



Nahversorgungsuntersuchung für die Gemeinde Lenting

Untersuchungsbericht

Bearbeitung: Julia Fangauer, MBA Regionalmanagement
Michael Seidel, Dipl.-Geograph

München, 6. August 2021

München Berlin Forchheim Hannover
Köln Leipzig Lübeck Stuttgart Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-5511 8154
F 099-5511 8250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Aufgabenstellung	4
2 Vorhabenbeschreibung	5
2.1 Vorhaben	5
2.2 Lage im Ort.....	6
3 Planerische Rahmendaten	8
4 Marktsituation	9
4.1 Aktuelle Versorgungssituation	9
4.2 Marktpotenziale im Nahbereich.....	10
4.3 Wettbewerbssituation.....	11
4.4 Umsatzpotenziale im Untersuchungsort	12
5 Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens	14
6 Wettbewerbssituation Umland	16
7 Prüfung der LEP-Vorgaben.....	19
8 Städtebauliche Abwägung.....	21
9 Abschließende Bewertung.....	25
10 Anhang	27
10.1 Erhebung des bestehenden Angebotes	27
10.2 Begriffsdefinitionen	28
10.3 Zentrenrelevanz der Sortimente	30

1 Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die vorliegende Untersuchung im Auftrag der Auer Grundbesitz GmbH bezieht sich auf die Nahversorgungssituation am Standort Lenting sowie die projektierte Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie einer Bäckerei an der Ingolstädter Straße in Lenting.

Auftrag

Über eine Nahversorgungsuntersuchung ist zu prüfen, wie sich die wohngebietsbezogene Nahversorgungssituation in Lenting darstellt und welche Bedarfe bestehen. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend werden konkrete Handlungsempfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Ferner erfolgt eine grundsätzliche gutachterliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens im Hinblick auf die Versorgungsstruktur in Lenting.

Die Untersuchung bezieht sich auf die Sortimentsbereiche Lebensmittel und Drogerieartikel.

Auftraggeber

Auer Grundbesitz GmbH
Herr Schellenberg
Hohenzollernstraße 88

D-80796 München

Bearbeitung

CIMA Beratung + Management GmbH

- Julia Fangauer
- Michael Seidel

Aufgabenstellung

- Branchenspezifische Verkaufsflächen-Vollerhebung (Lebensmittel, Drogerieartikel) des bestehenden Einzelhandels in Lenting
- Branchenspezifische Verkaufsflächenenerhebung (Lebensmittel, Drogerieartikel) der bestehenden Wettbewerber (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte) sowie qualitative und quantitative Einschätzung der Nahversorgungssituation im sonstigen Nahbereich Lentings (Hepberg, Stammham und Wettstetten) sowie im sonstigen Umland
- Analyse der regionalen Wettbewerbssituation und Differenzierung der Lagen nach Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt) und sonstigen Lagen.
- Sozioökonomische Rahmendaten der Standortkommune
- Beschreibung der Standortsituation und Ableitung der städtebaulichen Integration
- Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit der geplanten Verkaufsfläche bzw. des anzusetzenden betriebstypen- und sortimentspezifischen Umsatzes gemäß LEP Bayern 2020
- Prüfung der Städtebaulichen Verträglichkeit nach §11.3 BauNVO über eine Verdrängungsanalyse zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Nahbereich (Lenting sowie Hepberg, Stammham und Wettstetten)
- Bewertung der geplanten Neuansiedlungen bzw. der resultierenden Umsätze hinsichtlich der städtebaulichen und handelsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Erhebungs- und Analysezeitraum

- Analysezeitraum: Juli bis August 2021
- Stand der Einzelhandelserhebung: 15. Juli 2021

2 Vorhabenbeschreibung

2.1 Vorhaben

Um das Nahversorgungsangebot in Lenting nachfragegerecht auszubauen, soll an der Ingolstädter Straße neben einem Ärztehaus und einer Apotheke ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.021 m² zuzüglich eines rd. 61 m² umfassenden Backshops mit Café errichtet werden. Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist Netto vorgesehen.

Bei den projektierten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Neuansiedlungen, die ein reines Nahversorgungsvorhaben darstellen.

Verkaufsflächenumfang

Die Angaben zur Größe der Verkaufsfläche basiert auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der CIMA und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Betrieben. Für den Cafébereich der Bäckerei werden 25 m² angesetzt, sodass sich die eigentliche Verkaufsfläche auf 36 m² beläuft.

Tab. 1 Sortimentsaufteilung des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche (projektiert)
Lebensmittel (Hauptsortiment Netto)	870 m ²
Lebensmittel (Hauptsortiment Bäckerei)	36 m ²
Drogeriewaren (Randsortiment Netto)	80 m ²
Sonstige Sortimente (Randsortiment Netto)	71 m ²
Gesamt	1.057 m²

Quelle: Auftraggeber, eigene Annahmen
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2021

Die nachstehende Abbildung zeigt das Grundstück und die angrenzende Wohnbebauung links neben der im Bild zu sehenden Ingolstädter Straße.

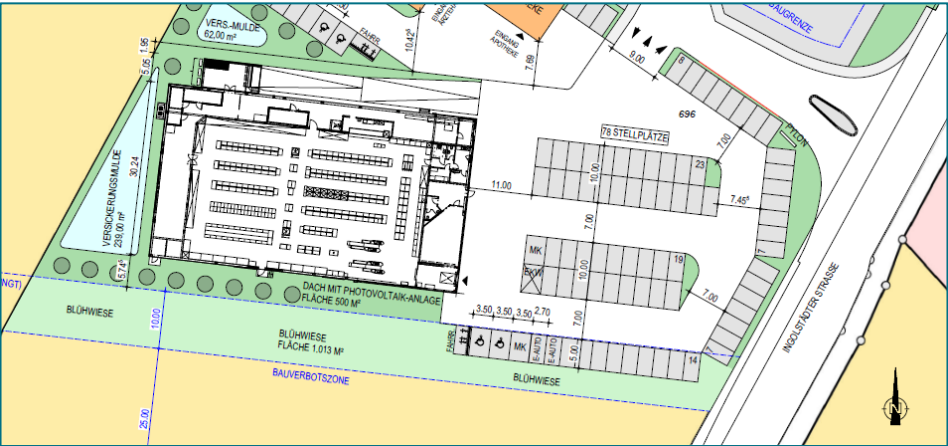
Abb. 1 Grundstück



Quelle: Auftraggeber
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Abbildung 2 auf der nächsten Seite stellt das auf diesem Grundstück geplante Vorhaben einschließlich seiner verkehrlichen Anbindung an die Ingolstädter Straße auf Basis des Eingabeplans (Vorabzug Freiflächenplan) dar.

Abb. 2 Planvorhaben



Quelle: Auftraggeber, Architekturbüro Richard Kellnhauser, Regensburg 2021
Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Umsatzerwartung

Zur Ermittlung des Umsatzes durch die geplante Neuansiedlung wurde eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an den Standortfaktoren, der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze des geplanten Betreibers und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde.

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 sowie EHI Retail Institute 2020 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Netto-Marktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 800 m² bei rd. 4.700 €/m² brutto.

Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort Lenting stellen sich aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung des weit überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Lenting und dem Nahbereich sowie der Zentralität Lentings als Grundzentrum als insgesamt überdurchschnittlich dar, sodass entsprechend von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden kann. Wir setzen diese wie folgt an:

Tab. 2: Umsatzerwartung (brutto, pro Jahr)

Betriebstyp (Betreiber, Verkaufsfläche)	Flächenleistung	Umsatz p.a.
Lebensmitteldiscounter (Netto, 1.021 m²)	5.000 €/m²	5,11 Mio. €
Bäckerei (NN, 36 m²)	9.700 €/m²	0,35 Mio. €
Gesamt	5.165 €/m²	5,46 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2021

Dabei entfallen rd. 4,70 Mio. € auf das Sortiment Lebensmittel, 0,40 Mio. € auf Drogerieartikel und 0,36 Mio. € auf sonstige Sortimente/Randsortimente.

2.2 Lage im Ort

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Ingolstädter Straße (St 2229), die Lenting mit Ingolstadt verbindet und eine Zubringerfunktion zur Autobahn A9 darstellt. Gegenwärtig ist die Liegenschaft eine Freifläche, räumlich benachbart sind keine Einzelhandels- oder sonstigen gewerblichen Nutzungen angesiedelt. Der Standort befindet sich in rd. 1.000m fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte (Rathausplatz).

Erreichbarkeit und Integration

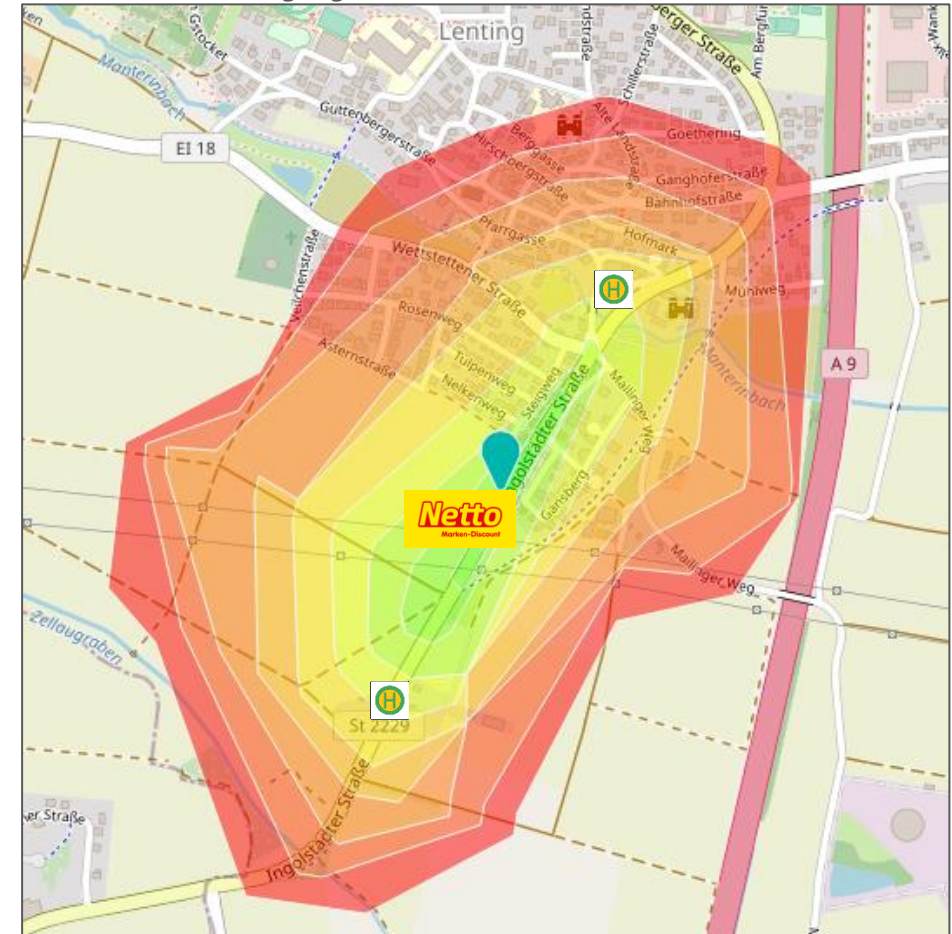
Als städtebaulich integriert sind Standorte dann zu bewerten, wenn sie einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, wesentliche Wohngebiete der Standortgemeinde im näheren Umfeld sowie eine ortsübliche Anbindung an das Netz des ÖPNVs aufweisen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hofmark Lenting“ liegt 450m oder 5 Gehminuten entfernt. Sie wird von den INVG-Linien (Ingolstädter Verkehrsgesellschaft) 30, 9221, 9226 und 9230 Montag bis Samstag zu den Geschäftszeiten in einem engen Takt angefahren. Dies stellt eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung dar. In Richtung Ingolstadt liegt in gleicher Entfernung auch die Haltestelle „Blockhaus Lenting“.

Die PKW-Erreichbarkeit für den überörtlichen Verkehr sowie aus Richtung des eigenen Gemeindegebiets ist durch die Lage an der St 2229 sehr gut.

In einem anzusetzenden Nahversorgungsradius von 700m bzw. 10 Gehminuten befindet sich umfangreicher, baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Eine Berechnung der Einwohnerzahl im 10-Minuten-Gehzeitradius ergibt 867 Bewohner innerhalb dieses Bereiches (siehe Abb. 3). Diese Entfernung wird auch in der Fachliteratur (z.B. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, S. 3) anerkannt, wonach eine fußläufige Erreichbarkeit mit etwa 10 Minuten bzw. einer Spanne von ca. 500-1.000m Fußweg angegeben wird.

Abb. 3 Nahversorgungsradius (10-Minuten-Gehzeitradius)



Quelle: www.openrouteservice.org, 2021

Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Bei dem Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um ein Nahversorgungsprojekt, das in integrierter Lage geplant ist.

3 Planerische Rahmendaten

Zentralörtliche Einstufung der Gemeinde Lenting

Zentrale-Orte-Stufe:	Grundzentrum
Einwohner Lenting:	4.998 (zum 31.03.2021)
Einwohnerentwicklung Lenting:	+ 7,4% im 10-Jahresraum (4.654 Einwohner zum 09.05.2011)
Einwohner Nahbereich Lenting:	17.173 (zum 31.03.2021)
Landkreis:	Eichstätt
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Die Gemeinde Lenting ist Teil des Verdichtungsraums Ingolstadt.

Die nebenstehende Karte zeigt Lenting, den Nahbereich Lentings mit Hepberg, Stammham und Wettstetten sowie die zentralörtlichen Strukturen in der Region.

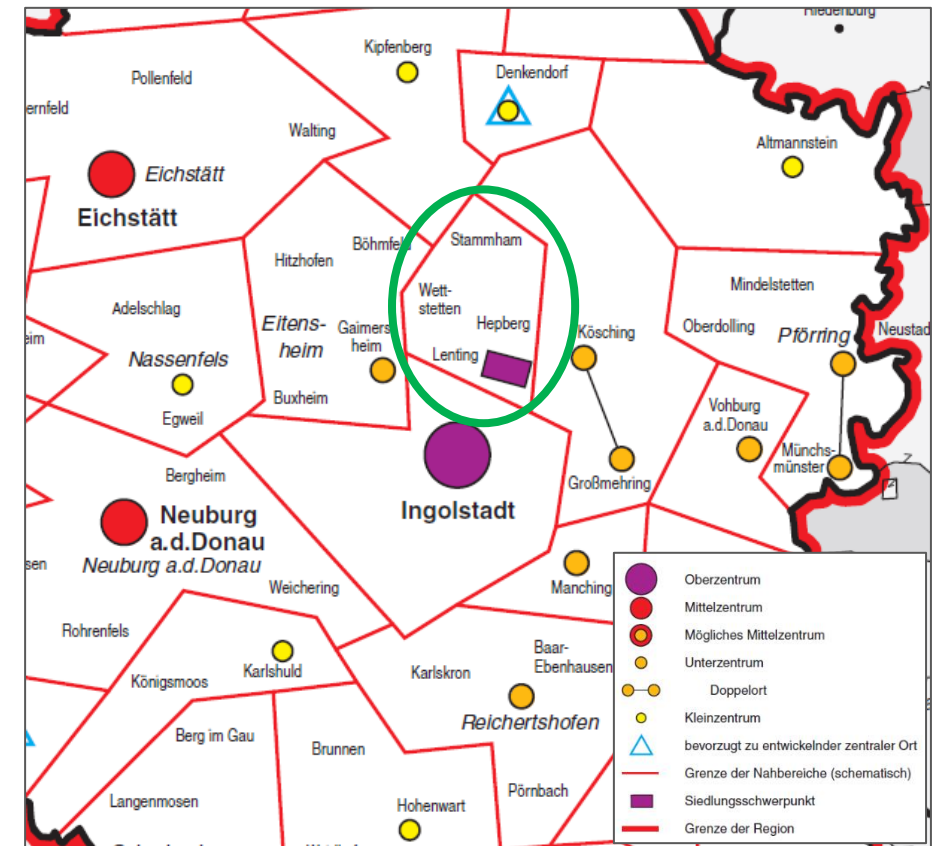
Die kartographischen Umsetzungen des Regionalplans der Region Ingolstadt entsprechen dem Stand 2011. Zwischenzeitlich wurde das LEP mehrfach aktualisiert, wobei auch die zentralörtlichen Einteilungen neu definiert wurden. Ehemalige Kleinzentren wie z.B. Denkendorf, Unterzentren wie z.B. Gaimersheim und Siedlungsschwerpunkte wie Lenting werden daher heute als Grundzentrum geführt. Ingolstadt ist von einem Ober- in ein Regionalzentrum heraufgestuft worden. Die Nahbereichsabgrenzung ist für das Grundzentrum Lenting jedoch beibehalten worden.

Versorgungsfunktion eines Grundzentrums

Gemäß LEP Bayern 2020 ist eine Gemeinde dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist (Ziel 2.1.6).

Grundzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Abb. 4 Zentralörtliche Lage



Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt, 2011
Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

4 Marktsituation

4.1 Aktuelle Versorgungssituation

Lenting

In der Gemeinde Lenting selbst sind alle wesentlichen Anbieter aus dem Nahversorgungsbereich im nördlichen Gemeindegebiet an der Nürnberger Straße angesiedelt. Hier sind an einem Verbundstandort ein Rewe-Vollsortimenter, ein Norma-Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie ein Müller Drogeriefachmarkt ansässig. Eine Bankfiliale ergänzt das Angebot am Standort. Im Standortumfeld ist als Nachfolgenutzung eines ehemaligen Edeka-Marltes noch ein Hörl Getränkemarkt angesiedelt.

Die Betriebe sind insgesamt als gute, etablierte und wettbewerbsfähige Anbieter einzustufen. Gegenüber des Verbundstandorts erstrecken sich nach Westen und Süden ausgedehnte Wohngebiete, sodass die genannten Anbieter für die Bewohner eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Allerdings muss hierzu die stark befahrene Nürnberger Straße überquert werden.

Nahbereich

Die aktuelle Ausstattung des Nahbereiches (Lenting sowie Hepberg, Stammham und Wettstetten) mit Einzelhandelsverkaufsflächen sowie die realisierten sortimentsspezifischen Bruttoumsätze (Schätzung auf Basis von Betreiber, Betriebstyp und Sortimentsniveau) in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel werden aus der nachfolgenden tabellarischen Übersicht deutlich. Hierbei sind lediglich die reinen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen bzw. Umsätze in die Aufstellung eingeflossen.

Unter den Nahbereichs-Gemeinden stellt Wettstetten neben Lenting den im Nahversorgungssektor am stärksten besetzten Standort dar (vgl. Kapitel 6).

Tab. 3 Projektrelevanter Einzelhandel in Lenting und dem Nahbereich

Sortiment	Ist- Verkaufsfläche		
	ZV Ortsmitte	Sonstige Lagen	Gesamt
Lenting			
Lebensmittel	0 m ²	2.950 m ²	2.950 m²
Drogerieartikel	0 m ²	760 m ²	760 m²
Gesamter Nahbereich			
Lebensmittel	190 m ²	6.420 m ²	6.610 m²
Drogerieartikel	0 m ²	1.027 m ²	1.027 m²

Sortiment	Ist-Bruttoumsatz p.a. (Schätzung)		
	ZV Ortsmitte	Sonstige Lagen	Gesamt
Lenting			
Lebensmittel	0,00 Mio. €	12,17 Mio. €	12,17 Mio. €
Drogerieartikel	0,00 Mio. €	3,56 Mio. €	3,56 Mio. €
Gesamter Nahbereich			
Lebensmittel	2,75 Mio. €	32,27 Mio. €	35,02 Mio. €
Drogerieartikel	0,00 Mio. €	5,25 Mio. €	5,25 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Insgesamt konnten im Nahbereich 23 Betriebe mit einem Lebensmittelsortiment erhoben werden. 7 Betriebe führen ein Sortiment mit Drogerieartikeln, das mit Ausnahme des Müller Drogeriemarktes in Lenting als Teilsortiment geführt wird. Insgesamt 6 Betriebe liegen im Bereich der zentralen Ortsmitten, womit rd. 2,5 % des gesamten Verkaufsflächenaufkommens in den untersuchten Sortimenten in den Ortsmitten (ZV) zu finden sind. Da es sich bei diesen Betrieben ausschließlich um flächenleistungs-starke Bäckereien und Metzgereien handelt, erzielen diese rd. 6,8 % des gesamtörtlichen Nahversorgungsumsatzes. Den zentralen Ortsmitten kommt somit im Bereich der Nahversorgung eine deutlich untergeordnete Rolle zu.

Versorgungssituation Lebensmittel

Bezogen auf die Einwohnerzahl des Nahbereiches von 17.173 liegt die Lebensmittel-Verkaufsfläche pro Einwohner bei 0,38 m². Vergleicht man diesen Wert mit anderen Grundzentrum-Nahbereichen in Bayern, so liegt die Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsfläche im Nahbereich deutlich unter dem Durchschnitt.

Die Nahbereiche vergleichbarer bayerischer Grundzentren, in denen die cima seit 2020 die gesamtörtliche Lebensmittelfläche erhoben hat (Adelsdorf, Denkendorf, Greding, Kipfenberg und Weisendorf), kommen auf eine Ausstattung von 0,48 m² Lebensmittelfläche je Einwohner. Im Nahbereich Lenting würde diese durchschnittliche Ausstattung rd. 8.240 m² Verkaufsfläche entsprechen, weshalb der Unterbesatz bei rd. 1.630 m² liegt.

Versorgungssituation Drogerieartikel

Bezogen auf die Einwohnerzahl des Nahbereiches liegt die Drogerie-Verkaufsfläche pro Einwohner bei 0,06 m². Vergleicht man diesen Wert mit den genannten Grundzentren, so liegt die Ausstattung auch hier unter dem Durchschnitt.

Die 5 Vergleichs-Nahbereiche weisen eine Ausstattung von 0,07 m² Drogeriefläche je Einwohner auf. Für den Nahbereich Lenting bedeutet dies einen rechnerischen Unterbesatz von rd. 170 m².

Insgesamt kann für den Nahbereich Lenting eine deutliche Unterversorgung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel konstatiert werden.

4.2 Marktpotenziale im Nahbereich

Das Marktpotenzial bezeichnet das potenzielle Ausgabevolumen eines Ortes bzw. einer Region im Einzelhandel auf Basis seiner Einwohnerzahl ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet.

Berechnungsbasis sind die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in Deutschland, multipliziert mit der Einwohnerzahl

des Ortes und gewichtet mit der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Prozent.

Marktpotenzial Lebensmittel

Unter Berücksichtigung einer cima-Verbrauchsausgabe von 2.348 € für das Lebensmittelsortiment und den gemeindespezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern liegt das Marktpotenzial für den stationären Lebensmittel-einzelhandel (die cima-Verbrauchsausgabenwerte beinhalten keine Onlineumsätze) im Nahbereich bei rd. 46,0 Mio. €.

Tab. 4 Marktpotenzial Lebensmittel im Nahbereich

Orte	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Marktpotenzial
Lenting	4.998	110,7	12,99 Mio. €
Hepberg	2.955	114,5	7,94 Mio. €
Stammham	4.128	106,0	10,27 Mio. €
Wettstetten	5.092	123,9	14,81 Mio. €
SUMME	17.173	114,1	46,02 Mio. €

Quelle: MB-Research 2021, eigene Berechnungen 2021

Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Bei einem Lebensmittelumsatz von 35,02 Mio. € wird dieser Bedarf aktuell im Nahbereich nicht gedeckt.

Marktpotenzial Drogerieartikel

Bei 17.173 Einwohnern im Nahbereich, einer cima-Verbrauchsausgabe von 414 € für das Drogeriesortiment und einer mittleren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 114,1 liegt das Marktpotenzial für den stationären Drogerieeinzelhandel (die cima-Verbrauchsausgabenwerte beziehen sich rein auf den stationären Einzelhandel und beinhalten keine Onlineumsätze) im Einzugsgebiet bei rd. 8,1 Mio. €, siehe folgende Tabelle.

Im gesamten Nahbereich besteht lediglich ein Drogeriemarkt (Müller in Lenting), das Drogerieangebot wird daher stark durch die Nebensortimente der Lebensmittelmärkte abgebildet.

Tab. 5 Marktpotenzial Drogerieartikel im Nahbereich

Orte	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Marktpotenzial
Lenting	4.998	110,7	2,29 Mio. €
Hepberg	2.955	114,5	1,40 Mio. €
Stammham	4.128	106,0	1,81 Mio. €
Wettstetten	5.092	123,9	2,61 Mio. €
SUMME	17.173	114,1	8,12 Mio. €

Quelle: MB-Research 2021, eigene Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Auch der Bedarf an Drogerieartikeln wird aktuell im Nahbereich nicht gedeckt, da der sortimentsspezifische Umsatz nur bei 5,25 Mio. € liegt.

Die Potenziale bestätigen die im vorangegangenen Kapitel 4.1 festgestellten Verkaufsflächen-Unterausstattungen.

4.3 Wettbewerbssituation

Regionale Wettbewerbssituation

Das Aufkommen an wettbewerbsrelevanten Betrieben des Lebensmittel- und Drogerie-Einzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, Drogeriemärkte) in den Wettbewerbsorten lässt sich tabellarisch nach sortimentsspezifischer Verkaufsfläche (VKF) und Bruttojahresumsatz wie folgt darstellen.

Eine genauere Betrachtung der Versorgungssituation der Wettbewerbsstandorte Kösching und Denkendorf folgt in Kapitel 6.

Tab. 6 Wettbewerbssituation in den umliegenden Zentren

Orte	Lebensmittel VKF/Bruttoumsatz p.a.	Drogerieartikel VKF/Bruttoumsatz p.a.
Kösching (Ortsmitte)	435 m ² / 2,60 Mio. €	0 m ² / 0,00 Mio. €
Kösching (sonstige Lagen)	3.810 m ² / 23,40 Mio. €	1.575 m ² / 9,56 Mio. €
IN-Oberhaunstadt (Ortsmitte)	1.550 m ² / 6,20 Mio. €	140 m ² / 0,56 Mio. €
IN-Etting (sonstige Lagen)	795 m ² / 3,18 Mio. €	75 m ² / 0,30 Mio. €
Denkendorf (Ortsmitte)	580 m ² / 4,11 Mio. €	35 m ² / 0,21 Mio. €
Denkendorf (sonstige Lagen)	1.780 m ² / 11,07 Mio. €	200 m ² / 1,12 Mio. €
SUMME	8.950 m² / 50,56 Mio. €	2.025 m² / 11,75 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Das Grundzentrum Kösching hat als Gemeinsames Grundzentrum mit Großmehring einen gemäß Regionalplan auf das eigene Gemeindegebiet und Großmehring beschränkten Nahbereich. Obwohl auch Großmehring mit mehreren Lebensmittelmärkten (u.a. Edeka, Netto, Norma) und einem Drogeriemarkt Müller ausgestattet ist, weist Kösching einen sehr starken Besatz an Nahversorgungsbetrieben auf. Neben einem E-Center und 3 Discounter (Aldi, Lidl, Netto) sind im Drogeriebereich ein Rossmann sowie ein dm Drogeriemarkt vertreten. So stellt Kösching den stärksten Wettbewerbsstandort im unmittelbaren Umland Lentings dar. Aldi, Lidl, das E-Center sowie dm sind zudem unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Lenting angesiedelt (vgl. Kapitel 6).

Die beiden Lebensmittelmärkte in Oberhaunstadt (Edeka) und Etting (Rewe) machen im sehr umfangreichen Gesamtangebot des Regionalzentrums Ingolstadt nur einen geringen Anteil aus, sind aber für Lenting durchaus als Mitbewerber zu sehen.

Denkendorf ist vor allem für den nördlichen Teil des Lentinger Nahbereiches, also die Einwohner der Gemeinde Stammham, als Mitbewerberstandort zu sehen. Hier besteht auch nach der Schließung eines kleineren Edekas eine weitere Edeka-Filiale, außerdem stellen Rewe und Aldi ein breites Nahversorgungsangebot bereit.

! Während das östlich an Lenting und den Nahbereich anschließende Gebiet durch Kösching und der Süden durch das stark besetzte Regionalzentrum Ingolstadt dominiert wird, ist der nördlich und westlich angrenzende Bereich als unterversorgt anzusehen.

4.4 Umsatzpotenziale im Untersuchungsort

Umsatzpotenziale Lebensmittel

Die Marktpotenziale können aufgrund von Abflüssen in Konkurrenzzentren wie Kösching, Denkendorf oder Ingolstadt nicht in vollem Umfang als Umsatzpotenzial für den in Lenting bestehenden Einzelhandel gerechnet werden. Doch sind Kaufkraftbindungen aus den umliegenden Gemeinden zu erwarten, die das Umsatzpotenzial erhöhen.

Tab. 7 Umsatzpotenzial Lebensmittel in Lenting

Orte	Marktpotenzial	Kaufkraftbindung	Umsatzpotenzial
Lenting	12,99 Mio. €	85%	11,04 Mio. €
Hepberg	7,94 Mio. €	75%	5,96 Mio. €
Stammham	10,27 Mio. €	50%	5,16 Mio. €
Wettstetten	14,81 Mio. €	10%	1,48 Mio. €
85055 Ingolstadt ¹	24,56 Mio. €	10%	2,46 Mio. €
Kösching	26,62 Mio. €	5%	1,33 Mio. €
Denkendorf	11,93 Mio. €	3%	0,36 Mio. €
Gaimersheim	35,25 Mio. €	2%	0,71 Mio. €
SUMME	144,37 Mio. €	20%	28,50 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

¹ Es werden nur die rd. 10.000 Einwohner der Stadtteile Oberhaunstadt und Etting mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Postleitzahlbereiches 85055 berücksichtigt. Für Oberhaunstadt

Das Umsatzpotenzial für den Sortimentsbereich Lebensmittel liegt nach unseren Berechnungen bei rd. 28,50 Mio. €. Die Bindungsquote, also die Kaufkraftbindung in Lenting und den Umlandkommunen, liegt bei rd. 20 %.

Bezieht man die aktuelle Verkaufsflächenausstattung und Umsatzleistung des Lebensmittel-Einzelhandels in Lenting auf die bestehenden Umsatzchancen, so ergibt sich das aktuell am Standort verfügbare ungedeckte, also nicht vom aktuellen Einzelhandelsbestand realisierte Umsatzpotenzial, das bei 16,33 Mio. € liegt.

Tab. 8 Ungedecktes Umsatzpotenzial Lebensmittel Lenting

Umsatzpotenzial	Ist-Umsatz p.a.	Ungedecktes Umsatzpotenzial
28,50 Mio. €	12,17 Mio. €	16,33 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

! Für Einzelhandels-Neuansiedlungen im Lebensmittelsortiment stehen am Standort Lenting ungedeckte Umsatzpotenziale in Höhe von 16,33 Mio. € zur Verfügung.

Umsatzpotenzial Drogeriewaren

Auch im Drogeriebereich können die Marktpotenziale aufgrund von Abflüssen in Konkurrenzzentren nicht in vollem Umfang als Umsatzpotenzial für den potenziellen Lentinger Einzelhandel gerechnet werden. Das Umsatzpotenzial für das Drogeriesortiment am Standort Lenting liegt nach unseren Berechnungen bei rd. 4,75 Mio. €. Die Kaufkraftbindung wird dabei insbesondere von den spezialisierten Drogeriemärkten im Umland beeinflusst, weshalb die Kaufkraftbindungen aus Lenting selbst wie aus den Umlandgemeinden meist unter den Quoten des Lebensmittelbereiches anzusetzen ist. Aus Gemeinden wie Wettstetten, die zwar ein starkes Lebensmittel-, aber ein nur gering ausgebautes Drogerieangebot aufweisen, können im Drogeriebereich dagegen höhere Bindungsquoten erzielt werden.

(5.135 Einwohner, Ende 2016) und Etting (4.855 Einwohner, Ende 2019) liegen keine aktuellen Einwohnerzahlen und generell keine stadtteilspezifischen Kaufkraftangaben vor.

Tab. 9 Umsatzpotenzial Drogeriewaren in Lenting

Orte	Marktpotenzial	Kaufkraftbindung	Umsatzpotenzial
Lenting	2,29 Mio. €	60%	1,37 Mio. €
Hepberg	1,40 Mio. €	60%	0,84 Mio. €
Stammham	1,81 Mio. €	60%	1,09 Mio. €
Wettstetten	2,61 Mio. €	25%	0,65 Mio. €
85055 Ingolstadt ²	4,33 Mio. €	10%	0,43 Mio. €
Kösching	4,69 Mio. €	2%	0,09 Mio. €
Denkendorf	2,10 Mio. €	10%	0,21 Mio. €
Gaimersheim	6,22 Mio. €	1%	0,06 Mio. €
SUMME	25,45 Mio. €	19%	4,74 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021

Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Die Bindungsquote, also die Kaufkraftbindung in Lenting und den Umlandkommunen, liegt auch im Drogeriesegment bei rd. 19 %.

Bezieht man die aktuelle Verkaufsflächenausstattung und Umsatzleistung des Drogeriesortimentes in Lenting auf die bestehenden Umsatzchancen, so ergibt sich das aktuell am Standort verfügbare ungedeckte, also nicht vom aktuellen Einzelhandelsbestand realisierte Umsatzpotenzial.

Tab. 10 Ungedecktes Umsatzpotenzial Drogeriewaren Lenting

Umsatzpotenzial	Ist-Umsatz p.a.	Ungedektes Umsatzpotenzial
4,74 Mio. €	3,56 Mio. €	1,18 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021

Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

! Für Einzelhandels-Neuansiedlungen im Drogeriesortiment stehen am Standort Lenting ungedeckte Umsatzpotenziale in Höhe von insgesamt 1,18 Mio. € zur Verfügung.

² Es werden nur die rd. 10.000 Einwohner der Stadtteile Oberhaunstadt und Etting mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Postleitzahlbereiches 85055 berücksichtigt.

5 Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Projektierte Betriebe

Der in Lenting geplante Netto-Markt mit Bäckerei wird zusammen mit einem benachbart geplanten Ärztehaus mit Apotheke einen Nahversorgungsstandort im Süden der Gemeinde darstellen.

In Kapitel 4 wurde deutlich, dass in den untersuchten Sortimentsbereichen Lebensmittel und Drogerieartikel umfangreiche ungedeckte Umsatzpotenziale von zusammen 17,51 Mio. € zur Verfügung stehen.

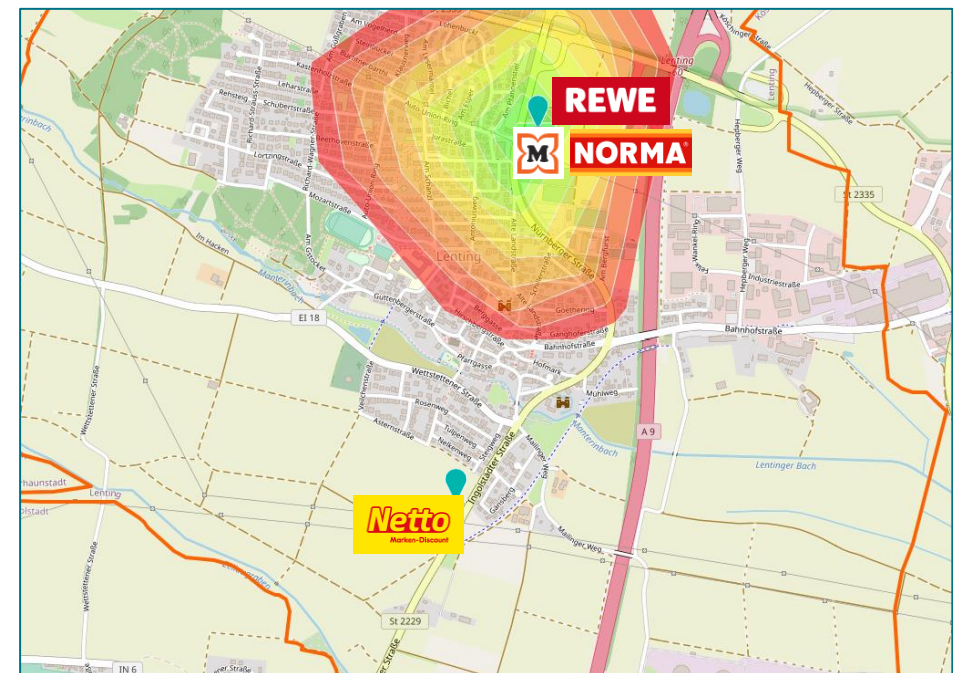
Bedeutung für die Nahversorgung

Am vorgesehenen Standort kann der Netto-Markt mit der zusätzlichen Bäckerei die Funktion einer wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sehr gut übernehmen. Der südliche Gemeindebereich Lentings weist aktuell keine Nahversorgung auf, der 10-Minuten-Gehzeitradius des Nahversorgungszentrums an der Nürnberger Straße erreicht weite Teile der Gemeinde nicht (siehe Abbildung 5). Somit stellt die Netto-Ansiedlung eine ideale Ergänzung des Nahversorgungsnetzes in Lenting dar.

Die für den Netto-Markt projektierte Verkaufsfläche von 1.021 m² ist in dieser Größenordnung für einen Lebensmitteldiscounter als sinnvoll anzusehen. Der Verkaufsraum-Zuschnitt eines solchen Marktes sollte in Hinsicht auf gestiegene Kundenansprüche und die speziellen Bedürfnisse älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen möglichst wenig beengt sein (breite Gänge, großzügiger Eingangs- und Kassenbereich sowie Vorkassenzone). Moderne Kundenerwartungen (z.B. an Übersichtlichkeit und Waren-Erreichbarkeit durch geringere Regalhöhen, an ein Obst- und Gemüse-Frischesortiment sowie an regionale und Bio-produkte) und sortimentsbezogene Anforderungen (Sortimentstiefe, Präsentationsansprüche der Hersteller) setzen eine umfangreich dimensionierte Verkaufsfläche voraus.

Die Ergänzung des Marktes durch eine 61 m²-Bäckerei inkl. Cafébereich ist für die Nahversorgung ebenfalls positiv zu bewerten. Beide Größenordnungen sind für die Betriebstypen zeitgemäß und entsprechen modernen Kundenerwartungen.

Abb. 5 Versorgungsradius des bestehenden Nahversorgungszentrums



Quelle: www.openrouteservice.org, 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Nahversorgungsorientierung der Lage

Wie in Kapitel 2.2 dargestellt, zeichnet sich der Standort durch wesentliche Wohnanteile im Umfeld, eine ortsübliche Anbindung an das Netz des ÖPNV sowie eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus. Die städtebauliche Integration ist entsprechend gegeben.

Auch für die zum gemeinsamen Nahbereich gehörenden Gemeinden wird sich durch die projektierte Ansiedlung eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung ergeben. So ist der Vorhabenstandort z.B. für die Bewohner Hepbergs nur 2 km entfernt und innerhalb von 3 Minuten per Pkw zu erreichen. Die Lage ist daher als vorbildhaft nahversorgungsorientiert anzusehen.

Dies gilt insbesondere im Vergleich mit der Ansiedlungspolitik zahlreicher anderer Städte und Gemeinden in Bayern, die weniger gut fußläufig erreichbare Standorte ausweisen.

! Der Kombination aus einem Netto-Markt und einer Bäckerei wird eine wesentliche Nahversorgungsfunktion zukommen. Verkaufsflächenumfang und Standort sind zur erfolgreichen Erfüllung der Nahversorgungsfunktion in Lenting gut geeignet. Als Grundzentrum kommt Lenting gemäß LEP Bayern 2020 eine zentralörtliche Versorgungsfunktionen für seinen Nahbereich zu.

6 Wettbewerbssituation Umland

Im Juli 2021 führte die CIMA zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Umland durch. Als Wettbewerber sind betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe in den Sortimenten Lebensmittel sowie Drogeriewaren zu sehen. Hier sind an erster Stelle andere Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter sowie Biomärkte und Drogeriemärkte zu betrachten.

Als Untersuchungsraum im Umland Lentings wurden Denkendorf, Hepberg, Ingolstadt (Stadtteile Etting und Oberhaunstadt), Kösching, Stammham und Wettstetten berücksichtigt. Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorttypen, bilden jedoch einen räumlichen Schwerpunkt in Kösching.

Ein besonderes Augenmerk kommt den zentralen Versorgungsbereichen³ zu. Als zentrale Versorgungsbereiche sind die jeweiligen Ortszentren sowie eventuelle Nahversorgungszentren zu definieren.

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen⁴, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Makro- und Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächen- und des Marktauftritts angepasst wurden.

Die wesentlichen wettbewerbsrelevanten Standorte Kösching, Denkendorf und Wettstetten werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfunktion gegenüber dem geplanten Ansiedlungsvorhaben bewertet.

Kösching

In der unmittelbar westlich an Lenting angrenzenden Marktgemeinde Kösching verteilt sich der Lebensmitteleinzelhandel auf die beiden Standorte Ortsmitte und Ingolstädter Straße. Die funktionale Ortsmitte erstreckt sich vornehmlich entlang der Unteren und Oberen Marktstraße sowie der angrenzenden Bereiche. Der dichteste Besatz mit Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen ist im Bereich des Marktplatzes gegeben. Das Angebot im Lebensmittelsegment beschränkt sich in der Ortsmitte auf Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), einen Obstladen sowie einen kleinen Getränkemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe. Die Ortsmitte präsentiert sich insgesamt als attraktiver Standort mit wichtiger, quantitativ aber eingeschränkter Versorgungsfunktion.

Westlich der Ortsmitte befinden sich in Gewerbegebietslage am Autobahnzubringer Ingolstädter Straße die wesentlichen Anbieter im Lebensmittel- und Drogeriesegment. Die Betriebe sind in drei Standortverbünden in unmittelbarer Nähe zueinander angesiedelt. Ein dm Drogeriefachmarkt und ein Aldi Lebensmitteldiscounter sind im Westen gelegen. Ein E-Center inklusive Bäcker sowie ein Lidl befinden sich auf der nördlichen Seite der Ingolstädter Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite sind etwas weiter östlich noch ein Netto mit Bäcker im Vorkassenbereich, Rossmann Drogeriefachmarkt sowie weitere Non food-Betriebe ansässig. Der Großteil der Nahversorger verfügt über einen durchschnittlichen Marktauftritt, Rossmann und E-Center sind jedoch mit modernen und attraktiven Konzepten vertreten. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und entlang der Hauptverkehrsachse bzw. nahe der Autobahn sind die Betriebe sowohl für die Bewohner Köschings als auch aus dem Umland sehr gut zu erreichen. Sie übernehmen Versorgungsfunktionen über die Gemeindegrenze hinaus. Dementsprechend sind die genannten Betriebe aus gutachterlicher Sicht als etablierte und wettbewerbsfähige Anbieter einzustufen.

³ Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt i.d.R. in Einzelhandels- oder Zentrenkonzepten. Für die untersuchungsrelevanten Orte liegen nicht in allen Fällen

entsprechende Konzeptionen mit definierten zentralen Versorgungsbereichen vor. Dort erfolgte die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche anhand der Verhältnisse vor Ort.

⁴ Quellen: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, EHI Retail Institute 2020

Entsprechend ist von Wettbewerbsüberschneidungen der Anbieter im Köschinger Gewerbegebiet mit dem in Lenting geplanten Netto auszugehen. Wettbewerbsbeziehungen zur Ortsmitte von Kösching sind aufgrund des dort eingeschränkten Angebots nahezu auszuschließen. Alle in Kösching untersuchten Standortbereiche sind modern aufgestellt und weisen keine Vorschädigung auf.

Die genannten Betriebe des Lebensmittelsegments vereinen insgesamt eine Verkaufsfläche von 4.245 m² auf sich, auf welcher ein Umsatz von 26,0 Mio. € erwirtschaftet wird

Gemessen an der Einwohnerzahl von 9.790 (zum 31.3.2021) liegt die Verkaufsfläche pro Einwohner im Lebensmittelsortiment bei 0,43 m² und im Drogeriesortiment bei 0,16 m². Insbesondere der Wert für den Drogeriebereich stellt für ein Grundzentrum eine sehr hohe Versorgungsdichte dar.

Tab. 11 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Kösching

Lage	Verkaufsfläche in m ² / Bruttoumsatz in EUR p.a.		
	Lebensmittel	Drogeriewaren	Summe
Ortsmitte	435 / 2,60 Mio.	0 / 0,00 Mio.	435 / 2,60 Mio.
sonstige Lagen	3.810 / 23,40 Mio.	1.575 / 9,56 Mio.	5.385 / 32,96 Mio.
SUMME	4.245 / 26,00 Mio.	1.575 / 9,56 Mio.	5.820 / 35,56 Mio.

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Denkendorf

Der Besatz in der Denkendorfer Ortsmitte entlang der Hauptstraße ist überwiegend kleinteilig strukturiert und umfasst neben Einzelhandelsnutzungen auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Insgesamt ist kein durchgängig dichter Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte festzustellen. Nach der Schließung des Edekas in der Hauptstraße ist in der Ortsmitte noch ein E-aktiv-Supermarkt angesiedelt, der für die Bewohner im Umfeld eine wichtige fußläufige Nahversorgung vorhält, aber auch für das gesamte Gemeindegebiet als wichtiger Versorgungsstandort fungiert. Beim Edeka Sipl in der Ortsmitte handelt es sich um einen vergleichsweise kleinen, aber attraktiven und im Rahmen seines Verkaufsflächenumfangs relativ modernen Supermarkt. Das Angebot im Lebensmittelsegment

wird weiterhin durch kleinflächige Betriebe, vornehmlich aus dem Lebensmittelhandwerk, ergänzt.

Neben der Ortsmitte stellt das Fachmarktzentrum „An der Römersäule“ den zweiten wesentlichen Versorgungsstandort in Denkendorf dar. Im Gewerbegebiet nordöstlich der Autobahn und rd. 16km vom Vorhabenstandort in Lenting entfernt gelegen, umfasst das Fachmarktzentrum verschiedene Einzelhandelsbetriebe. Ein Rewe Vollsortimenter mit Bäcker im Vorkassenbereich und Getränkemarkt sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter fungieren aktuell am Standort als Ankerbetriebe und präsentieren sich als moderne und attraktive Anbieter. Wenn gleich der Standort aufgrund seiner zurückversetzten Lage in zweiter Reihe im Gewerbegebiet verkehrlich nicht optimal erreichbar ist, kann das Fachmarktzentrum aus gutachterlicher Sicht als gut etablierter und wichtiger Versorgungsstandort im Lebensmittelbereich mit grundsätzlich wettbewerbsfähigen Anbietern eingeschätzt werden. Aufgrund der Entfernung ist das Fachmarktzentrum nicht als wesentlicher Konkurrenzstandort anzusehen.

Aktuell ist ein als „Limes-Center“ bezeichnetes Nahversorgungszentrum geplant, für das ein Edeka-Vollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt vorgesehen sind. Die Wettbewerbsstärke des Standortes Denkendorf wird entsprechend steigen

Der Besatz für die 4.864 aktuellen Einwohner Denkendorfs liegt besonders im Bereich Lebensmittel mit 0,49 hoch, wenn man bedenkt, dass der Ort gemäß Landesplanung keine Zentralitätsfunktion aufweist und das „Limes-Center“ einen weiteren Verkaufsflächenzuwachs bedeutet.

Tab. 12 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Denkendorf

Lage	Verkaufsfläche in m ² / Bruttoumsatz in EUR p.a.		
	Lebensmittel	Drogeriewaren	Summe
Ortsmitte	580 / 4,11 Mio.	35 / 0,21 Mio.	615 / 4,32 Mio.
sonstige Lagen	1.780 / 11,07 Mio.	200 / 1,12 Mio.	1.980 / 12,19 Mio.
SUMME	2.360 / 15,18 Mio.	235 / 1,33 Mio.	2.595 / 16,51 Mio.

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

Wettstetten

Nach der Schließung eines ehemaligen Edeka-Supermarktes am Dr.-Kurt-Schumacher-Ring stützt sich die Nahversorgung auf zwei moderne Discounter (Aldi, Netto), die in einem Nahversorgungszentrum mit Bäckerei, Metzgerei und ergänzender Apotheke am Ortsrand angesiedelt sind.

Ähnlich der Lagesituation des bestehenden Nahversorgungszentrums in Lenting, sind gegenüber des Verbundstandorts ausgedehnte Wohngebiete vorhanden, deren Bewohner jedoch die stark befahrene Staatsstraße überqueren müssen, um die Nahversorgungsbetriebe zu erreichen.

Die Ortsmitte weist eine Bäckerei und eine Metzgerei auf, die gemeinsam im Gebäude der örtlichen Sparkasse untergebracht sind.

Gemessen an den 5.902 Einwohnern (zum 31.03.2021) ist die Gemeinde somit gut nahversorgt. Die Versorgungsquoten liegen bei 0,41m²/Einw. im Lebensmittelbereich und 0,03 m²/Einw. im Bereich Drogerieartikel.

Aufgrund der geringen Pkw-Entfernung zum Vorhabenstandort in Lenting von nur rd. 5km ist die Wettbewerbsfunktion des Nahversorgungszentrums Wettstetten ausgeprägt. Alle untersuchten Standortbereiche in Wettstetten erscheinen jedoch stabil und weisen keine Vorschädigungen auf.

Tab. 13 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Wettstetten

Lage	Verkaufsfläche in m ² / Bruttoumsatz in EUR p.a.		
	Lebensmittel	Drogeriewaren	Summe
Ortsmitte	65 / 0,95 Mio.	0 / 0,00 Mio.	65 / 0,95 Mio.
sonstige Lagen	2.355 / 15,79 Mio.	192 / 1,34 Mio.	2.547 / 17,13 Mio.
SUMME	2.420 / 16,74 Mio.	192 / 1,34 Mio.	2.612 / 18,08 Mio.

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

85055 Ingolstadt (Oberhaunstadt, Etting)

Die am nächsten zum Projektstandort gelegenen Stadtteile des Regionalzentrums Ingolstadt sind Teil des Postleitzahlbereiches 85055, der mit rd. 36.000 Einwohnern den einwohnerstärksten Postleitzahlbereich Ingolstadts darstellt. Für

Oberhaunstadt (5.135 Einwohner, Ende 2016) und Etting (4.855 Einwohner, Ende 2019) liegen keine aktuellen Einwohnerzahlen vor, weshalb wir näherungsweise von den genannten Einwohnerzahlen ausgehen.

Beide Stadtteile sind mit jeweils nur einem Supermarkt ausgestattet (Edeka in Oberhaunstadt, Rewe in Etting), die aufgrund ihrer Nähe zum Vorhabenstandort - Rewe ist 5,2km entfernt, Edeka nur 1,5km - für Lenting als Mitbewerber zu sehen. Zugleich stellen die rd. 10.000 gemeinsamen Einwohner ein bedeutendes Umsatzpotenzial für den Netto-Markt dar.

7 Prüfung der LEP-Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Lenting bewertet.

Lage im Raum

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern 2020 nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel 5.3.1 nur in zentralen Orten angesiedelt werden:

„(Z) 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 m² 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.“

Die Gemeinde Lenting, in welcher sich der Projektstandort befindet, ist gemäß LEP Bayern 2020 als Grundzentrum und somit als zentraler Ort definiert. Sie ist entsprechend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet. Als Betrieb zum Verkauf von Nahversorgungsbedarf zählen im Rahmen des Projektes in Lenting gemäß LEP der Netto-Markt und die Bäckerei. Für die Bäckerei ergeben sich keine Einschränkungen, Netto ist durch seine Verkaufsfläche von unter 1.200 m² als zulässig anzusehen.

➔ **Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt**

Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

„(Z) 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.“

In der Begründung 5.3.2 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

[...] 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. [...]“

Der Standort an der Ingolstädter Straße konnte in Kapitel 2.2. als städtebaulich integriert festgestellt werden.

➔ **Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird durch das Vorhaben erfüllt**

Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

„(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich 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.“

In der Begründung 5.3.3 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

„[...] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.“

Im Prüfungsfall bestimmt sich die zulässige Größe eines Einzelhandelsgroßprojektes durch Ziel 5.3.3 LEP. Da sich die projektierte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf unter 1.200 m² beläuft, ist das Projektvorhaben in diesem Prüfungspunkt von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Dennoch soll die für den Nahbereich Lenting nach dem Landesentwicklungsprogramm maximal verträgliche sortimentspezifische Verkaufsfläche ermittelt werden, die für das Planvorhaben jedoch lediglich zur Anschauung und zur Darstellung theoretischer Erweiterungsspielräume zu sehen ist. Die Berechnung wird wie folgt durchgeführt:

Einwohnerzahl x sortimentspezifische Verbrauchsausgabe x Abschöpfungsquote

Bei der durch die Bayerische Staatsregierung vorgegebenen Berechnung findet die spezifische Kaufkraft vor Ort keine Berücksichtigung. Es wird ein Ausgabesatz (Verbrauchsausgabe) pro Kopf der Verflechtungsbereichs-Einwohner im Einzelhandel von 2.516 € für Lebensmittel angesetzt. Dieser Wert beinhaltet auch Ausgaben im Onlinehandel. Im Hinblick auf die zunehmende Verflechtung von Onlinehandel und stationärem Einzelhandel empfehlen die Regierungen, auch für die Berechnungen des stationären Einzelhandels die höhere Gesamtverbrauchsausgabe inklusive Onlineanteil zu verwenden.

Bezugnehmend auf die Einwohnerbasis sowie eine betriebstypenspezifische mittlere Flächenleistung lässt sich berechnen, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse gemäß LEP 2020 am Standort als verträglich anzusehen sind. Gemäß nachstehender Tabelle ist das Ergebnis dieser Verträglichkeitsberechnung, dass das Vorhaben am Standort Lenting positiv zu bewerten ist, da die Abschöpfungen aus dem Nahbereich deutlich unter 25% liegen.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wäre durch den vergleichsweise einwohnerstarken Nahbereich als Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung für Nahversorgungsbedarf auch eine über 1.200 m² liegende Verkaufsfläche (rechnerisch bis 2.240 m²) keine Unverträglichkeit gegeben.

Tab. 14: Verträglichkeit gemäß LEP 2020 (Gilt nur für Vorhaben über 1.200 m² Verkaufsfläche oder Agglomerationen)

Sortiment (Betriebstyp)	Einwohnerbasis	Marktpotenzial gemäß LEP 2020	Zulässige Kaufkraftabschöpfung	Maximal abschöpfbarer Umsatz	Flächenleistung gemäß LEP 2020 (Mittelwert)	Geplante Verkaufsfläche	Resultierende Umsatzzunahme	Kaufkraftabschöpfung
Lebensmittel (Discounter)	17.173	42,98 Mio. €	25 %	10,75 Mio. €	4.800 €/m ²	1.021 m ²	5,08 Mio. €	11,8 %
Lebensmittel (Bäckerei)					5.000 €/m ²	36 m ²		

Quelle: Eigene Berechnungen 2021, Bayer. Staatsregierung 2020
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

➔ **Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird durch das Vorhaben in Lenting erfüllt, das Vorhaben ist LEP-konform.**

8 Städtebauliche Abwägung

Die Verkaufsfläche des projektierten Netto-Marktes überschreitet die Grenze der Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche bzw. rd. 800 m² Verkaufsfläche. In Sondergebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch dann zulässig, wenn sie die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen haben. Das heißt es sind auch "störende" Betriebe zulässig. Für den 1.021 m² umfassenden Lebensmitteldiscounter besteht außerhalb eines Sondergebietes der Bedarf einer städtebaulichen Abwägung. Daher wird im Folgenden die entsprechende Prüfung durchgeführt.

§ 11 Abs. 3 BauNVO legt in seiner aktuell gültigen Fassung Folgendes fest:

„1. Einkaufszentren,

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

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

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

Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

In der Begründung des Ordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „... Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m² Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus, als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt...“⁵

Das Gutachten untersucht entsprechend, inwiefern durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Ortszentren, Nahversorgungszentren) oder die wesentlichen Nahversorgungsstrukturen in anderen umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang zentrale Versorgungsbereiche.

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser

⁵ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbs-situation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Plan-vorhaben generiert werden könnte. Daher werden in den Berechnungen neben den durch Netto zu erwartenden Umsätzen auch die der Bäckerei einbezogen. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Lenting sowie im Umland zu simulieren.

Generell stellen Einzelhandels-Neuansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweite-rung als Angebotserweiterung eine neue Konkurrenzsituation für die bestehen-den Anbieter im Verflechtungsbereich dar. Ziel einer nachhaltigen Einzelhandels-entwicklung sollte es sein, einen Standort über die Ansiedlung moderner Han-delskonzepte zu stärken, ohne dass die gewachsenen Strukturen der Ortszentren negativ in ihrer Entwicklungs- und Zukunftsfähigkeit beeinflusst werden.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzzumlen-kung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung, denn die Reduzierung von Umsät-zen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.⁶

Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit ist zu prüfen, in welcher Art und welchem Umfang die neuen Verkaufsflächen Auswirkungen auf die Funktionsfä-higkeit der zentralen Versorgungsbereiche entfaltet. Im Kern steht dabei, ob die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in beachtlichem Ausmaß be-einträchtigt wird, schädliche Auswirkungen erfährt und damit gestört wird.

Anerkannt ist insoweit, dass der zu erwartende vorhabenbedingte Kaufkraftab-fluss anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächen-produktivität herangezogen wird⁷. Die damit verbundene Begutachtung hat sor-timentsbezogen zu erfolgen⁸. Das Bundesverwaltungsgericht fordert dabei einen realitätsnahen Maßstab, der die konkreten Gegebenheiten zugrunde legt und auf

dieser Grundlage die realistischer Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt⁹.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Um-satzumverteilung mehr als 10 % beträgt.

Als Richtwert verwendet die cima im Allgemeinen die obengenannte 10%-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch in der vorliegenden Un-tersuchung. Diese quantitative Bewertung ist auch Sicht der cima nur im Zusam-menhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation sinn-voll. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden zentralen Ver-sorgungsbereiche daraufhin untersucht, ob es sich um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt (vgl. Kapitel 6) und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren negativ beeinträchtigen kann.

Zentren-Verträglichkeit

Über eine Berechnung zur Veränderung der Kaufkraftströme durch die am Stand-ort geplanten Verkaufsflächen und die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsätze lassen sich die Rückgänge der Kaufkraftbindung, also des Einzelhandel-sumsatzes an den bestehenden Einzelhandelsstandorten in den Umlandkommun-en ermitteln.

In der nachfolgenden Tabelle zur Umsatzzumverteilung wird für die geplanten Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel die Umsatzherkunft dargestellt und absolut sowie in Relation zur Umsatzhöhe des Sortimentes in den jeweiligen Quellstandorten dargestellt (prozentuale Abschöpfung).

Der quantitativen städtebaulichen Auswirkungsanalyse werden dabei die in Kapi-tel 2.1. ermittelten, tatsächlich durch das Vorhaben in Lenting angenommenen Umsätze zu Grunde gelegt.

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁷ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07

⁸ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015, 10 D 91/13 NE

⁹ BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11

Tab. 15 Städtebauliche Verträglichkeitsberechnung

Umsatzabschöpfung nach Standorten	Lebensmittel		Drogeriewaren	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Lenting (Ortsmitte)	0,00	0	0,00	0
Lenting (Sonstige Lagen)	0,85	7	0,10	3
Hepberg (Ortsmitte)	0,00	0	0,00	0
Stammham (Ortsmitte)	0,00	0	0,00	0
Stammham (Sonstige Lagen)	0,19	4	0,01	2
Wettstetten (Ortsmitte)	0,00	0	0,00	0
Wettstetten (Sonstige Lagen)	0,94	6	0,05	4
Kösching (Ortsmitte)	0,09	4	0,00	0
Kösching (sonstige Lagen)	1,22	5	0,11	1
IN-Oberhaunstadt (Ortsmitte)	0,24	4	0,02	4
IN-Etting (sonstige Lagen)	0,18	6	0,01	3
Denkendorf (Ortsmitte)	0,14	3	0,01	5
Denkendorf (sonstige Lagen)	0,33	3	0,03	3
Sonstige Standorte (wie IN oder EI)	0,29	< 1	0,04	< 1
Streuumsatz	0,23	---	0,02	---
Plan-Umsatz Netto inkl. Bäckerei	4,70 Mio. €		0,40 Mio. €	

* NVZ = Nahversorgungszentrum

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Lebensmittel (Supermarkt inkl. Bäckerei)

Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet, entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.

Mit 1,31 Mio. € wird der größte Teil des Lebensmittelumsatzes aus Kösching abgeschöpft. Hier steht mit E-Center, Aldi, Lidl und Netto ein Großteil der

wesentlichen Lebensmittelfilialisten zur Verfügung. Es ist daher nachvollziehbar, dass für Kösching die höchsten Abschöpfungen zu erwarten sind. Dabei sind in Kösching die sonstigen Lagen monetär am deutlichsten betroffen, doch liegt auch dort die Abschöpfungsquote bei vertraglichen rd. 5 %.

Die prozentual höchste Abschöpfung ist für Lenting zu verzeichnen, da sich hier der größte Teil der Abschöpfungen auf nur 2 Wettbewerber, Rewe und Norma konzentriert. Mit rd. 7% ist die Abschöpfungsquote für die bestehenden Lentin-ger Anbieter jedoch als vertraglich anzusehen.

Im Lebensmittelbereich haben die höher-zentralen Orte wie das Mittelzentrum Eichstätt oder das Regionalzentrum Ingolstadt eine geringere Bedeutung als im Drogeriebereich. Eichstätt hat außer einem attraktiven Biomarkt keine besonderen Angebotsformen zu bieten, Ingolstadt zieht Kunden dagegen mit Anbietern wie Kaufland oder den starken Edeka-Fandlerl-Märkten sowie mehreren Biomärkten.

In keiner Einzellage des Umlandes kommt es zu prozentualen Umsatzrückgängen im Bestand, die über 6% liegen. Aufgrund dieser Prozentwerte, die überall unterhalb der Relevanzschwelle von 10% liegen, sind alle Abschöpfungen als vertraglich anzusehen und führen zu keiner Verschlechterung der Versorgungsstrukturen in den jeweiligen Lagen.

➔ **Aufgrund der geringen, in den ausgewiesenen Zentren entstehenden Abschöpfungsquoten, sind die in Lenting geplanten Lebensmittel-Verkaufsflächen als vertraglich anzusehen.**

Drogeriewaren (Netto-Randsortiment)

Im Drogeriebereich kommt es aufgrund der sehr geringen, durch das Netto-Randsortiment am Standort erzielten Umsätze von nur 0,40 Mio. € zu keinen nennenswerten Abschöpfungen aus Bestandsbetrieben des Umlands. Im Umland liegen die Abschöpfungen jeweils bei maximal 5%. Der monetär höchste Abfluss liegt bei rd. 110.000 € aus den sonstigen Lagen in Kösching (u.a. Rossmann und dm).

➔ **In der Folge sind die zu erwartenden Netto-Drogerieumsätze für das Umland als vertraglich einzustufen.**

Sonstige Sortimente

Wie in Tab. 1 aufgeführt, werden im Rahmen des Vorhabens neben den im Detail untersuchten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von rd. 71 m² weitere Randsortimente angeboten. Zu diesen zählen z.B. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Textilien oder Blumen.

Aufgrund der je Sortiment sehr geringen Verkaufsfläche (Randsortiments- und Aktionsflächen bis 15 m²) und einer demzufolge geringen Umsatzerwartung von 360.000 € pro Jahr (max. 75.000 € je Einzelsortiment) waren sie nicht Gegenstand der vorliegenden Detailanalyse. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die sehr kleinflächigen Randsortimente sind in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum auszuschließen.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung einer Bäckerei und eines 1.021 m² Verkaufsfläche umfassenden Netto-Marktes mit Hauptsortiment Lebensmittel und Randsortiment Drogeriewaren an der Ingolstädter Straße in Lenting keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen in Lenting und den Umlandgemeinden zu erwarten sind. Die projektierten Verkaufsflächen sind daher als städtebaulich verträglich zu bewerten.

9 Abschließende Bewertung

Als Grundzentrum kommt der Gemeinde Lenting eine Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich zu. Insgesamt besteht im Nahbereich Lenting mit seinen rd. 17.200 Einwohnern eine deutliche Unterversorgung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel.

Daher bestehen für Verkaufsflächenerweiterungen im Lebensmittel- und Drogeriesortiment am Standort umfangreiche ungedeckte Umsatzpotenziale von insgesamt 17,51 Mio. €, davon allein 16,33 Mio. € im Bereich Lebensmittel.

Entsprechend der landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Hierarchie sind die Betriebe zur Deckung dieses Nahversorgungsbedarfes bevorzugt im Grundzentrum und nicht in den nahbereichsangehörigen Gemeinden zu realisieren.

Mit einer Verkaufsfläche von 1.021 m² wird dem Netto-Markt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion zukommen.

Auch nach Realisierung des Vorhabens verbleiben offene Umsatzpotenziale in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel in einem Umfang von rd. 12,41 Mio. € (17,51 Mio. € abzüglich 4,70 Mio. € im Sortiment Lebensmittel und 0,40 Mio. € im Bereich Drogerieartikel).

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass für die geplanten Verkaufsflächengrößen bzw. die resultierenden Umsätze unverträgliche städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Geringfügigkeit der zu erwartenden wettbewerblichen Veränderungen für alle Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum und insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die dortigen Betriebe auszuschließen sind. Zudem sind alle untersuchten Orte und Versorgungsbereiche mit einer stabilen, nicht vorgeschädigten Angebotsstruktur ausgestattet, so dass die maximal 7-prozentigen Abschöpfungen auch aus qualitativer Sicht keine unverträglichen Belastungen darstellen.

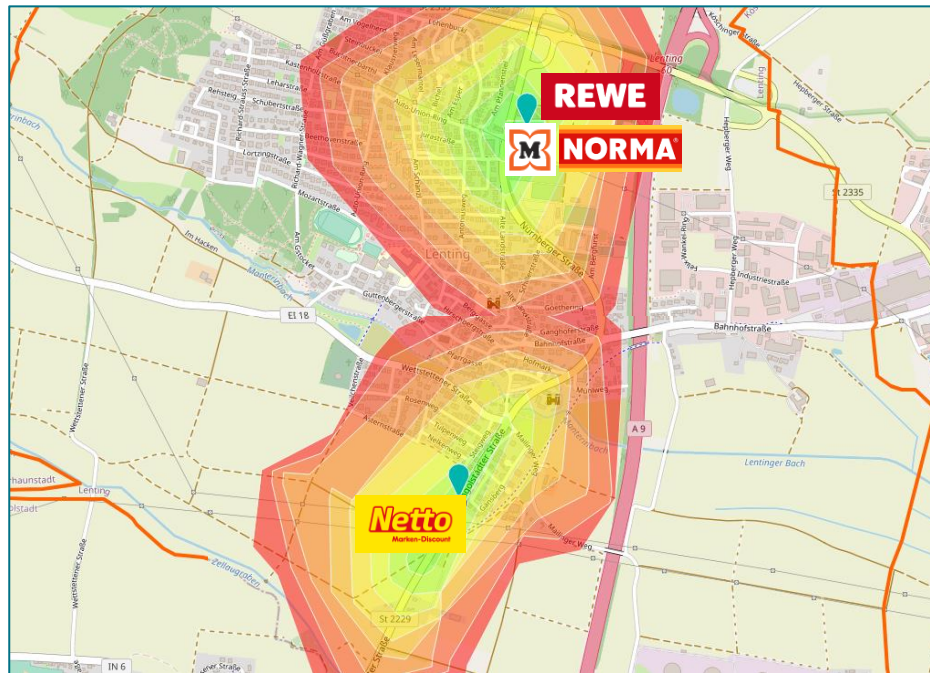
Durch die somit erfolgte Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Einzelhandelsvorhaben nicht notwendig.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP Bayern 2020 ist die Ansiedlung einer Netto-Filiale sowie die Ergänzung durch eine Bäckerei am Standort Ingolstädter Straße in Lenting (zur Lage an der Ingolstädter Straße vgl. Abbildungen 3 bzw. 6) im geplanten Verkaufsflächenumfang als raumverträglich einzustufen.

Die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sind für das Ansiedlungsvorhaben am Standort also ausgesprochen positiv zu bewerten:

- Aufgrund des Hauptsortimentes Lebensmittel und des Ergänzungssortimentes Drogerieartikel ist das Warenangebot der Betriebe (Netto und Bäckerei) als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Die angestrebten Verkaufsflächen entsprechen einer marktüblichen Dimensionierung, so dass der jeweils geplante Verkaufsflächenumfang als angemessen zu bewerten ist.
- Es bestehen ungedeckte Umsatzpotenziale, auf die zurückgegriffen werden kann, die von dem Vorhaben jedoch nicht in vollem Umfang gedeckt werden können.
- Der Standort an der Ingolstädter Straße ist als integrierte Lage einzustufen.
- Verkaufsflächenumfang und Standort sind zur erfolgreichen Erfüllung der Nahversorgungsfunktion sehr gut geeignet. Dies wird besonders dann deutlich, wenn man die Nahversorgungsradien des projektierten Netto-Marktes sowie des Nahversorgungszentrums an der Nürnberger Straße (u.a. Norma, Rewe und Drogeriemarkt Müller) nebeneinanderlegt: beide Radien haben nur geringe Überschneidungen, der Nahversorgungsradius des Netto-Marktes mit Bäckerei deckt die vom Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße unversorgten Gemeindebereiche ab und sorgt so für eine ausgewogene Nahversorgung im südlichen Gemeindebereich Lenting (vgl. Karte auf der Folgeseite).

Abb. 6 Versorgungsradien Netto+ bestehendes Nahversorgungszentrum



Quelle: www.openrouteservice.org, 2021
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2021

! Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerei ein nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot in Lenting an einem städtebaulich integrierten Standort schafft und den Zielen einer positiven Orts- und Einzelhandelsentwicklung entspricht.

Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Betriebe hat keine unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Umland ergeben. Auch aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben verträglich und entspricht allen Vorgaben. Selbst eine deutlich umfangreichere Verkaufsfläche wäre für Lenting und den Nahbereich aus LEP-Sicht realisierbar.

Aus gutachterlicher Sicht der cima sollte dem Vorhaben, das den Einwohnern Lentings eine optimierte Nahversorgung am eigenen Wohnort ermöglicht und die zentralörtliche Funktion der Gemeinde für ihren Nahbereich stärkt, eine Genehmigung erteilt werden.

10 Anhang

10.1 Erhebung des bestehenden Angebotes

Im Rahmen der Untersuchung wurde in Lenting sowie den Orten des Nahbereiches (Hepberg, Stammham und Wettstetten) eine branchenspezifische Vollerhebung der stationären Einzelhandelsverkaufsflächen mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln durchgeführt. In Denkendorf und Kösching sowie den Ingolstädter Stadtteilen Etting und Oberhaunstadt wurden die Wettbewerbsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, Bio- und Drogeriemärkte) erhoben. Die Erhebung konnte trotz der andauernden Corona-Situation durchgeführt werden, da die Nahversorgungsbetriebe zum Untersuchungszeitpunkt ohne Einschränkung geöffnet waren.

Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit mit Verkauf an Endkunden ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgt nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentraler Versorgungsbereich, sonstige Lage),
- Branche und Betriebstyp,
- Verkaufsfläche und Sortiment.

Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Nicht zum Einzelhandel werden der Handel mit Kraftfahrzeugen, der Baustoff- und der Brennstoffhandel gezählt. Tankstellen-Shops werden jedoch aufgenommen. Reinigungen, Reisebüros, Videotheken und Autovermietungen zählen nicht zum Einzelhandel, ebenso wie Friseure, Schneidereien und Schuhmacher. Apotheken, Optiker, Bäcker und Metzger werden dagegen zum Einzelhandel gezählt, da hier die Handelsfunktion im Vordergrund steht.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice (als Filialisten sind z.B. Benetton oder Fielmann zu nennen).

Fachmarkt

Meist großflächiges Nonfood-Fachgeschäft (Ausnahme: Getränkemärkte) mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung (z.B. Obi, Vögele, Media-Markt, Deichmann, ARO-Teppichwelt). Fachmarktzentren vereinen zahlreiche unterschiedliche Fachmarktkonzeptionen unter einem Dach oder auch in offener Bauweise.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. Oft werden bestehende Einkaufszentren auch weiterentwickelt und vergrößert, mit der Folge, dass sich eine gravierende Veränderung der Wettbewerbssituation ergeben kann (z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München).

Supermarkt

Ca. 400 bis 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 1.200 m² Verkaufsfläche bereits höherer non-food-Anteil (non-food 1-Artikel, siehe 10.2): Flächenanteil ca. 10 - 20 % (z.B. Rewe, Edeka).

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen, preisaggressiv, weiter zunehmender non-food-Umsatzanteil (z.B. Aldi, Lidl, Penny).

Großer Supermarkt (frühere Bezeichnung: Verbrauchermarkt)

Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche ansteigender Flächenanteil an Abteilungen des non-food 2-Sortiments. Non-food-Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, non-food-Flächenanteil ca. 20 - 30 % (z.B. E-Center, Kaufland, Rewe-Center).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche non-food-Abteilungen einschließlich non-food 2-Artikeln: non-food-Umsatzanteil ca. 20 - 30 %, non-food-Flächenanteil ca. 30 - 50 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen (z.B. Globus, Marktkauf).

Warenhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², teils noch mit Lebensmittel-, immer mit großer Textil-Abteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlssystem und Bedienung (z.B. Galeria Karstadt Kaufhof).

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 1.000 m², in zentraler Lage, breites, tiefes Non-food-Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, oft Textil (z.B. C&A, H&M).

10.2 Begriffsdefinitionen

food / non-food

Bedeutung: Der Begriff food kennzeichnet alle zum menschlichen Verzehr bestimmten Lebensmittel (Frisch- und Tiefkühlware sowie Trockensortiment) und Getränke. Der Begriff non food bezieht sich demgegenüber auf alle nicht zum Verzehr bestimmten Artikel. Im Zusammenhang mit der Warenbezeichnung von Lebensmittelbetrieben wird in non-food 1-Artikel (Drogerie- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) sowie non-food 2-Artikel (alle sonstigen Nicht-Lebensmittel) unterschieden.

Kaufkraft (nominal / real)

Bedeutung: Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/Gehältern und Lebenshaltungskosten.

Kaufkraftkennziffer (KKZ)

Bedeutung: Die KKZ bezeichnet die allgemeine Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

Berechnung: Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen. Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Bei den aktuellen 19.221 € würde einem Ort mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 21.143 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem Ort mit € 17.299 entsprechend die KKZ 90,0.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bundesdurchschnitt 5.732 €) bezieht sich nur auf Ausgaben im stationären Einzelhandel.

Marktpotenzial

Bedeutung: Das Marktpotenzial bezeichnet das potenzielle Ausgabevolumen eines Ortes im Einzelhandel auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnung: Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in Deutschland, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Prozent.

Umsatzkennziffer (UKZ)

Bedeutung: Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).

Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis: Berechnungsbasis ist der (von CIMA!BBE!MB-Research jährlich geschätzte) örtliche Einzelhandelsumsatz (ohne Kfz/Mineralöl, aber mit Einzelhandels-Nahrungsmittelhandwerk wie Bäcker/Metzger). Wie bei der KKZ wird der ortsspezifische Wert mit dem Bundesdurchschnitt verglichen und auf die Einwohnerzahl des Ortes bezogen.

Umsatzpotenzial (bindungsfähiges)

Bedeutung: Das bindungsfähige Umsatzpotenzial bezeichnet den Umfang des Umsatzes, den ein Ort auf Basis seinen eigenen, lokalen Marktpotenzials, abzüglich der Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse der Bewohner des Einzugsgebiets, rechnerisch erreichen kann.

Berechnung: Vom ermittelten lokalen Marktpotenzial wird der zu erwartende Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung abgezogen und der zu erwartende Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet hinzugerechnet.

Verkaufsfläche

Bedeutung: Die Verkaufsfläche bezeichnet den Teil eines Einzelhandelsbetriebes, der für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu tätigen. Dazu gehören der Eingangsbereich, die Standfläche von Einrichtungsgegenständen, Ausstellungsflächen und Schaufenster, die Fläche von Bedientheken mit der dahinter liegenden, für den Kunden sichtbaren Fläche, Umkleidekabinen, Gänge, Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Windfänge und Freiflächen, die nicht nur temporär genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören demnach z.B. Lager-, Anlieferungs-, Sozial- und Büroräume. Diese bilden gemeinsam mit der Verkaufsfläche die Nutzfläche eines Betriebs, die auch als Gesamtmietfläche oder GLA Gross leasable area bezeichnet wird. Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren werden ebenso nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

Zentralität (Einzelhandelszentralität)

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

10.3 Zentrenrelevanz der Sortimente

Die Gliederung der Sortimente nach Bedarfsbereichen stellt sich gemäß LEP Bayern 2020 (Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020) wie folgt dar:

Sortimente des Nahversorgungsbedarfes

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (Lebensmittel)

Sortimente des Innenstadtbedarfes

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushalts-elektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Sortimente des sonstigen Bedarfes

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere