3.3	Potenzialseitige Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet	9
3.4	Marktanteiberechnung 2022	10
3.5	Umsatzumverteilung 2022	11
4	Fazit	15

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Ratisbona Handelsimmobilien, Regensburg, befasst sich seit geraumer Zeit mit der Realisierung des Limes-Centers in der Gemeinde Denkendorf. Das Vorhaben sieht neben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Getränkemarkt und Lebensmittel-Discounters (beides Verlagerungen) auch die Etablierung eines Drogeriemarktes sowie einer Bäckerei vor.

Vor diesem Hintergrund erstellte die BBE Handelsberatung 2019/2020 eine Auswirkungsanalyse zum Vorhaben sowie ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Denkendorf. Das Gutachten berücksichtigte hierbei folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)
- Regionalplan Ingolstadt (2013)
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Denkendorf (2018)
- Statistische Daten der Gemeinde Denkendorf und des Statistischen Landesamtes Bayern.

Die cima erstellte im Mai 2020 im Auftrag der Amberger Familien GbR ebenfalls eine umfassende Auswirkungsanalyse zum Vorhaben in Denkendorf.

Zwischenzeitlich hat einer der im Ortszentrum befindlichen Edeka-Märkte geschlossen und die leergefallene Fläche wurde durch einen Sonderpreis Baumarkt nachbelegt. Im regionalen Kontext sind die Schließungen von Aldi (Greding) sowie mehrerer kleinteiliger Ladenlokale im Lebensmittelhandwerk, u.a. in Altmannstein, Hepberg und Hitzhofen festzustellen.

Vor dem Hintergrund des cima Gutachtens sowie der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen wünscht die Ratisbona eine vergleichende gutachterliche Stellungnahme zu den Ergebnissen der beiden vorliegenden Analysen sowie eine Neuberechnung der Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen in Denkendorf und der Region.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Ergebnisse der cima Analyse dargestellt, untersucht und fachlich bewertet.



2 Vergleichende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalysen cima und BBE

Nachfolgend wird auf die maßgeblichen Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungsanalysen eingegangen, da die Inhalte der Kapitel Makrostandort, Mikrostandort und Wettbewerb weitestgehend miteinander korrespondieren.

Auffällig in der Analyse der cima ist, dass lediglich ein Untersuchungsraum dargestellt wird. Ein projektspezifisches Einzugsgebiet, eine Darstellung der potenzielseitigen Rahmenbedingungen sowie ein Abgleich des Zielumsatzes mit dem Potenzial (Marktanteilberechnung) fehlt in der vorliegenden Analyse, sodass diese aus BBE-Sicht fundamentalen Darstellungen nicht miteinander verglichen werden können.

Bei den Eingangsdaten in die Auswirkungsanalyse sind sowohl beim Brutto-Umsatz des prospektiven Limes-Centers als auch beim Bestand nur punktuell Abweichungen in den beiden Analysen festzustellen. Diese sind augenscheinlich auf unterschiedliche Einschätzungen zur Performance der jeweiligen Anbieter zurückzuführen. Hier zeigt sich, dass die BBE etwas konservativer bei der Umsatzschätzung vorgeht. Lediglich in Beilngries und Stammham schätzt BBE die Umsatzleistung der bestehenden Anbieter höher ein, als die Gutachter der cima.

In Denkendorf variiert der Bestandsumsatz deutlich, was auf die Prämisse der BBE zurückzuführen ist, dass beide Edeka Märkte nach Fertigstellung des Vorhabens geschlossen werden.

Abbildung 1: Gegenüberstellung Umsatzleistung Vorhaben und Bestandswettbewerb

	Brutto-Umsatz LEH	
	BBE	cima
	in Mio. €	in €/m ²
Auswirkungsrelevanter Umsatz Limes-Center	5,7	5,9
Denkendorf - Ortsmitte (ohne Edeka)	0,9	3,4
Denkendorf - FMZ Römersäule	5,6	6,0
Denkendorf - sonstige Lagen	0,6	-
Kipfenberg	9,5	10,5
Kinding	1,9	2,1
Stammham	5,8	4,4
Kösching	24,2	29,3
Lenting	9,8	10,6
Greding	17,0	25,9
Beilngries - ZV Innenstadt	3,2	5,1
Beilngries - sonstige Lagen	35,0	31,8

Quelle: Auswirkungsuntersuchung cima Denkendorf 2020, eigene Berechnung BBE Handelsberatung. Rundungsdifferenzen möglich.



Abbildung 2: Gegenüberstellung Berechnung Umsatzumverteilung cima und BBE

	Umsatzumverteilung LEH					
	BBE			cima		
	Bestandsumsatz	Umsatzumverteilung		Bestandsumsatz	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	absolut in Mio. €	in Mio. €	in %	absolut in Mio. €
Denkendorf - Ortsmitte (ohne Edeka)	0,9	n.n.	n.n.	3,4	14,0	0,5
Denkendorf - FMZ Römersäule	5,6	10,8	0,6	6,0	26,0	1,6
Denkendorf - sonstige Lagen	0,6	n.n.	n.n.	-	n.n.	n.n.
Kipfenberg	9,5	3,7	0,3	10,5	6,0	0,6
Kinding	1,9	n.n.	n.n.	2,1	n.n.	<0,1
Stammham	5,8	2,4	0,1	4,4	6,0	0,3
Kösching	24,2	4,1	1,0	29,3	3,0	0,7
Lenting	9,8	4,1	0,4	10,6	5,0	0,5
Greding	17,0	4,7	0,8	25,9	3,0	0,8
Beilngries - ZV Innenstadt	3,2	n.n.	n.n.	5,1	n.n.	<0,1
Beilngries - sonstige Lagen	35,0	4,9	1,7	31,8	3,0	0,9
Streuumsatz			0,8			0,5
Gesamt			5,7			6,4

Quelle: Auswirkungsuntersuchung cima Denkendorf 2020, eigene Berechnung BBE Handelsberatung. Rundungsdifferenzen möglich.

Der Vergleich der Analyseergebnisse zeigt, dass im regionalen Kontext die cima etwas konservativer, jedoch im lokalen Kontext deutlich stärker umverteilt. Insofern kann der regionale Kontext beim Vergleich außen vorgelassen werden, da hier in beiden Analysen insgesamt verträgliche Umsatzumverteilungen festzustellen sind.

In Denkendorf sind die Umsatzumverteilungen im Ortszentrum nicht zu vergleichen, da die BBE die Analyse unter der Prämisse durchgeführt hat, dass beide Edeka Märkte im Rahmen der Umsetzung der Projektentwicklung aufgegeben werden. In der cima Analyse wird demgegenüber davon ausgegangen, dass der kleinere Edeka weiterbetrieben wird.

Beim Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ weichen die Analyseergebnisse quantitativ stark voneinander ab. So verteilt cima rund 1,0 Mio. € p.a. mehr um als die BBE. Dies verwundert insofern nicht, da der Auftraggeber der cima gleichzeitig der Betreiber des Fachmarktzentums ist. Jedoch kann man die vorliegenden cima-Zahlen an dieser Stelle aus BBE-Sicht auch so stehen lassen.

Ein Blick in die qualitative Analyse zeigt, dass die cima in der gesamten Analyse dem Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde und dessen Umland beimisst. Grundsätzlich sind Rewe und Aldi als wichtige Versorger im Lebensmittelsegment zu bewerten. Beide Anbieter übernehmen insofern eine Versorgungsfunktion in der Gemeinde und Region. Gleichwohl sei an dieser Stelle einmal auf die Lage des Fachmarktzentums hingewiesen. Dezentral, innerhalb eines Gewerbegebietes in zweiter Reihe lokalisiert, reflektieren alle Anbieter im Fachmarktzentrum nahezu ausschließlich auf Autokunden, was nicht zuletzt auf das nicht vorhandene Bevölkerungspotenzial am Standort zurückzuführen ist. Insofern stellen die Lebensmittler Rewe und Aldi in keinem Fall die wohnortnahe Grundversorgung in Denkendorf sicher.

Allein die Begrifflichkeit Fachmarktzentrum schließt aus BBE-Sicht den Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches aus, auch wenn im Gutachten der cima der Anschein erweckt werden soll. Ein Blick in die Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens in die Ziele des ISEK¹ zeigt, dass schon seit 2018 Trading-

¹ Gutachten cima, Seite 37 ff.

Down-Effekte im Fachmarktzentrum festzustellen waren. Dies dokumentiert deutlich, dass auch ohne das Vorhaben Limes-Center der Standort nicht über die notwendige Kundenakzeptanz verfügt.

Weiter führen die Gutachter der cima aus:

„Weiterhin sind gemäß ISEK im Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ *„deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses zu beobachten.“* [...] *„Neuansiedlungen könnten wiederum in Konkurrenz zu den Lebensmittelmärkten im Ortskern stehen und auch die Trading-Down-Tendenzen im bestehenden Fachmarktzentrum befördern.“* Als Risiken werden für die Gemeinde ein *„fortschreitendes Trading-Down im Fachmarktzentrum“* und die *„Konkurrenzsituation peripherer Einzelhandelsstandorte mit der Ortsmitte“* bezeichnet. (vgl. ISEK, S. 95, 96).²

Hier verkennen die Gutachter der cima, dass die Entwicklung des Limes-Centers nicht an einem peripheren Standort stattfindet. Ganz im Gegenteil ist der Standort des prospektiven Nahversorgungszentrums städtebaulich integriert und maßgeblicher Bestandteil der Ortsmitte, sodass die Projektentwicklung insgesamt mit einer deutlichen Aufwertung der wohnortnahen Grundversorgung einhergeht. Im Einzelhandelskonzept wird durch die BBE-Gutachter hinreichend dargelegt, warum das prospektive Fachmarktzentrum maßgeblicher Bestandteil der Ortsmitte von Denkendorf wird. Als Vorteile listet das Gutachten der BBE auf:

- Gute Erreichbarkeit durch zentrale Lage im Gemeindegebiet
- Das Vorhaben entspricht den aktuellen Kundenbedürfnissen:
 - Wohnortnaher Standort mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit
 - Moderne und zukunftsfähige Flächenlayouts im Verbundstandort
- Fußläufiges Einzugsgebiet durch direkten Anschluss an Wohnbebauung des Hauptortes
- Verlagerung des Anbieters Aldi von einem dezentralen Standort.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Anbieter im Fachmarktzentrum außerhalb schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche agieren, sodass die Umsatzumverteilungseffekte als normale Wettbewerbseffekte zu bewerten sind. Somit ist es unerheblich, ob 10 % oder 20 % oder mehr vom Bestandsumsatz umverteilt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es nicht Aufgabe der Planungsbehörde sowie des ISEK ist Wettbewerbsschutz zu betreiben.

Zusammenfassend zeigt der Vergleich der Analysen, dass die maßgeblichen Eingangsparameter nicht signifikant voneinander Abweichen und sich nicht verzerrend auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen auswirken. Auch sind die regionalen Auswirkungen vergleichbar und liegen auf einem unkritischen Niveau. Lediglich in der Ansiedlungsgemeinde sind deutlich abweichende Ergebnisse festzuhalten. Diese sind für sich genommen nicht dramatisch, sofern die qualitativen Ausführungen dazu fachlich korrekt bleiben. So leiten die cima-Gutachter ab, dass das Vorhaben Limes-Center mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Ortszentrum und im Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ einhergeht. Dem ist aus BBE-Sicht ganz klar zu widersprechen. So stärkt das Vorhaben das Ortszentrum von Denkendorf und übernimmt eine maßgebliche, wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde. Darüber hinaus ist das Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich einzustufen, sodass die dargestellten Umsatzumverteilungen als normale Wettbewerbseffekte zu etikettieren sind. Zudem wird den Zielen und Inhalten des ISEK Rechnung getragen, da sowohl ein Einzelhandelsentwicklungskonzept als Gesamtkonzept durch die BBE erarbeitet wurde und die Projektentwicklung Limes-Center nicht an einem peripheren Standort errichtet wird, sondern wohnortnah in zentraler Lage. Abschließend korrespondiert die cima Einschätzung, dass die Ansiedlung des Drogeriemarktes mit keinen negativen schädlichen Auswirkungen einhergeht, mit der Analyse der BBE.

² Gutachten cima, Seite 38.



3 Aktualisierung Auswirkungsanalyse

3.1 Aktualisierte Bestandsituation

Wie bereits ausgeführt hat es zwischenzeitlich punktuelle Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft im abgegrenzten Untersuchungsraum gegeben. So hat einer der im Ortszentrum befindlichen Edeka-Märkte zwischenzeitlich geschlossen und die leergefallene Fläche wurde durch einen Sonderpreis Baumarkt nachbelegt. Im regionalen Kontext sind die Schließungen von Aldi (Greding) sowie mehrerer kleinteiliger Ladenlokale im Lebensmittelhandwerk, u.a. in Altmannstein, Hepberg und Hitzhofen festzustellen. In der nachfolgenden Tabelle wird die IST-Umsatzsituation im Untersuchungsraum dargestellt. Frei gewordene Umsatzpotenziale wurde hierbei nächstgelegenen Wettbewerbern zugeschlagen.

Abbildung 3: IST-Umsatzsituation im Untersuchungsraum

Standortlage	Lebensmittel		Drogeriewaren	
	Verkaufsfläche	Umsatz	Verkaufsfläche *	Umsatz *
	m ²	in Mio. €	m ²	in Mio. €
Innerhalb des Einzugsgebiets	6.850	32,3	-	-
Denkendorf - Ortsmitte (inkl. Edeka)	540	3,0	-	-
Denkendorf - Fachmarktstandort (inkl. Aldi, Rewe)	2.330	11,4	-	-
Denkendorf - sonstiges Gemeindegebiet	100	0,6	-	-
Kipfenberg - Nahversorgungsstandort (inkl. Edeka, Norma)	2.000	8,4	-	-
Kipfenberg - sonstiges Gemeindegebiet	220	1,3	-	-
Kinding (inkl. nah&gut)	380	1,9	-	-
Stammham - Nahversorgungsstandort (inkl. Netto)	1.000	4,2	-	-
Stammham - Sonstiges Gemeindegebiet	280	1,6	-	-
Untersuchungsrelevante Standorte außerhalb des Einzugsgebiets	18.260	87,9	3.200	20,6
Beilngries - ZVB Innenstadt/Altstadt (inkl. Norma)	600	3,2	-	-
Beilngries - FMA Eichstädter Straße (inkl. Netto, Netto Getränkemarkt, Aldi)	2.490	12,9	-	-
Beilngries - sonstiges Stadtgebiet (inkl. Edeka, Lidl, Rewe)	4.170	22,4	-	-
Beilngries - FMA Ringstraße (inkl. Getränkemarkt, Rossmann)	290	0,6	*	*
Greding (inkl. Lidl, Edeka, Netto, dm)	3.090	14,9	*	*
Kösching - FMA Ingolstädter Straße (inkl. Lidl, Edeka, Aldi, Netto, dm, Rossmann)	5.180	24,2	*	*
Lenting - FMA Nürnberger Straße (inkl. Norma, Rewe, Müller Drogeriemarkt)	2.440	9,8	*	*

Rundungsdifferenzen möglich.
 BBE Handelsberatung 2022.
 * Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht einzeln ausweisbar.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Veränderungen in der Bestandsituation und den damit einhergehenden Umsatzverschiebungen ist festzuhalten, dass das Gros des Bestandsumsatzes des geschlossenen Edeka in Denkendorf dem innerörtlichen Edeka sowie den Anbietern im Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ zugeflossen ist bzw. dort gebunden wurde.

Zudem dürfte ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes vom in Greding geschlossenen Aldi im Fachmarktzentrum in Beilngries gebunden werden. Darüber hinaus dürfte ein Teil des Umsatzes an andere Standorte, außerhalb des Untersuchungsgebietes abfließen.

Infolge der geänderten Bestandssituation in Denkendorf ergeben sich auch leichte Verschiebungen in der prospektiven Umsatzsituation im geplanten Limes-Center.



3.2 Aktualisierte Umsatzprognose Limes-Center

Nachfolgend werden die prospektive Raumleistung und die daraus resultierenden Umsatzprognosen für die geplanten Betriebsflächen vorgestellt. Die einzelnen Betriebstypen erreichen folgende Raumleistungen³:

- Lebensmittel-Discountmarkt: Durchschnitt von 4.800 € / m², bei einer Spanne von 3.800 € / m² bis 5.800 € / m²
- Supermarkt: Durchschnitt von 3.600 € / m², bei einer Spanne von 3.300 € / m² bis 4.100 € / m²
- Getränkemarkt: Durchschnitt von 1.600 € / m², bei einer Spanne von 1.400 € / m² bis 1.800 € / m²
- Bäckerei: Durchschnitt von 5.000 € / m², bei einer Spanne von 4.500 € / m² bis 5.500 € / m²
- Drogeriemarkt: Durchschnitt von 5.500 € / m², bei einer Spanne von 5.000 € / m² bis 6.000 € / m²

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben durchschnittliche Flächenleistungen erreichen kann. Für den Anbieter Aldi wird die maximale Flächenleistung herangezogen. Für den Drogeriemarkt wird die minimale Flächenproduktivität herangezogen, was sich analog zum Ursprungsgutachten durch das eingeschränkte Marktpotenzial begründet.

Es handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der vorstehend und nachstehend aufgeführten Fakten um einen maximalen Umsatzwert. Eine darüberhinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbssituation auszuschließen.

In diesem Sinne handelt es sich um einen **Worst-Case-Ansatz**. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht. Die tatsächliche Umsatzleistung des Betriebs wird aufgrund der dargestellten Marktsituation unter der Umsatzprognose liegen.

Abbildung 4: Umsatzprognose für das geplante Limes-Center

Gesamtvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Aldi Bestand	800	5.800	4,6
Aldi Erweiterung	400	5.800	2,3
Aldi Gesamt	1.200	5.800	7,0
Edeka Bestand	350	6.000	2,1
Edeka Erweiterung	850	2.650	2,3
Edeka neu	1.200	3.600	4,4
Bäckerei-Café	170	5.000	0,9
Getränkemarkt	400	1.600	0,6
dm Drogeriemarkt	750	5.000	3,8
<i>Nahrungs- und Genussmittel Erweiterung</i>	<i>1.820</i>		<i>6,1</i>
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	2.970		12,8
Drogeriewaren Gesamt	750		3,8
Gesamtvorhaben	3.720		16,6

Rundungsdifferenzen möglich
Eigene Berechnung BBE Handelsberatung 2022

³ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. BBE Handelsberatung.



An dieser Stelle ist kurz die unterstellte Raumleistung der Erweiterung von Edeka zu thematisieren. Im Vergleich zum ursprünglichen Gutachten weicht diese bei durchschnittlichen 2.650 €/m² Verkaufsfläche knapp 1.000 €/m² ab. Dies resultiert ausschließlich aus der Umsatzdifferenz vom prospektiven Umsatz von Edeka im Limes-Center (rund 4,4 Mio. € p.a.) und zu verlagernden Edeka Sipl im Ortszentrum.

3.3 Potenzielseitige Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet

Auch eine Aktualisierung der potenzielseitigen Rahmenbedingungen zeigt eine leicht positive Entwicklung in der Kaufkraftsituation. So steigt das Potenzial im Lebensmittelsegment um gut 2 Mio. € p.a., im Drogeriesegment ist eine annähernd gleichbleibende Potenzialbasis zu konstatieren.

Abbildung 5: Potenzielseitige Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet des geplanten Limes-Center

Zone	Einwohner	Kaufkraftkennziffer Lebensmittel	Marktpotenzial Lebensmittel	Kaufkraftkennziffer Drogeriewaren	Marktpotenzial Drogeriewaren	Marktpotenzial Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren)
	in Mio. € p.a.			in Mio. € p.a.		in Mio. € p.a.
Zone I gesamt	4.922	100,8	12,5	100,7	1,8	14,3
Zone II gesamt *	8.536	103,2	22,2	102,3	3,2	25,3
Zone III gesamt **	6.569	104,9	17,3	104,3	2,5	19,8
Gesamt im Einzugsgebiet	20.027	103,2	52,0	102,6	7,5	59,4
Marktpotenzial Streuumsatz (10 %)			5,8		0,8	6,6
Touristisches Kaufkraftpotenzial						1,7
Gesamt inkl. Streuumsatz			57,8		8,3	67,7

Quelle: BBE/CIMA/IMB-Research. Rundungsdifferenzen möglich. Stand 2021. *) In Zone II handelt es sich um die aggregierte Kaufkraftkennziffer der Gemeinden Kipfenberg, Altmannstein und Beilngries. **) Aggregierte Kaufkraftkennziffer der Gemeinden Stammham und Kinding.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im vorhabenbezogenen **Lebensmittelsortiment aktuell** ein solides Kaufkraftvolumen in Höhe von rund 52 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rund 12,5 Mio. € p.a. auf die Gemeinde Denkendorf (Zone I) selbst. Hier hinzu kommt aufgrund der verkehrlich guten Lage ein Kaufkraftpotenzial durch Streuumsatz von rd. 10 % bzw. 5,8 Mio. € p.a.

Im Bereich Drogeriewaren ergibt sich mit Streuumsätzen ein Marktpotenzial von insgesamt rund 8,3 Mio. € p.a. im Einzugsgebiet. Insgesamt kommen zudem rd. 1,7 Mio. € p.a. touristisches Kaufkraftpotenzial hinzu, sodass dem Vorhaben insgesamt ein Markt- bzw. Kaufkraftpotenzial von rund **67,7 Mio. € p.a.** zur Verfügung stehen.

Folgende Tabelle stellen die Umsatzprognosen für die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren anhand des Marktanteilkonzeptes dar.



3.4 Marktanteilberechnung 2022

Abbildung 6: Aktualisierte Marktanteilsprognose nach Warengruppen

Kundenherkunft	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	12,5	55-60%	7,1	1,8	70-75%	1,3
Zone II	22,2	10-15%	2,4	3,2	35-40%	1,2
Zone III	17,3	5-10%	1,4	2,5	25-30%	0,7
Einzugsgebiet gesamt	52,0	20-25%	10,9	7,5	40-45%	3,2
Streuumsätze (10 %)	5,8		1,3	0,8		0,4
Umsatz durch Touristen *			0,6			0,2
Gesamtumsatz	57,8		12,8	8,3		3,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen. Rundungsdifferenzen möglich.
 *) Das touristische Kaufkraftpotenzial liegt insgesamt bei rd. 1,7 Mio. €

Das Vorhaben wird im Bereich Lebensmittel (Supermarkt, Discounter, Aldi sowie Bäckerei) einen Marktanteil von maximal 25 % erreichen können. Den höchsten Marktanteil erreicht das Vorhaben in Denkendorf selbst (=Zone I), wo das Vorhaben mit rd. 55-60 % Marktanteil strukturprägend sein wird. Der Marktanteil nimmt mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort ab, so dass in Zone III nur ein Marktanteil von maximal 10 % erreicht werden kann. Da es sich um eine Umverlagerung eines bestehenden Betriebes handelt, wird ein Teil des Planumsatzes derzeit schon am Standort generiert und muss nicht durch Umsatzumverlagerungen von Bestandswettbewerbern generiert werden.

Die vorstehende Tabelle zeigt auf, dass das Vorhaben im Bereich Drogeriewaren einen deutlich höheren Marktanteil von rund 40 bis 45 % erreichen muss. Dies begründet sich auch durch das Fehlen eines Drogeriemarktes im Einzugsgebiet. Dennoch ist dieser Wert als ambitioniert zu bewerten.

Der Supermarkt, der Discounter, der Getränkemarkt sowie die Bäckerei erreichen bei einem Umsatz von 12,8 Mio. € p.a. einen Marktanteil von rd. 20 bis 25 % im Einzugsgebiet. Aufgrund der Angebotsituation ist dieser Marktanteil als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüberhinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, sodass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die Obergrenze abbildet.

Der projektierte Drogeriemarkt erreicht bei einem Umsatz von 3,8 Mio. € p.a. einen ambitionierten Marktanteil von 40-45 % im Einzugsbereich. Die Marktanteilsberechnung verdeutlicht, dass eine darüberhinausgehende Marktabschöpfung nicht realistisch ist. Insofern dürfte die zu erwartende Umsatzleistung des Drogeriemarktes geringer ausfallen wie hier als Worst-Case-Ansatz angenommen wurde.



3.5 Umsatzumverteilung 2022

Nachstehend erfolgt die Aktualisierung der Berechnungen zu den ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sowie eine Beurteilung dieser. Hierbei wird der festgestellten Änderungen in der Bestandssituation Rechnung getragen.

Abbildung 7: Aktualisierte Umsatzumverteilung Lebensmittelsegment

	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Innerhalb des Einzugsgebiets	25,6 Mio. €	5,5%	1,4 Mio. €
Denkendorf - Ortsmitte (ohne zu verlagernden Edeka-Markt)	0,9 Mio. €	n.n.	n.n.
Denkendorf - Fachmarktstandort (inkl. Rew e, ohne den zu verlagernden Aldi-Markt)	6,8 Mio. €	14,7%	1,0 Mio. €
Denkendorf - sonstiges Gemeindegebiet	0,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Kipfenberg - Nahversorgungsstandort (inkl. Edeka, Norma)	8,4 Mio. €	3,6%	0,3 Mio. €
Kipfenberg - sonstiges Gemeindegebiet	1,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Kinding (inkl. nah&gut)	1,9 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham - Nahversorgungsstandort (inkl. Netto)	4,2 Mio. €	2,4%	0,1 Mio. €
Stammham - Sonstiges Gemeindegebiet	1,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Untersuchungsrelevante Standorte außerhalb des Einzugsgebiets	87,9 Mio. €	4,4%	3,9 Mio. €
Beilngries - ZVB Innenstadt/Altstadt (inkl. Norma)	3,2 Mio. €	n.n.	n.n.
Beilngries - FMA Eichstätter Straße (inkl. Netto, Netto Getränkemarkt, Aldi)	12,9 Mio. €	5,4%	0,7 Mio. €
Beilngries - sonstiges Stadtgebiet (inkl. Edeka, Lidl, Rew e)	22,4 Mio. €	4,5%	1,0 Mio. €
Beilngries - FMA Ringstraße (inkl. Getränkemarkt, Rossmann)	0,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Greding (inkl. Lidl, Edeka, Netto, dm)	14,9 Mio. €	5,4%	0,8 Mio. €
Kösching - FMA Ingolstädter Straße (inkl. Lidl, Edeka, Aldi, Netto, dm, Rossmann)	24,2 Mio. €	4,1%	1,0 Mio. €
Lenting - FMA Nürnberger Straße (inkl. Norma, Rew e, Müller Drogeriemarkt)	9,8 Mio. €	4,1%	0,4 Mio. €
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Erweiterungsvorhaben gesamt	113,5 Mio. €	4,7%	5,3 Mio. €
Streuumsätze Erweiterungsfläche und Umsatz durch Touristen			0,8 Mio. €
Bestandsumsatz (Edeka Sipl, Aldi)			6,7 Mio. €
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			12,8 Mio. €

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; n. n. (nicht nachweisbar) = Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlängereffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden, sodass negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung (Worst-Case-Szenario) lassen sich rein wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ableiten. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung mit Verkaufsflächenvergrößerung der Bestandsbetriebs Edeka und Aldi, die durch einen Getränkemarkt und ein Bäckerei-Café ergänzt werden. Der Großteil des Umsatzes wird somit durch die bestehenden Märkte heute schon getätigt. Die Wettbewerbswirkungen sind somit deutlich eingeschränkt.

- Mit der Verlagerung von Aldi rückt der Anbieter in eine zentrumsnahe, integrierte Lage mit umgebenen Wohngebieten. Mit der Verlagerung von Edeka entsteht ein modernes Handelsformat, das den aktuellen Kundenansprüchen entspricht. Es entsteht ein aktuelles und marktfähiges Konzept, das der Verbesserung der örtlichen Nahversorgung dient.
- Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 1,4 Mio. € p.a. gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine vom Vorhaben induzierte durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von moderaten rund 5,1 % zu erwarten. Hieraus sind flächendeckende Betriebsabsiedlungen, bezogen auf den gesamten Einzugsbereich, nicht abzuleiten.
- Im Einzugsgebiet geht der zu erwartende Umsatzverlust primär zu Lasten des **Fachmarktstandortes in Denkendorf** (rund 1,0 Mio. € p.a.; ca. 14,7 % Umsatzverlust). Die Umlenkung wird vorrangig den dort ansässigen Rewe-Supermarkt betreffen, da dieser dem gleichen Betriebstyp zuzuordnen ist. Der Umsatzverlust wird trotz einer Umlenkungsquote, die über dem Abwägungsschwellenwert von 10 % liegt, nicht in einer grundsätzlichen Gefährdung der Standortlage münden. Wie vorstehend und im Hauptgutachten dargestellt ist der Fachmarktstandort von einem Trading-Down-Prozess betroffen und verfügt nicht über optimale Standortvoraussetzungen. Dies ist insbesondere auf die mangelhafte Lagequalität des Standortes in einer nicht-integrierten Lage in 2. Reihe im Gewerbegebiet zurückzuführen. Darüber hinaus dürfte Rewe aktuell durch die Schließung des Edekas im Ortszentrum profitieren und hier freigewordenen Umsatz binden, sodass ein Teil der Umsatzumverteilungen als Kaufkraftrückholung zu etikettieren ist und somit die tatsächlichen Umsatzumverteilungsquoten niedriger liegen dürften.

Insgesamt handelt es sich bei der Umsatzumverteilung um eine Umverlagerung von einem dezentralen Standort an einen zentralen, wohnortnahen Standort. Bei Wegfall eines Anbieters sind somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu konstatieren, da es sich nicht um einen schutzwürdigen Standortbereich im Sinne der Landesplanung handelt. Die Auswirkungen sind somit wettbewerbslich zu bewerten und haben keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen zur Folge. Die Verlagerung von Aldi in die Ortsmitte ist eine städtebaulich erwünschte Entwicklung.

- Gegenüber den **Nahversorgungsstandorten in Kipfenberg und Stammham** ist mit einer Umsatzumlenkung von rd. 0,3 Mio. € p.a. bzw. 0,1 Mio. € p.a. zu rechnen; dies entspricht Umlenkungsquoten von rd. 3,6 % bzw. 2,4 %. Die betroffenen Märkte präsentieren sich attraktiv und zeitgemäß und sind verkehrsgünstig gelegen; sie verfügen zudem über ein hohes Nahbereichspotenzial für die Bevölkerung in den jeweiligen Gemeinden, sodass Betriebsaufgaben mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind. Insbesondere der Edeka-Markt in Kipfenberg weist ein modernes Flächenlayout auf und ist somit auch als direkter Wettbewerber zum neu zu entstehenden Edeka-Markt in Denkendorf wettbewerbsfähig. Städtebaulich schädliche Auswirkungen in Form von Betriebsaufgaben sind somit auszuschließen.
- In den weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet ist derzeit kein vergleichbarer Lebensmittelmarkt angesiedelt, der mit dem Vorhaben in Wettbewerb treten wird. Für die bestehenden kleinflächigen Anbieter besteht aufgrund der geringen Wettbewerbssituation keine Existenzgefährdung durch das Vorhaben. Das geplante Vorhaben wird auch hier die Nahversorgung deutlich verbessern.
- Aufgrund von Kaufkraftrückholungsprozessen werden sich Umsatzumverteilungen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebietes, in Beilngries, Greding, Kösching und Lenting, niederschlagen. Diese liegen jedoch deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %.
- Umsatzumverteilungen werden die Standorte „FMA Eichstätter Straße“ sowie „sonstige Lagen im Stadtgebiet“ in Beilngries mit rund 0,7 Mio. € p.a. bzw. 5,4 % sowie 1,0 Mio. € p.a. bzw. 4,5 % erfahren. Am Fachmarktstandort Eichstätter Straße befindet sich neben Netto ein Aldi-Markt, der mit dem Vorhaben in Wettbewerb tritt. Im sonstigen Stadtgebiet sind es die Anbieter Edeka, Rewe und Lidl. Die Anbieter präsentieren sich hinsichtlich Verkaufsfläche und Außenauftritt wettbewerbsfähig. Auf-

grund der Höhe der Umsatzzumlenkungen, die unterhalb der Abwägungsschwelle schädlicher Auswirkungen liegen, wird es nicht zum Wegfall eines der Anbieter kommen. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden nicht in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

- Mit absoluten Umsatzzumverteilungen in Höhe von rund 0,8 Mio. € p.a. werden die Bestandsstandorte in Greding betroffen sein. Dies entspricht einer prozentualen Umsatzzumverteilung von rund 5,4 %. Die Betriebe sind allesamt als wettbewerbsfähig zu bewerten. Die Nahversorger werden auch nach der Umsetzung des Vorhabens aufgrund ihrer Versorgungsfunktion weiterhin von den Kunden aufgesucht werden. Durch den Verlust von Kunden aus Denkendorf werden somit keine Umsatzzumverteilungen zu erwarten sein, die eine Gefährdung der Standortlagen zu erwarten lässt.
- Es werden zudem zwei weitere Fachmarktstandorte in Kösching und Lenting von Umsatzzumverteilungen betroffen sein. Die Fachmarkttagglomeration Ingolstädter Straße am westlichen Ortsrand von Kösching wird mit Umsatzzumverteilungen von rd. 1,0 Mio. € p.a. bzw. 4,1 % betroffen sein. Alle Betriebe verfügen über marktgängige Konzepte und profitieren vom gegenseitigen Kopplungspotenzial. Betriebsaufgaben sind mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Der Fachmarktstandort in Lenting betrifft die Anbieter Rewe und Norma mit einer Umsatzzumlenkung von rd. 0,4 Mio. € p.a. bzw. 4,1 %. Die Betriebe sind an einem attraktiven, modernen Fachmarktstandort angesiedelt und verfügen über hohes Streupotenzial durch Berufspendler (v.a. Audi) sowie zusätzlich über ausreichendes Nahbereichspotenzial, sodass Betriebsaufgaben mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.
- Die weiteren Standortlagen werden durch eine Umsatzzumverlagerung von teilweise deutlich weniger als 0,1 Mio. € betroffen. Damit bewegen sich die induzierten Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und sind mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht darzustellen. So wird sich der Umsatzverlust je Einzelbetrieb im Rahmen der jährlichen Umsatzzschwankung bewegen.
- Der verbleibende Umsatzanteil betrifft in Form von diffusen Streuumsätzen eine breite Anzahl an Betrieben in zentralen und dezentralen Lagen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes ist dabei nicht zu erwarten.



Im Drogeriesegment sind keine signifikanten Veränderungen im Bestand sowie beim Potenzialrahmen festzustellen, sodass die Ergebnisse der Bestandsanalyse aus dem Jahr 2019/2020 Bestand haben.

Abbildung 8: Aktualisierte Umsatzumverteilung Drogeriewaren

	aktueller Umsatz Drogeriewaren	Umsatzumverteilung	
Wettbewerbstandorte im Untersuchungsgebiet (Beilngries - FMA Ringstraße inkl. Rossmann, Greding inkl. dm, Kösching - FMA Ingolstädter Straße inkl. dm, Rossmann, Lenting - FMA Nürnberger Straße inkl. Müller Drogeriemarkt)	20,6 Mio. €	9,3%	1,9 Mio. €
Weitere Wettbewerbstandorte außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Ingolstadt)		<10%	1,3 Mio. €
Umsatzumverteilung Drogerie / Parfümerie / Kosmetik gesamt			3,2 Mio. €
Streuumsätze und touristische Umsätze			0,6 Mio. €
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			3,8 Mio. €

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; n. n. (nicht nachweisbar) = Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich.

- Mit einem Drogeriemarkt können momentan bestehende Angebotslücken geschlossen werden. Durch das Vorhaben kann derzeit abfließende Kaufkraft wieder verstärkt in Denkendorf gebunden werden.
- Durch das Ansiedlungsvorhaben wird naturgemäß der Wettbewerb zwischen den Drogeriemärkten intensiviert. Innerhalb des potenziellen Einzugsgebietes ist kein weiterer Drogeriemarkt angesiedelt, sodass die Wettbewerbswirkung hier gering ist.
- Insgesamt werden im Drogeriewarenbereich im Untersuchungsgebiet rund 1,9 Mio. € p.a. gegenüber bestehenden Anbietern umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,3 % entspricht. Die Umverteilung findet dabei gegen Fachmarktlagen oder Verbundstandorten mit Lebensmittelmärkten statt, die von Kopplungspotenzialen profitieren können. Die Auswirkungen bewegen sich in einem Rahmen, in denen diese wettbewerbslich zu betrachten sind.
- Rund 1,3 Mio. € p.a. werden durch Kaufkraftrückholungsprozesse gegenüber weiter entfernten Standortlagen umverteilt. Es handelt sich dabei um legitime Kaufkraftrückholungsprozesse. Städtebaulich schädliche Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden. Dies begründet sich durch die Ausstattung im Umfeld des Vorhabens. Der Mehrumsatz wird sich auf eine breite Anzahl an Wettbewerbern niederschlagen. Dementsprechend ist ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-Down-Tendenzen) auszuschließen.

Die vorstehende, aktualisierte Analyse zeigt, dass das Ansiedlungsvorhaben in Denkendorf nachhaltig die wohnortnahe Nahversorgung im ländlich geprägten Einzugsbereich stärkt. Der zusätzliche Wettbewerbsdruck geht nicht mit einem Wegfall bzw. funktionalen Beeinträchtigungen von Anbietern im Untersuchungsgebiet einher.

Durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts wird sich der Wettbewerbsdruck erhöhen, was jedoch nicht zu einer Existenzbedrohung eines bestehenden Anbieters führen wird. Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens zurückzuführen. Auch ist eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche aus der quantitativen Analyse nicht abzuleiten. Bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens können städtebaulich schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit ausgeschlossen werden.

4 Fazit

Zusammenfassend ist mit Blick auf die beiden Bestandsgutachten der Büros cima und BBE festzuhalten, dass:

- die maßgeblichen Eingangsparameter nicht signifikant voneinander abweichen.
- die regionalen Auswirkungen vergleichbar und unkritisch sind.
- die Interpretation der örtlichen Umsatzumverteilungen von einander abweichen, was nicht zuletzt auf die unterschiedliche Annahmen bei der geplanten Verlagerung der beiden Bestandsbetriebe im Ortszentrum sowie die abweichende Bewertung der Funktion des Fachmarktstandortes „An der Römersäule“ zurückzuführen ist.
- die Ansiedlung des Drogerimarktes mit keine schädlichen Auswirkungen einhergeht.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle noch einmal betont, dass das Vorhaben Limes-Center perspektivisch die wohnortnahe Grundversorgung in Denkendorf sichert und stärkt, was nicht zuletzt der zentralen Lage im Gemeindegebiet zuzuschreiben ist.

Im Rahmen der Aktualisierung der Auswirkungsanalyse konnten folgende Veränderungen dokumentiert werden:

- Einer der im Ortszentrum befindlichen Edeka-Märkte hat geschlossen und die leergefallene Fläche wurde durch einen Sonderpreis Baumarkt nachbelegt. Im regionalen Kontext sind die Schließungen von Aldi (Greding) sowie mehrerer kleinteiliger Ladenlokale im Lebensmittelhandwerk, u.a. in Altmannstein, Hepberg und Hitzhofen festzustellen.
- Der infolge der Edeka-Schließung freigewordene Umsatz wurde zu großen Teilen durch die Anbieter vor Ort (Edeka Sipl, Rewe) gebunden, sodass sich die Umsatzsituation bei diesen Anbietern verbessert hat.
- Die potenziellseitigen Rahmenbedingungen sich im Lebensmittelsegment leicht verbessert haben.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsegment sind lediglich im Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ angestiegen. So werden an diesem Standort rund 0,4 Mio. € p.a. mehr im Vergleich zur Analyse in 2019 umverteilt. Dies entspricht einer Quote von rund 14,7 %, welche jedoch durch den Umsatzzuwachs infolge der Edeka-Schließung im Ortszentrum zu relativieren ist. Zudem ist der dezentrale Standort nicht schützenswert im Sinne der Landesplanung und die Umsatzumverteilungen als normale Wettbewerbseffekte zu etikettieren.
- Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können aus Gutachtersicht weiterhin ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist das Vorhaben Limes-Center in Denkendorf aus Sicht der BBE auch unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen als unkritisch und verträglich einzustufen.