

BBE Handelsberatung GmbH · Briener Straße 45 · 80333 München

RATISBONA Handelsimmobilien

Kumpfmühler Str. 5
93047 Regensburg

Datum
23. Oktober 2023

Ihr Ansprechpartner
Markus Wotruba

E-Mail
wotruba@bbe.de

Telefon
+49 89 55118-0

Sekretariat
Katja Klein

E-Mail
klein@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-144

Fax + 49 89 55118-153

E-Mail info@bbe.de

Web www.bbe.de

Geschäftsführer

Dr. Johannes B. Berentzen

Registergericht München

HRB 271713

USt-IdNr. DE349730599

Stadtparkasse München

IBAN

DE55 7015 0000 0909 1180 02

BIC SSKMDEMM

München

Hamburg

Berlin

Köln

Leipzig

Erfurt

Stellungnahme zum Rechtsanwaltsschreiben an die Gemeinde Denkendorf im Zuge des B-Planverfahrens Limes Center

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2019/2020 eine Auswirkungsanalyse für die Realisierung des Limes-Centers sowie ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Denkendorf erarbeitet.

Im Auftrag der Amberger Familien GbR erstellte die cima im Mai 2020 ebenfalls eine umfassende Auswirkungsanalyse zum Vorhaben in Denkendorf. Daraufhin und aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen wurde von der BBE im Juli 2022 eine gutachterliche Stellungnahme und Aktualisierung der ursprünglichen Analyse vorgenommen. Diese diente u. a. als Abwägungsgrundlage bei der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 Sondergebiet „Limes Center“ mit integriertem Grünordnungsplan im Juli/August 2023.

Im Rahmen der dabei eingegangenen Stellungnahme eines Rechtsanwalts im Auftrag eines Anliegers wurden einzelne Aspekte u. a. auch des aktualisierten BBE-Gutachtens zum Teil in Frage gestellt. Zu den vorgebrachten Argumenten nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Einordnung der Worst-Case-Betrachtung

Basis für die Umsatzprognosen neuer und bislang nicht im Markt vorhandener oder zu verlagernder Wettbewerbsteilnehmer ist immer das im Einzugsgebiet vorhandene Marktpotenzial. Dieses basiert auf der Bevölkerungszahl und den im lokalen und regionalen Kontext anzusetzenden sortimentspezifischen pro-Kopf-Ausgabebeträgen, jeweils gewichtet mit dem örtlichen Kaufkraftniveau. Diese verändern sich von Jahr zu Jahr.

Diese real vorhandene Nachfrageplattform kann nicht „grenzenlos“ nach oben ausgeschöpft werden. Vielmehr wird im Rahmen eines sog. gravitationstheoretischen Ansatzes eine rechnerisch mögliche, aber in der Realität bereits deutlich überzeichnete Umsatzhöhe abgebildet.

- ➔ Damit wird zugleich ein in sich plausibles und rechnerisch nachvollziehbares Worst-Case-Szenario abgebildet, welches durch eine entsprechende Marktanteilsprognose untermauert wird. (Vgl. Kap. 3.4 in der aktualisierten Auswirkungsanalyse, Juli 2022)

Zur Einordnung der Flächenproduktivität

Mögliche Abweichungen aktueller Durchschnittswerte hinsichtlich der Flächenproduktivität können auch damit zusammenhängen, dass die bislang verwendeten Nachfragedaten etwaige Effekte, wie etwa einen deutlichen Umsatzsprung während der Corona-Epidemie und einen spürbaren Umsatzanstieg im Rahmen der Inflation insbesondere bei Lebensmitteln, noch nicht vollumfänglich statistisch abbildeten.

Gleichzeitig ist aber in jedem Fall zu konstatieren, dass mögliche höhere Flächenproduktivitäten dann bei allen Marktteilnehmern unterstellt werden müssten, so dass sich etwaige absatzwirtschaftliche Auswirkungen verhältnismäßig in vergleichbaren Größenordnungen abbilden würden.

- ➔ Höherer Umsatz beim Planvorhaben und höherer Umsatz bei vorhandenen Anbietern führt in Prozent ausgedrückt zu etwa vergleichbaren Umsatzzumlenkungen.

Aktualisierung Nachfragebasis, Umsätze (Bestand/Plan) und Umsatzzumlenkungen

Dennoch soll im Folgenden zur Prüfung möglicher Veränderungen eine Aktualisierung der Kaufkraftpotenziale im definierten Einzugsgebiet und infolge auch der Marktanteilsprognose für das Vorhaben Limes-Center vorgenommen werden.

Die Aktualisierung der Marktpotenziale zeigt eine leicht positive Entwicklung in der Kaufkraftsituation. So steigt das Potenzial im Lebensmittelsegment um gut 5 Mio. € p.a., im Drogeriesegment ist mit + 0,2 Mio. € p.a. ein deutlich niedrigerer Anstieg zu konstatieren.

Abbildung 1: Potenzielseitige Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet des geplanten Limes-Center

Zone	Einwohner	Kaufkraftkennziffer Lebensmittel	in Mio. € p.a.		Marktpotenzial Drogeriewaren	Marktpotenzial Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren)
			Marktpotenzial Lebensmittel	Marktpotenzial Drogeriewaren		
Zone I gesamt	4.836	99,5	13,2	100,6	1,8	15,0
Zone II gesamt *	8.664	102,6	24,4	103,4	3,3	27,7
Zone III gesamt **	6.634	105,6	19,3	106,2	2,6	21,8
Gesamt im Einzugsgebiet	20.134	102,8	56,9	103,7	7,7	64,6
Marktpotenzial Streumsatz (10 %)			6,3		0,9	7,2
Touristisches Kaufkraftpotenzial						1,7
Gesamt inkl. Streumsatz			63,2		8,5	73,4

Quelle: BBECIMA/IMB-Research. Rundungsdifferenzen möglich. Stand 2023. *) In Zone II handelt es sich um die aggregierte Kaufkraftkennziffer der Gemeinden Kipfenberg, Altmannstein und Beilngries. **) Aggregierte Kaufkraftkennziffer der Gemeinden Stammham und Kinding.

Da bei den Marktpotenzialen im Einzugsgebiet durchschnittlich ein Anstieg von rd. 10 % zu beobachten ist, ist diese Größenordnung folglich auch in etwa auf den Anstieg der Bestandsumsätze des Wettbewerbsumfeldes zu übertragen, so dass sich aktualisiert folgende Umsatzsituation ergibt:

Abbildung 2: IST-Umsatzsituation im Untersuchungsraum

Standortlage	Lebensmittel		Drogeriewaren	
	Verkaufsfläche	Umsatz	Verkaufsfläche *	Umsatz *
	m ²	in Mio. €	m ²	in Mio. €
Innerhalb des Einzugsgebiets	6.850	35,1	-	-
Denkendorf - Ortsmitte (inkl. Edeka)	540	3,3	-	-
Denkendorf - Fachmarktstandort (inkl. Aldi, Rewe)	2.330	12,4	-	-
Denkendorf - sonstiges Gemeindegebiet	100	0,6	-	-
Kipfenberg - Nahversorgungsstandort (inkl. Edeka, Norma)	2.000	9,2	-	-
Kipfenberg - sonstiges Gemeindegebiet	220	1,4	-	-
Kinding (inkl. nah&gut)	380	2,0	-	-
Stammham - Nahversorgungsstandort (inkl. Netto)	1.000	4,5	-	-
Stammham - Sonstiges Gemeindegebiet	280	1,7	-	-
Untersuchungsrelevante Standorte außerhalb des Einzugsgebiets	18.260	96,0	3.200	22,0
Beilngries - ZVB Innenstadt/Altstadt (inkl. Norma)	600	3,4	-	-
Beilngries - FMA Eichstädter Straße (inkl. Netto, Netto Getränkemarkt, Aldi)	2.490	14,2	-	-
Beilngries - sonstiges Stadtgebiet (inkl. Edeka, Lidl, Rewe)	4.170	24,6	-	-
Beilngries - FMA Ringstraße (inkl. Getränkemarkt, Rossmann)	290	0,6	*	*
Greding (inkl. Lidl, Edeka, Netto, dm)	3.090	16,3	*	*
Kösching - FMA Ingolstädter Straße (inkl. Lidl, Edeka, Aldi, Netto, dm, Rossmann)	5.180	26,3	*	*
Lenting - FMA Nürnberger Straße (inkl. Norma, Rewe, Müller Drogeriemarkt)	2.440	10,7	*	*

Rundungsdifferenzen möglich.
BBE Handelsberatung 2023.
* Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht einzeln ausweisbar.

Bei der Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. einer realistische Worst-Case-Betrachtung ist nach Auffassung der BBE von Marktanteilen in einer vergleichbaren Größenordnung auszugehen, wie in der Analyse von 2022. Ein Marktanteil des Supermarktes, Discounters und Getränkemarktes zusammen von rd. 20 bis 25 % im Einzugsgebiet ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbssituation in den Nachbarstädten und -gemeinden als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüberhinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, sodass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die Obergrenze abbildet.

Für den projektierten Drogeriemarkt ist der angenommene Marktanteil von rd. 40-45 % bereits als sehr ambitioniert zu bewerten, so dass eine darüberhinausgehende Marktabschöpfung nicht realistisch ist. Die tatsächliche Umsatzleistung wird somit sicherlich geringer ausfallen als in diesem Worst-Case-Ansatz angenommen.

Genauso wie die Umsätze der Wettbewerber und Bestandsbetriebe werden aber folglich der positiven Nachfrageentwicklung auch die Zielumsätze des Planvorhabens angehoben. Bei gleichbleibenden Verkaufsflächen ergeben

sich hierdurch im Vergleich zur Analyse von 2022 erhöhte Flächenproduktivitäten. Die auf diese Weise aus den örtlichen Marktpotenzialen abgeleiteten Umsatzprognosen für diesen konkreten Einzelfall stellen aber eine limitierende Grenze dar, obwohl in anderen Veröffentlichungen dargestellte, bundesweite Durchschnittsflächen-Produktivitäten so noch immer nicht erreicht werden können.

Beim Getränkemarkt und Bäckerei-Betrieb wurden die Verkaufsflächen zudem auf den aktuellen Planungsstand angepasst und entsprechend korrigiert. Eine wichtige Änderung erfolgt zudem darin, dass der Edeka-Markt nun als Neuansiedlung und nicht mehr als Verlagerung betrachtet wird. Edeka Sipl im Ortskern soll auch bei Realisierung des Limes-Centers erhalten bleiben. Und da der zweite, ehemals in Denkendorf ansässige Edeka-Markt mittlerweile von einer sortimentsfremden Nutzung (Sonderpreis-Baumarkt) belegt wurde und die frei gewordenen Umsätze bei Mitbewerbern gebunden werden, kann dies nicht mehr als Verlagerung bewertet werden. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes soll der geplante Edeka-Markt somit vollständig in die Umsatzumverteilung einbezogen werden, wenngleich ein Teil der Umsätze in der Vergangenheit bereits in Denkendorf gebunden wurde.

Abbildung 3: Umsatzprognose für das geplante Limes-Center

Gesamtvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Aldi Bestand	800	6.400	5,1
Aldi Erweiterung	400	6.400	2,6
Aldi Gesamt	1.200	6.400	7,7
Edeka Gesamt	1.200	4.100	4,9
Bäckerei-Café	100	6.000	0,6
Getränkemarkt	600	1.600	1,0
Drogeriemarkt	750	5.200	3,9
<i>Nahrungs- und Genussmittel neu</i>	2.300		9,0
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	3.100		14,2
Drogeriewaren Gesamt	750		3,9
Gesamtvorhaben	3.850		18,1

Rundungsdifferenzen möglich
Eigene Berechnung BBE Handelsberatung 2023

In Folge der erläuterten Veränderungen findet im Weiteren auch eine Aktualisierung der Berechnungen zu den ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens statt.

Abbildung 4: Aktualisierte Umsatzumverteilung Lebensmittelsegment

		Umsatzerwartung Vorhaben	
Vorhaben Neuansiedlung Edeka-Supermarkt, Erweiterung Aldi-Discounter, Neuansiedlung Getränkemarkt und Bäckerei-Café			
Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Innerhalb des Einzugsgebiets	30,0 Mio. €	10,6%	3,2 Mio. €
Denkendorf - Ortsmitte (inkl. Edeka)	3,3 Mio. €	12,2%	0,4 Mio. €
Denkendorf - Fachmarktstandort (inkl. Rewe, ohne den zu verlagernden Aldi-Markt)	7,2 Mio. €	24,9%	1,8 Mio. €
Denkendorf - sonstiges Gemeindegebiet	0,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Kipfenberg - Nahversorgungsstandort (inkl. Edeka, Norma)	9,2 Mio. €	7,0%	0,6 Mio. €
Kipfenberg - sonstiges Gemeindegebiet	1,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Kinding (inkl. nah&gut)	2,0 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham - Nahversorgungsstandort (inkl. Netto)	4,5 Mio. €	7,5%	0,3 Mio. €
Stammham - Sonstiges Gemeindegebiet	1,7 Mio. €	n.n.	n.n.
Untersuchungsrelevante Standorte außerhalb des Einzugsgebiets	96,0 Mio. €	4,1%	4,5 Mio. €
Beilngries - ZVB Innenstadt/Altstadt (inkl. Norma)	3,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Beilngries - FMA Eichstätter Straße (inkl. Netto, Netto Getränkemarkt, Aldi)	14,2 Mio. €	5,6%	0,8 Mio. €
Beilngries - sonstiges Stadtgebiet (inkl. Edeka, Lidl, Rewe)	24,6 Mio. €	4,5%	1,1 Mio. €
Beilngries - FMA Ringstraße (inkl. Getränkemarkt, Rossmann)	0,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Greding (inkl. Lidl, Edeka, Netto, dm)	16,3 Mio. €	6,2%	1,0 Mio. €
Kösching - FMA Ingolstädter Straße (inkl. Lidl, Edeka, Aldi, Netto, dm, Rossmann)	26,3 Mio. €	4,2%	1,1 Mio. €
Lenting - FMA Nürnberger Straße (inkl. Norma, Rewe, Müller Drogeriemarkt)	10,7 Mio. €	4,7%	0,5 Mio. €
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Erweiterungsvorhaben gesamt	126,0 Mio. €	6,1%	7,7 Mio. €
Streuumsätze Erweiterungsfläche und Umsatz durch Touristen			1,4 Mio. €
Bestandsumsatz (Aldi)			5,1 Mio. €
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			14,2 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.

Die aktualisierten Zahlen zeigen, dass sich trotz des Umsatzanstiegs der Mitbewerber resultierend aus dem gestiegenen umverteilungsrelevanten Umsatz im Lebensmittelsegment des Vorhabens höhere absolute Umsatzumlenkungseffekte sowie eine gewisse Steigerung der prozentualen Umsatzverluste ergeben. Bemerkbar macht sich der Anstieg vor allem für die Standortlagen innerhalb des Einzugsgebietes.

Bezogen auf die Ortsmitte (inkl. des verbleibenden Edeka Sipl) entstehen nun Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. € p.a. bzw. rd. 12,2 % der Bestandsumsätze. Diese Effekte sind als Wettbewerb innerhalb ein- und derselben Standortkategorie zu bewerten, da das

projektierte Limes-Center ebenfalls dem Ortskern zuzurechnen ist. Zudem ist anzumerken, dass ein Teil der neuen Umsätze des Limes-Centers (v. a. des geplanten Edeka-Marktes) noch bis vor kurzem durch den zweiten, mittlerweile aufgegebenen kleinen Edeka-Markt in Denkendorf gebunden wurden und somit zukünftig vielmehr zurückgewonnen werden können.

Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum liegen die prozentualen Umlenkungseffekte nun bei rd. 6,1 % der Bestandsumsätze (zuvor 2022 bei 4,7 %).

Aus der Modellrechnung (Worst-Case-Szenario) lassen sich nach wie vor rein wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ableiten. Im Einzelnen haben die Ausführungen zu den einzelnen Standortlagen aus der Analyse von 2022 weiterhin Bestand und sollen an dieser Stelle nicht erneut wiedergegeben werden.

Die geringen Umsatzanpassungen im Bestand und sowie bei den absoluten Umsatzumlenkungen im Drogeriesegment haben zur Folge, dass sich die prozentualen Umsatzverluste sogar leicht reduzieren.

Abbildung 5: 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)	22,0 Mio. €	9,0%	2,0 Mio. €
Weitere Wettbewerbstandorte außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Ingolstadt)		<10%	1,3 Mio. €
Umsatzumverteilung Drogerie / Parfümerie / Kosmetik gesamt			3,3 Mio. €
Streuumsätze und touristische Umsätze			0,6 Mio. €
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			3,9 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.

- ➔ Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann folglich also auch nach Aktualisierung der Analyse hinsichtlich aktueller Nachfragepotenziale und Umsatzprognosen ausgeschlossen werden.

Zur Integration des geplanten Standortes Limes-Center

Zur Kritik an der fehlenden Integration des Standortes ist wiederholend auf die Argumente aus der Analyse von 2022 bzw. dem Einzelhandelskonzept von 2019 zu verweisen. Allein beim Blick auf die Karte fällt aber bereits angesichts der geringeren Entfernung zur Ortsmitte und des unmittelbaren Anschlusses an die bestehende Wohnbebauung die städtebauliche Eignung des neuen Standortes ins Auge.

Wir hoffen, mit unseren Ausführungen die notwendige Grundlage für eine weitere Abwägung liefern zu können. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

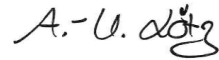
Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



Markus Wotruba

Leiter Standort- und Immobilienberatung



Ann-Kathrin Löt

Senior Consultant