

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Neubau Nahversorgungsstandort in 85139 Wettstetten

Auftraggeber:

Duttler GmbH & Co. KG
Am Lohsaum 1
85139 Wettstetten

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)
Eva Hauke
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

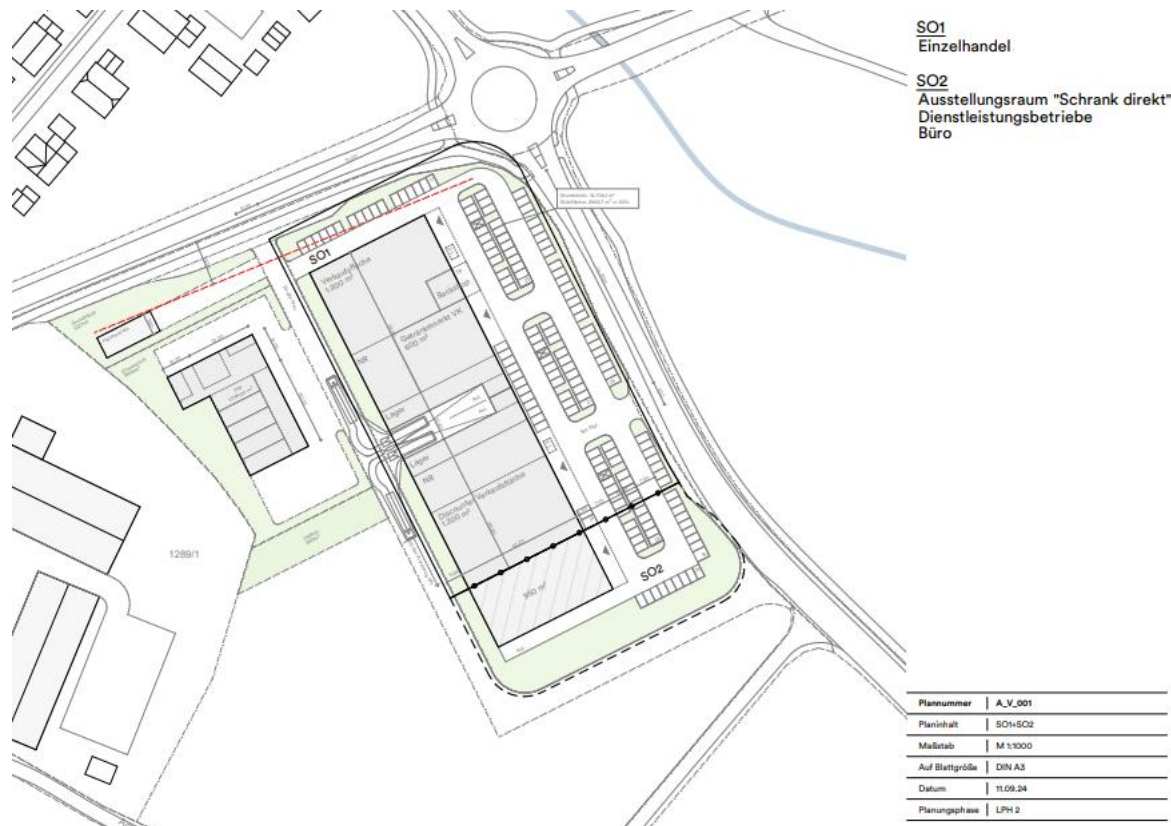
Tel +49 89 55118 214/ Fax +49 89 55118 153
E-Mail wotruba@bbe.de/ hauke@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Ausgangssituation und Zielsetzung

Realisierung eines Nahversorgungsstandortes



- Die Schiller Projektbau plant die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes (Sondergebiet SO1) mit
 - einem Vollsortimenter (ca. 1.200 qm Verkaufsfläche),
 - einem Getränkemarkt (ca. 600 qm Verkaufsfläche),
 - einem Discounter (ebenfalls ca. 1.200 qm Verkaufsfläche)
- Ein ursprünglich geplanter Drogeriemarkt ist nicht mehr Bestandteil der Planung. An seiner Stelle soll in einem eigenen Sondergebiet (SO2) ein Ausstellungsraum der Firma Schrank direkt oder eine Dienstleistungs-/Büronutzung zulässig sein
- Für das Projekt hat die BBE Handelsberatung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorliegende Auswirkungsanalyse erstellt. Im Folgenden wird die methodische Vorgehensweise dargelegt.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation



Erhebung relevanter Anbieter



- Das Vorhaben steht in Wettbewerb zu betriebstypengleichen Einzelhandelsanbietern (insb. Lebensmittelmärkte, Multisortimenter)
- Differenzierte Erfassung der von der Ansiedlung tangierten Betriebsformen



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



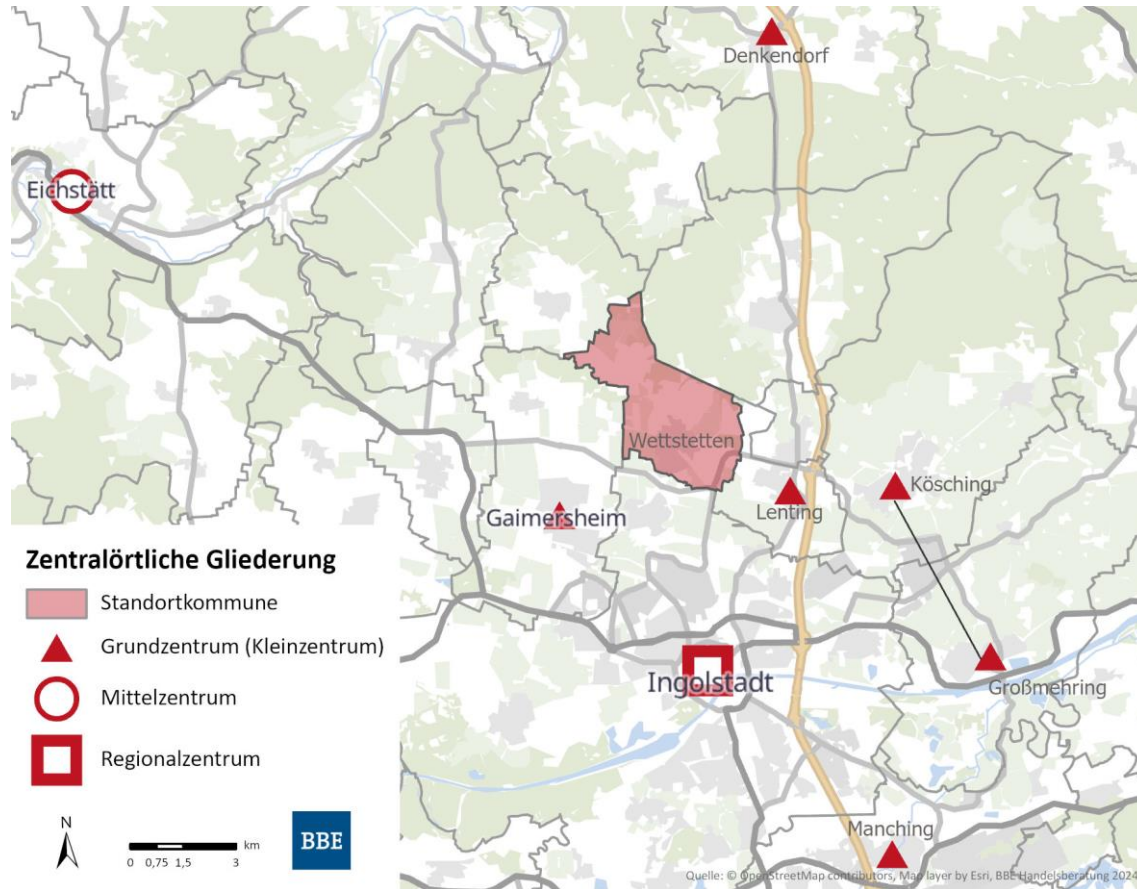
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Markt Wettstetten liegt im Verdichtungsraum Ingolstadt

Besondere verkehrliche Lage



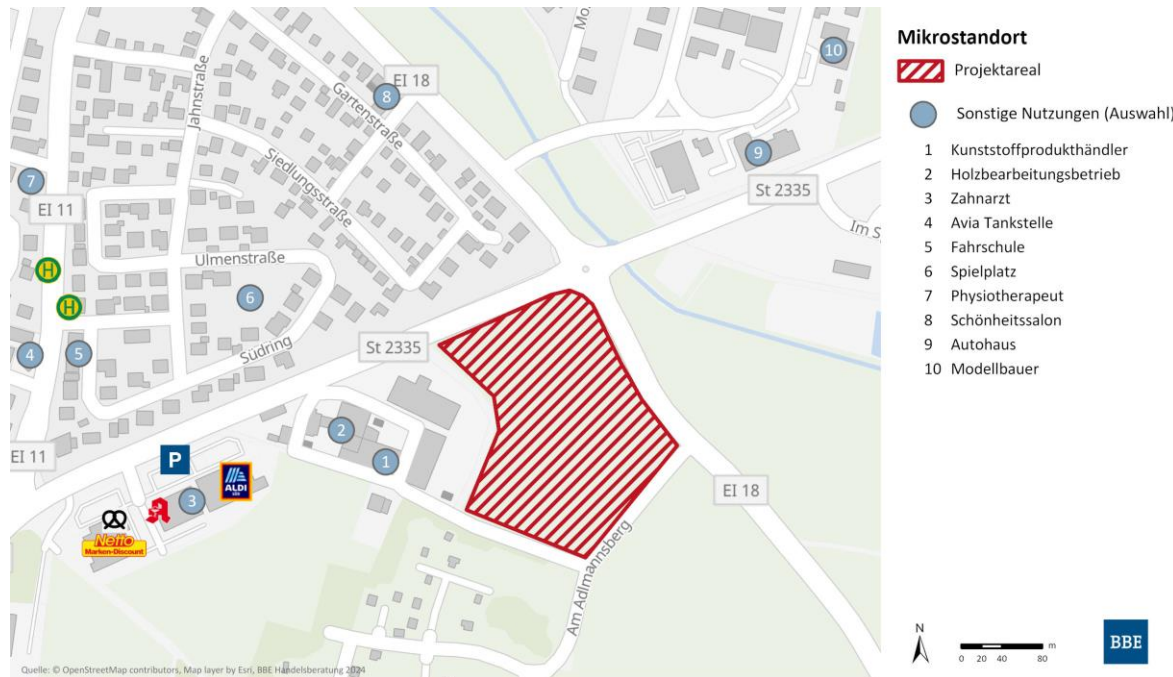
- Wettstetten befindet sich im oberbayerischen Landkreis Eichstätt etwa 20 km südöstlich von Eichstätt und rd. 7 km nördlich von Ingolstadt.
- Die Gemeinde Wettstetten grenzt direkt an Ingolstadt an und gehört laut Regionalplan der Region Ingolstadt aus dem Jahr 2022 zum Verdichtungsraum der Großstadt.
- Wettstetten selbst hat keine zentralörtliche Funktion. Das nächstgelegene Regionalzentrum ist Ingolstadt im Süden, die nächstgelegenen Grundzentren sind Gaimersheim, Lenting und das Doppelzentrum Kösching/Großmehring.
- Die Gemeinde ist über die Autobahn A9 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.
- Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an den Ingolstädter Stadtteil Etting. Außerdem gibt es eine leistungsfähige Anbindung in Richtung Audi-Werk und Einkaufszentrum Westpark. Dabei handelt es sich um eine Nord-Süd-Tangente, die die A 9 und das Audi-Werk verbindet.
- Weiterhin besteht ein gutes lokales ÖPNV-Netz mit Ausrichtung nach Ingolstadt.

Strukturdaten des Makrostandortes Wettstetten

Einwohnerzahl (01.01.2023)	■	5.090	■	Für die Gemeinde Wettstetten ist sowohl in der Retrospektive als auch in der Prognose eine positive Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren.
Bevölkerungsentwicklung (2017-2023)	■	+ 5,1 %	■	Die Arbeitslosenquote liegt mit 1,9 % auf einem niedrigen Niveau und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (5,7 %).
Bevölkerungsprognose (2023-2035)	■	+ 7,8 % (Landkreis)	■	Wettstetten verfügt mit 121,6 über eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	■	2,2 %	■	Der negative Pendlersaldo von -1.736 weist auf eine Auspendlergemeinde hin. Hier spielt die Nähe zur Stadt Ingolstadt und zum Audi-Werk eine große Rolle.
Bedeutung der Stadt	■	-	■	Zusammenfassend sind der Gemeinde Wettstetten für das Vorhaben gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren.
Einzelhandelszentralität	■	-		
Pendlersaldo	■	- 1.736		
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex (2023)	■	Wettstetten = 121,6		
	■	Deutschland = 100		

Lage am südlichen Ortsrand von Wettstetten

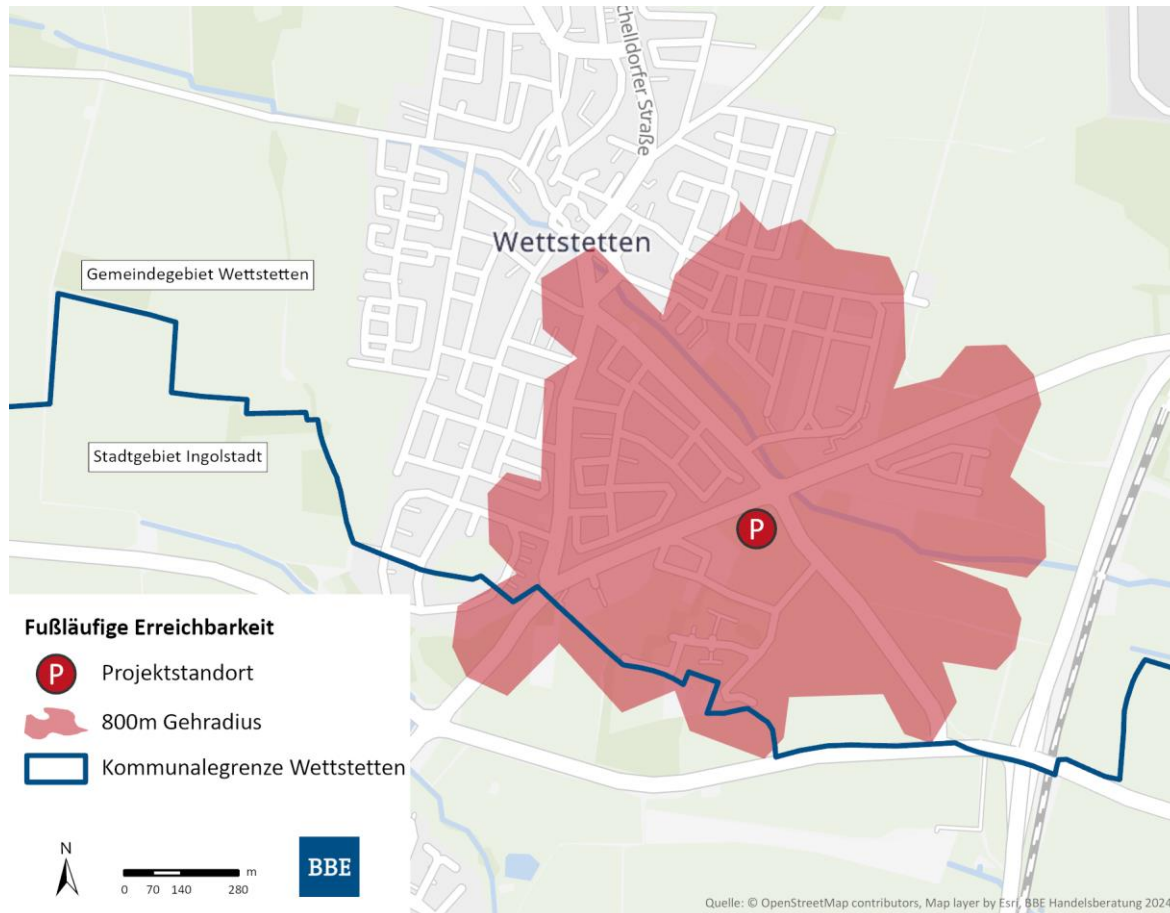
Mikrostandort



- Der Vorhabenstandort liegt im südwestlichen Kreuzungsbereich zwischen ST 2335 und Lentinger Straße und befindet sich am Rande eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Er ist als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Rd. 300 m südwestlich des Planareals ist ein Nahversorgungsstandort mit den Lebensmitteldiscountern Netto und Aldi angesiedelt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück des Nahversorgungsstandortes eine Metzgerei, eine Apotheke sowie ein Ärztehaus.
- Im unmittelbaren Standortumfeld befinden sich entlang der Straße Am Lohsaum ein Holzbearbeitungsbetrieb (Schrank direkt) sowie ein Kunststoffproduktgroßhandel (Schreiber & Kastelberger).
- Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt über die Staatsstraße 2335 bzw. die Kreisstraße EI 18, welche wichtige Haupteerschließungsachsen in Wettstetten darstellen. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist durch zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben (Distanz rund 650 m).

Lage an einem integrierten Standort

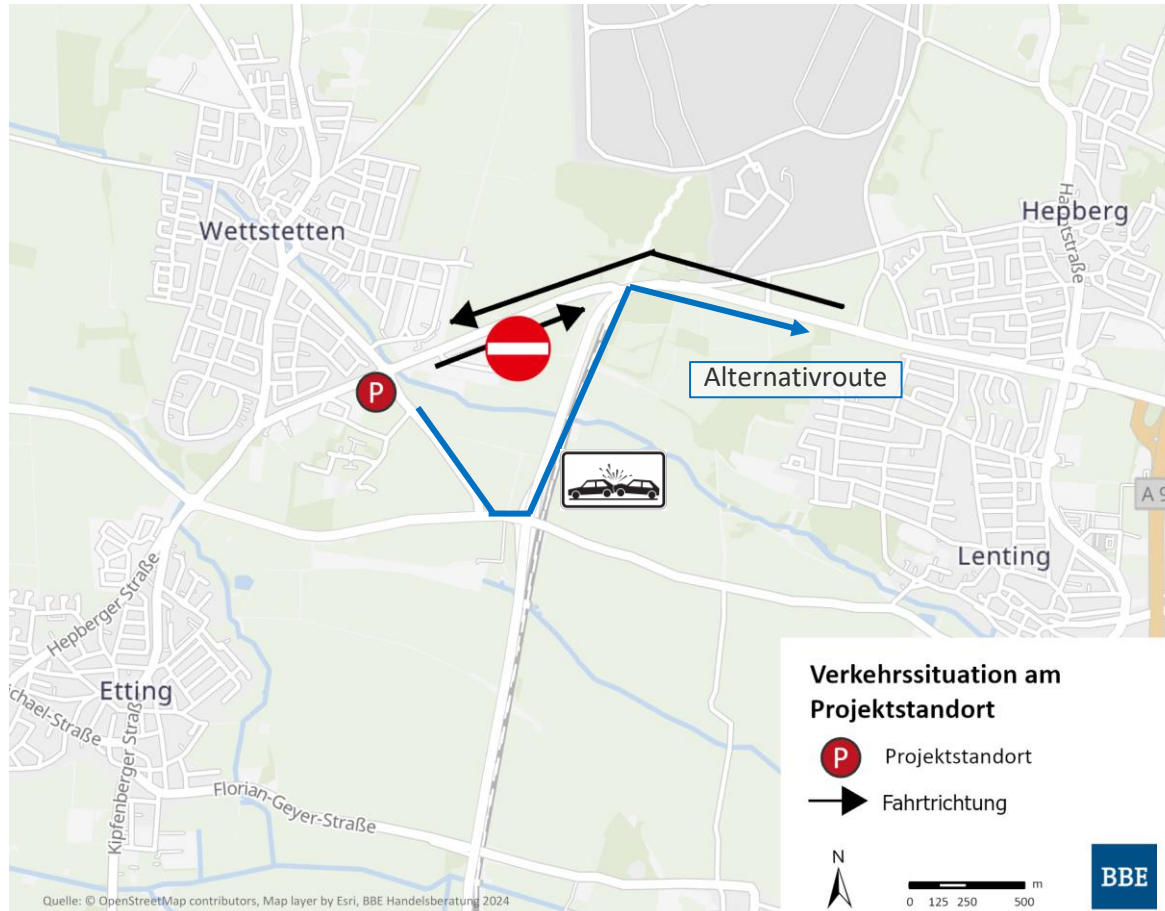
Fußläufige Erreichbarkeit



- Im näheren Standortumfeld agieren mit Netto und Aldi Süd u. a. leistungsstarke Einzelhändler im Discountbereich.
- Am nördlichen und südlichen Rand des Projektareals grenzen Wohngebiete an, welche im nördlichen Fall durch die Straße ST 2335 vom Projektstandort getrennt ist. Das fußläufige Einzugsgebiet des Vorhabens (800m-Radius) umfasst mit rd. 1.610 Einwohnern knapp 1/5 der Einwohner Wettstettens.
- Aufgrund des Verlaufs der Stadtgrenze von Ingolstadt nach Wettstetten durch ein Wohngebiet von Wettstetten („Am Fort“) werden im fußläufigen Einzugsgebiet auch einige wenige Einwohner von Ingolstadt erreicht.
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht im Gewerbegebiet „Am Speck“ eine neue integrierte Leitstelle (Feuerwehr/Rettungsdienst) mit rund 60 Mitarbeitern.
- Insgesamt verfügt der Mikrostandort über gute standortseitige Rahmenbedingungen für einen Nahversorgungsstandort.

Besondere Verkehrsführung im Umfeld

Einbahnstraßenregelung behindert Einkaufsbeziehungen aus östlicher Richtung



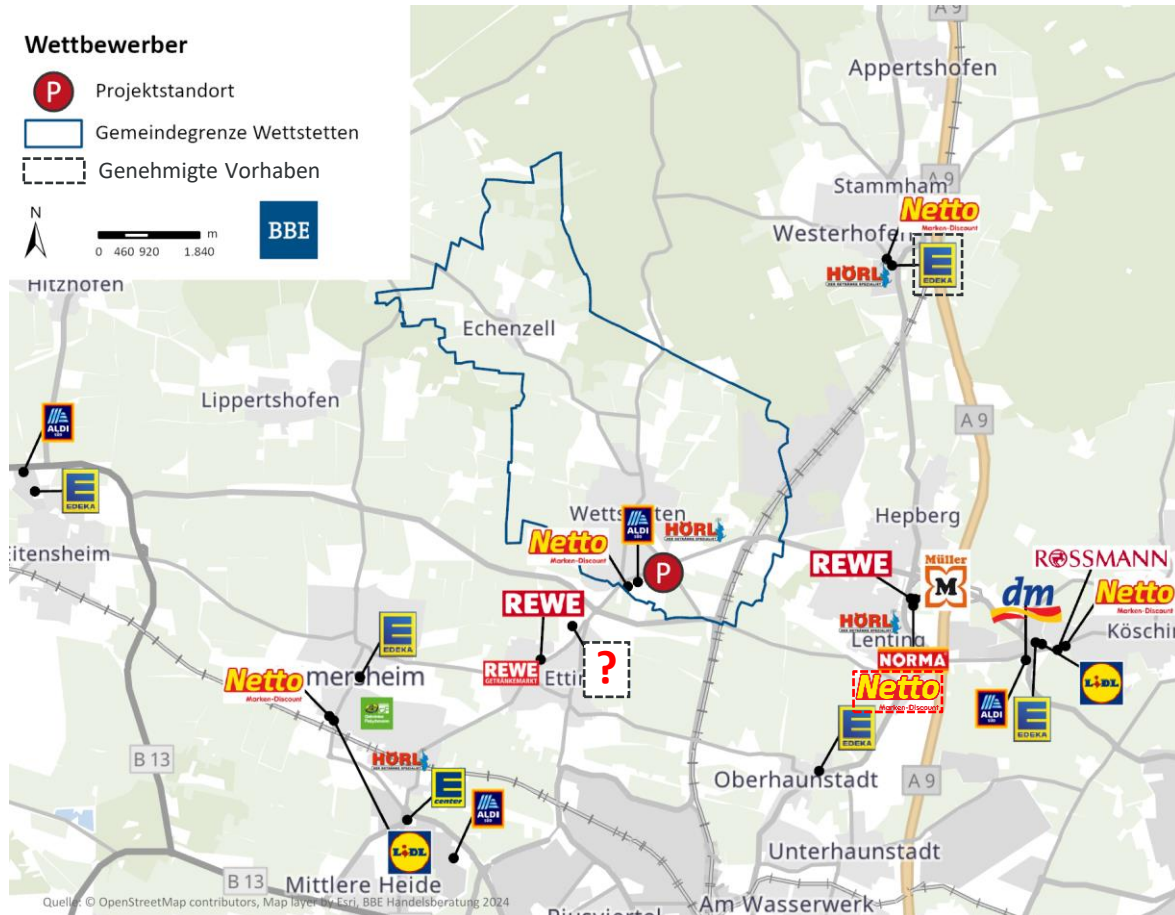
- Die Verbindung Wettstetten – Hepberg über die St2335 ist nur einseitig im Sinne einer Einbahnstraßenregelung von Hepberg nach Wettstetten möglich.
- Auf der alternativen Strecke / Umgehung herrscht eine erhöhte Unfall- und Staugefahr aufgrund der Straßenführung. Die Einsatzstatistik der Feuerwehr zeigt auf den Straßen EI18 / EI43 / IN19 von 2015 bis heute 54 unfallbedingte Einsätze
- Die Tangente A9-Audi wird zudem als räumliche Barriere wahrgenommen.
- Hepberg weist in erster Linie Wettbewerbsbeziehungen zu Lenting und Kösching auf, da hier ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot vorliegt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Wettstetten und angrenzende Gemeinden als Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation im Überblick



- Die Gemeinde Wettstetten verfügt mit den Lebensmitteldiscountern Netto und Aldi Süd am Nahversorgungsstandort Adlmannsberg derzeit über zwei strukturprägende Anbieter im Gemeindegebiet.
- Der meiste Wettbewerb ist in den nächstgelegenen Grundzentren Lenting, Gaimersheim und in Etting, einem Stadtteil von Ingolstadt, verortet. In Lenting ist auch der nächstgelegene Drogeriemarkt (Müller) verortet.
- Sowohl in Stammham als auch in Kösching stehen ebenfalls eine Auswahl verschiedener Anbieter zur Verfügung. Das differenzierte Lebensmittelangebot bietet sowohl Vollsortimenter als auch Discounter sowie verschiedene Drogeriemärkte und Getränkemärkte.
- Kaufkraftzuflüsse nach Wettstetten sind bereits heute aus dem Ortsteil Echenzell, sowie aus Böhmfeld und Lippertshofen zu erwarten, da hier keine strukturprägenden Anbieter der Nahversorgung verortet sind. Auch die siedlungsstrukturellen, naturräumlichen und verkehrlichen Gegebenheiten lassen dies erwarten.

Lebensmittelsupermärkte und -Discounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebots-ausrichtung bzw. Kundenansprache – zwar nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhand-werksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Projektrelevante Angebotsstrukturen (I)

Wettbewerbssituation in Wettstetten



- Wettstetten verfügt aktuell mit den Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto über zwei strukturprägende nahversorgungsrelevante Anbieter. Diese befinden sich am Nahversorgungsstandort Am Adlmannsberg im Süden von Wettstetten.
- Zwischen den beiden Anbietern sind in einer Immobilie die Metzgerei Pauleser, eine Apotheke und ein Ärztehaus verortet.
- Das Lebensmittelangebot wird durch weitere kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Hackner, Metzgerei Böhmfelder) in der Ortsmitte von Wettstetten sowie einen kleinteiligen Getränkemarkt (Hörl) im GE Ost ergänzt.
- Die Anbieter in Wettstetten stellen derzeit die Grundversorgung für die Bevölkerung sicher. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden.

Projektrelevante Angebotsstrukturen (II)

Wettbewerbssituation in Gaimersheim, Stammham und Etting



Gaimersheim

Edeka 2x, Aldi, Netto, Lidl, Getränkemarkt Hörl, Getränke Fleischmann

- Differenziertes und attraktives Nahversorgungsangebot aus zwei Vollsortimentern (Edeka), drei Discounter (Aldi, Netto, Lidl) und zwei Getränkemarkten
- Prospektiver Neubau Norma (bei Hörl)
- Neueröffnung eines großflächigen, attraktiven Edeka-Marktes in Ortsmitte



Stammham

Netto, Getränkemarkt Hörl

- Angebotsagglomeration am Stadtweg
- Ausgelegt auf Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung
- autokundenorientierte Standortlage
- Prospektiver Neubau eines Edeka-Marktes mit Getränkemarkt



Etting (Stadtteil von Ingolstadt)

Rewe, Rewe Getränkemarkt

- Lebensmittelvollsortimenter Rewe mit angegliedertem Getränkemarkt auf vergleichsweise kleiner Verkaufsfläche und in veralteter Immobilie
- Kleinteiliges Lebensmittelhandwerk im Ortskern
- Prospektiver Neubau eines Lebensmittelmarktes im Rahmen der Quartiersentwicklung Am Steinbuckl

Projektrelevante Angebotsstrukturen (III)

Wettbewerbssituation in Lenting und Kösching



Lenting

Rewe, Norma, Getränkemarkt Hörl

- großes und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum an der Nürnberger Straße mit Rewe, Norma und Müller
- autokundenorientierte Standortlage mit hohem Nahbereichspotenzial
- Getränkemarkt Hörl in Sichtweite, umständliche Anfahrbarkeit
- Am südlichen Ortsausgang soll ein Netto-Lebensmitteldiscounter entstehen; hierfür besteht ein Aufstellungsbeschluss.



Kösching

Lidl, Edeka, Edeka Getränkemarkt, Aldi, Netto

- Zwei große und leistungsfähige Angebotsagglomerationen
 - Köschinger Tor mit Aldi, dm bzw. Lidl, Edeka, Edeka Getränkemarkt auf gegenüberliegender Seite des Kreisverkehrs
 - Ingolstädter Straße mit Netto, Rossmann, Tedi und kik
- Überörtliche Ausstrahlungskraft aufgrund des vielseitigen Angebotes, besonders im Bereich Drogerie



Das Vorhaben befindet sich in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortlage	Verkaufsfläche	Umsatz NuG ¹	Umsatzanteil
	m²	in Mio. €	in %
Böhmfeld Ortsmitte	40	0,3	0,2
Eitensheim GE West	2.720	16,2	10,8
Gaimersheim GE	3.950	23,5	15,6
Gaimersheim Ortsmitte	1.700	8,8	5,9
Gaimersheim SIL	2.050	11,6	7,7
IN Etting Ortsmitte	100	0,7	0,5
IN Etting SIL	2.185	9,7	6,4
IN Oberhaunstadt SIL	1.300	6,9	4,6
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	750	3,8	2,5
Kösching NVS Köschinger Tor	4.130	24,9	16,5
Lenting NVS Nürnberger Str.	3.310	14,0	9,3
Lippertshofen Ortsmitte	80	0,4	0,2
Stammham GE Am Stadtweg	2.630	13,2	8,8
Wettstetten GE Ost	220	0,4	0,3
Wettstetten NVS Adlmannsberg	1.990	15,6	10,4
Wettstetten Ortsmitte	50	0,5	0,4
Gesamt	22.235	150,5	100,0

¹ inkl. Geplanter Vorhaben in Etting und Stammham

- Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend filialisierte und großflächige Anbieter, die Sortimentsüberschneidungen mit dem Projektvorhaben aufweisen.
- Das flächenmäßig größte Angebot wird in Gaimersheim, Kösching und Lenting und vorgehalten, wobei nur letztere beiden Gemeinden über einen Drogeriemarkt verfügen.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot in den weiteren angrenzenden Kommunen stellen eine Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung dar.
- Die Anbieter befinden sich größtenteils außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Gewerbegebietslagen oder in sonstigen integrierten Standortlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Das Einzugsgebiet ist durch den geringen Warenwert limitiert, wodurch sich die Standortwahl an Kopplungseffekten mit bestehenden Betrieben orientiert.

Einzugsgebiet des Planvorhabens

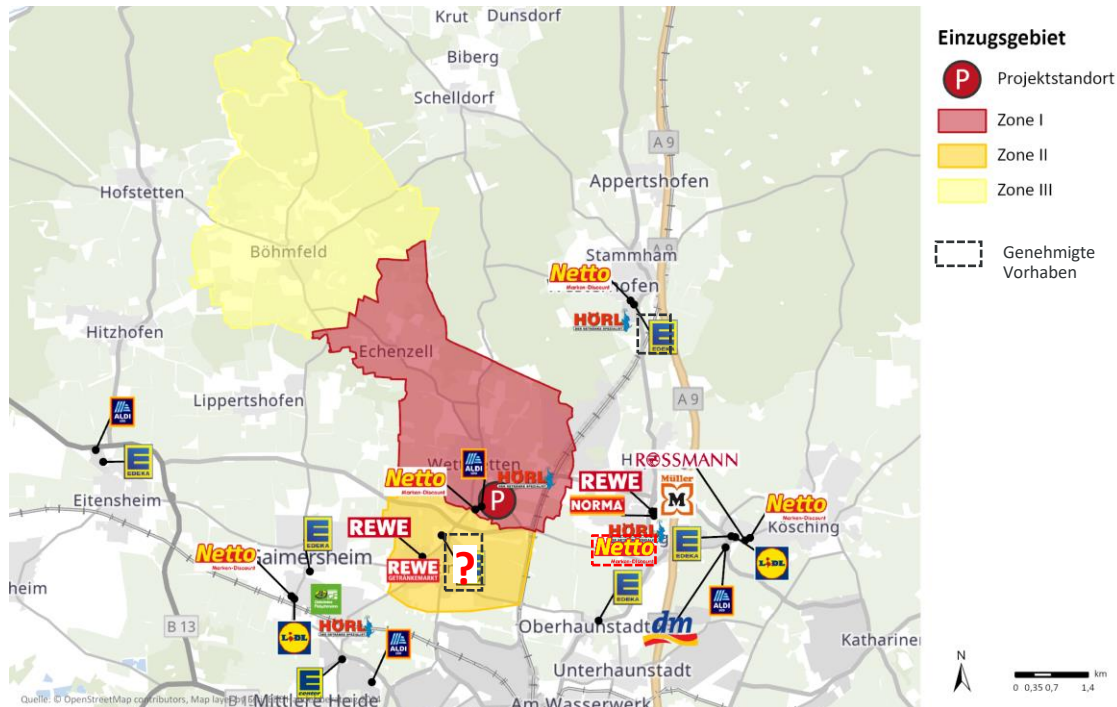
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Das Einzugsgebiet wird in erster Linie durch das Verhältnis von geringem Warenwert zu Transportkosten limitiert. Aus diesem Grund suchen sich die Anbieter in der Regel die Nähe zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben, um die Synergieeffekte des Standortverbundes nutzen zu können.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Naheinzugsgebiet umfasst die Gemeinde Wettstetten

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Das Verhältnis zwischen geringem Warenwert zu Transportkosten stellt grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Unter Berücksichtigung des ausstrahlungsstarken und leistungskräftigen Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum sowie der festgestellten Wettbewerbssituation erreicht das Planvorhaben ein Naheinzugsgebiet, das nicht über das Gemeindegebiet von Wettstetten hinausgeht (Zone I). Insgesamt leben dort knapp 5.080 Einwohner.
- Aufgrund eines fehlendes Lebensmitteldiscounters und der räumlichen Nähe gehört Ingolstadt-Etting mit knapp 4.780 Einwohnern noch zum erweiterten Einzugsgebiet (Zone II).
- Zone III des Einzugsgebiets umfasst zudem die Gemeinde Böhmfeld mit insgesamt rd. 1.720 Einwohnern, da dort kein Angebot existiert. In den Zonen II und III wird die Marktdurchdringung aufgrund der Orientierung zu umliegenden Wettbewerbsstandorten geringer sein.
- Wegen der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes ist zusätzliche mit Streuumsätzen von außerhalb zu rechnen (max. 10 %).

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Das Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genussmittel im Kerneinzugsgebiet beträgt rd. 18 Mio. €

Kaufkraftpotenzial für periodischen Bedarf im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell 2.999 € für Nahrungs- und Genussmittel, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadt-/Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt in Wettstetten bei 115,0 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

	Einwohner abs. ¹⁾	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. € ²⁾
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	5.082	17,5
Naheinzugsgebiet (Zone II)	6.495	20,8
Einzugsgebiet insgesamt	11.577	38,3

Quelle: ¹⁾ Statistisches Landesamt Bayern, Stand: 09/2023; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2023;

Geringe Kaufkraftbindung im Gesamteinzugsgebiet

Nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation

	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel		Realisierter Umsatz im EZG	Umsatz-Kaufkraft-Relation im EZG	Offenes Marktpotenzial im EZG
		Sortimentsspez. KKZ	Warengruppenspez. Nachfragevolumen im EZG			
Sortimente			in Mio. €	in Mio €	in %	in Mio €
Zone I (Wettstetten)	5.082	115,0	17,5	16,6	94,7	0,9
Zone II (Etting)	4.775	106,5	15,3	10,4	68,0	4,9
Zone III (Böhmfeld)	1.720	108,0	5,6	0,3	5,5	5,3
Gesamteinzugsgebiet	11.577		38,3	27,3	71,1	11,1

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2023), Bayer. Landesamt für Statistik, BBE/IfH Markt- und Strukturdaten 2024.

- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt in Zone I eine vergleichsweise hohe Ausstattung. Dies ist damit zu begründen, dass das in Wettstetten vorhandene Kaufkraftpotenzial aufgrund fehlender Wettbewerber derzeit nahezu vollständig bei den dort ansässigen Lebensmittelanbietern (Netto und Aldi) gebunden wird. Insbesondere Netto als Hybrid-Discounter kann in der vorliegenden Konstellation Umsatzanteile binden, die (bei vorhandenem Angebot vor Ort) üblicherweise in den Vollsortimentsbereich fließen würden.
- In den Zonen II und III hingegen ist eine deutlich geringere Umsatz-Kaufkraft-Relation zu verzeichnen. In Zone II (Etting) fließen über 30 % und in Zone III (Böhmfeld) knapp 95 % des Kaufkraftpotenzials an umliegende Wettbewerbsstandorte ab.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Planvorhaben kann einen noch realistischen Umsatz am Planstandort erzielen

Umsatzleistung des Planvorhabens - Marktanteile

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I	17,5	51%	8,9	62%
Zone II	15,3	24%	3,7	26%
Zone III	5,6	23%	1,3	9%
Einzugsgebiet gesamt	38,3	33%	12,6	88%
Streuumsätze (10%)			1,7	12%
Gesamtumsatz			14,3	100%

- Innerhalb des Einzugsgebietes für das Planvorhaben kann auf eine solide Kaufkraftbasis zurückgegriffen werden. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stehen im gesamten Einzugsgebiet über 38 Mio. € p. a. zu Verfügung.
- Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet wird angenommen, dass im Kerneinzugsgebiet (Zone I) rd. 51 % des relevanten Kaufkraftvolumens abgeschöpft werden, was einer Umsatzerwartung von rd. 8,9 Mio. € p. a. entspricht. In Zone II des Einzugsgebietes sind es rd. 24 % (rd. 3,7 Mio. € p. a.), in Zone III rd. 23 % (rd. 1,3 Mio. € p. a.).
- Das prospektive Nahversorgungsvorhaben erreicht bei einem Gesamtumsatz von rd. 14,3 Mio. € p.a. einen realistischen Marktanteil von rd. 33 % im Einzugsgebiet (ohne Streuumsätze). Aufgrund des limitierten Einzugsgebiets sowie der Wettbewerbssituation ist dieser Marktanteil als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüberhinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, sodass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die absolute Obergrenze abbildet und dem geforderten Worst-Case-Ansatz in der Analyse entspricht.
- Über die Hälfte des Umsatzes stammt aus dem Gemeindegebiet von Wettstetten (Zone I).

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich.

Planvorhaben kann einen marktüblichen Umsatz am Planstandort erzielen

Umsatzleistung des Planvorhabens - Nahversorgung

- Die prognostizierte Raumleistung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters liegt bei 4.800 €/m² p.a. und liegt damit über dem bundesdurchschnittlichen Vergleichswert. Unter Berücksichtigung der betriebstypenspezifischen Wettbewerbsdichte und dem Marktpotenzial aus dem limitierten Einzugsgebiet wird in der Realität eine höhere Raumleistung als nicht realistisch erachtet. Damit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Fakten um einen maximalen Umsatzwert.
- Für den geplanten Getränkemarkt wird ein Umsatz von rd. 1,1 Mio. € p.a. prognostiziert, was einer jährlichen Raumleistung von rd. 1.800 €/m² p.a. entspricht. Es handelt sich dabei um einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt durchschnittlichen Wert. Aufgrund der lokalen Wettbewerbssituation ist auch hier von einem Maximalwert auszugehen.
- Für den prospektiven Lebensmitteldiscounter wird eine Raumleistung von rd. 6.200 €/m² p.a. prognostiziert, was einem Jahresumsatz von rd. 7,4 Mio. € entspricht. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten bildet dieser Wert eine überdurchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountmärkten ab.

Nahversorgungsvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Lebensmittelvollsortimenter	1.200	4.800	5,8
Getränkemarkt	600	1.800	1,1
Lebensmitteldiscounter	1.200	6.200	7,4
Gesamtvorhaben	3.000	4.760	14,3

Quelle: BBE Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels; BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

* vgl. Bayerisches Ministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität der neu angesiedelten Lebensmittelmärkte.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Derzeit realisieren die vorhandenen Betriebe teilweise deutlich überdurchschnittliche Umsätze, weil an Standorten wie z. B. Ingolstadt-Etting oder Wettstetten selbst bestimmte Betriebstypen nicht vorhanden sind.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Umverteilungseffekte (I)

Wettstetten

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Böhmfeld Ortsmitte	0,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Eitensheim - GE West	16,2 Mio. €	7,5%	1,2 Mio. €
Gaimersheim GE	23,5 Mio. €	1,7%	0,4 Mio. €
Gaimersheim Ortsmitte	8,8 Mio. €	8,3%	0,7 Mio. €
Gaimersheim SIL	11,6 Mio. €	8,5%	1,0 Mio. €
IN Etting Ortsmitte	0,7 Mio. €	n.n.	n.n.
IN Etting-SIL	9,7 Mio. €	19,6%	1,9 Mio. €
IN Oberhaunstadt SIL	6,9 Mio. €	3,0%	0,2 Mio. €
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	3,8 Mio. €	8,5%	0,3 Mio. €
Kösching NVS Köschinger Tor	24,9 Mio. €	6,0%	1,5 Mio. €
Lenting NVS Nürnberger Str.	14,0 Mio. €	15,4%	2,1 Mio. €
Lippertshofen Ortsmitte	0,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham GE Am Stadtweg	13,2 Mio. €	1,7%	0,2 Mio. €
Wettstetten GE Ost	0,4 Mio. €	24,8%	0,1 Mio. €
Wettstetten NVS Adlmannsberg	15,6 Mio. €	19,5%	3,0 Mio. €
Wettstetten Ortsmitte	0,5 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	150,5 Mio. €	8,5%	12,9 Mio. €
Streuumsätze (ca. 10%)			1,4 Mio. €

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Die höchste Umlenkungsquote wird gegenüber dem Standort **Wettstetten GE Ost** (Hörl) in Höhe von rd. 0,1 Mio. € p. a. bzw. rd. 25 % erwartet. Der neu geplante Getränkemarkt kann mit einer größeren Verkaufsfläche und einer besseren Lage punkten. Aufgrund der solitären und gering frequentierten Lage ist der Fortbestand des Anbieters Hörl nicht gesichert. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Anbieter nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet und damit im städtebaulichen Sinne nicht schützenswert ist.
- Mit rd. 3,0 Mio. € p.a. werden die Betriebe im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes betroffen sein. Im Zuge der Projektrealisierung werden insbesondere die Discounter Netto und Aldi in **Wettstetten NVS Adlmannsberg** eine Umlenkungsquote von insgesamt rd. 19,5 % zu verzeichnen haben. Trotz Überschreitens des Abwägungsschwellenwertes von 10 % ist aufgrund der Synergie- und Kopplungspotenziale sowie der hohen Strahlkraft des Standortes eine Gefährdung des wirtschaftlichen Fortbestandes der Betriebe nicht zu erwarten. Zudem ist aufgrund derzeitigen Wettbewerbssituation in Wettstetten von aktuell überdurchschnittlichen Umsätzen auszugehen, auch weil bisher kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist.

Umverteilungseffekte (II)

Etting, Lenting, Eitensheim

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Böhmfeld Ortsmitte	0,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Eitensheim - GE West	16,2 Mio. €	7,5%	1,2 Mio. €
Gaimersheim GE	23,5 Mio. €	1,7%	0,4 Mio. €
Gaimersheim Ortsmitte	8,8 Mio. €	8,3%	0,7 Mio. €
Gaimersheim SIL	11,6 Mio. €	8,5%	1,0 Mio. €
IN Etting Ortsmitte	0,7 Mio. €	n.n.	n.n.
IN Etting-SIL	9,7 Mio. €	19,6%	1,9 Mio. €
IN Oberhaunstadt SIL	6,9 Mio. €	3,0%	0,2 Mio. €
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	3,8 Mio. €	8,5%	0,3 Mio. €
Kösching NVS Köschinger Tor	24,9 Mio. €	6,0%	1,5 Mio. €
Lenting NVS Nürnberger Str.	14,0 Mio. €	15,4%	2,1 Mio. €
Lippertshofen Ortsmitte	0,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham GE Am Stadtweg	13,2 Mio. €	1,7%	0,2 Mio. €
Wettstetten GE Ost	0,4 Mio. €	24,8%	0,1 Mio. €
Wettstetten NVS Adlmannsberg	15,6 Mio. €	19,5%	3,0 Mio. €
Wettstetten Ortsmitte	0,5 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	150,5 Mio. €	8,5%	12,9 Mio. €
Streuumsätze (ca. 10%)			1,4 Mio. €

- Rd. 1,9 Mio. € p. a. gehen zu Lasten der Anbieter in den **IN Etting SIL***, (insb. Rewe und der geplante Supermarktstandort). Der Abwägungsschwellenwert wird auch hier mit einer Umlenkungsquote von rd. 19,6 % überschritten. Eine Geschäftsaufgabe ist aufgrund eines hohen Nahbereichspotenzials nicht zu erwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die Anbieter nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden und damit im städtebaulichen Sinne nicht schützenswert sind.
- Gegenüber den Betrieben in **Lenting NVS Nürnberger Str.** ist mit einer Umsatzzumlenkung von rd. 2,1 Mio. € p. a. zu rechnen (rd. 15,4 %). Die Auswirkungen werden in erster Linie den Vollsortimenter Rewe tangieren. Alle Anbieter sind attraktiv aufgestellt und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sowie einem hohen Nahbereichspotenzial ist nicht von einer Geschäftsaufgabe auszugehen. Auch hier befinden sich die Anbieter nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Weitere Umsatzverluste in Höhe von rd. 1,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 7,5 % werden voraussichtlich in **Eitensheim GE West** verzeichnen. Da Kopplungseinkäufe werden Umsätze aus Eitensheim zum Vorhaben ablenken. Der Fortbestand der Betriebe wird aufgrund der Attraktivität und Strahlkraft der Anbieter nicht infrage gestellt.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

*SIL: Sonstige Integrierte Lagen

Umverteilungseffekte (III)

Kösching, Gaimersheim SIL

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Böhmfeld Ortsmitte	0,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Eitensheim - GE West	16,2 Mio. €	7,5%	1,2 Mio. €
Gaimersheim GE	23,5 Mio. €	1,7%	0,4 Mio. €
Gaimersheim Ortsmitte	8,8 Mio. €	8,3%	0,7 Mio. €
Gaimersheim SIL	11,6 Mio. €	8,5%	1,0 Mio. €
IN Etting Ortsmitte	0,7 Mio. €	n.n.	n.n.
IN Etting-SIL	9,7 Mio. €	19,6%	1,9 Mio. €
IN Oberhaunstadt SIL	6,9 Mio. €	3,0%	0,2 Mio. €
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	3,8 Mio. €	8,5%	0,3 Mio. €
Kösching NVS Köschinger Tor	24,9 Mio. €	6,0%	1,5 Mio. €
Lenting NVS Nürnberger Str.	14,0 Mio. €	15,4%	2,1 Mio. €
Lippertshofen Ortsmitte	0,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham GE Am Stadtweg	13,2 Mio. €	1,7%	0,2 Mio. €
Wettstetten GE Ost	0,4 Mio. €	24,8%	0,1 Mio. €
Wettstetten NVS Adlmannsberg	15,6 Mio. €	19,5%	3,0 Mio. €
Wettstetten Ortsmitte	0,5 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	150,5 Mio. €	8,5%	12,9 Mio. €
Streuumsätze (ca. 10%)			1,4 Mio. €

- Gegenüber den Betrieben in **Kösching FMZ Ingolstädter Str.** ist mit einer Umsatzumlenkung von rd. 0,3 Mio. € p. a. zu rechnen (rd. 8,5 %). Die Auswirkungen werden in erster Linie den Anbieter Netto tangieren. Alle Anbieter sind attraktiv aufgestellt und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sowie einem hohen Nahbereichspotenzial ist nicht von einer Geschäftsaufgabe auszugehen. Auch hier befinden sich die Anbieter nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Rd. 1,5 Mio. € p. a. (rd. 6,0 %) gehen zu Lasten der Anbieter in **Kösching NVS Köschinger Tor**, insb. Edeka und Lidl. Die marktgängige Lidl-Filiale stellt die räumlich nächstgelegene Filiale im Osten dar. Geschäftsaufgaben sind aufgrund eines hohen Nahbereichspotenzials sowie hoher Synergie- und Kopplungseffekte am Standort nicht zu erwarten.
- Weitere Umsatzverluste in Höhe von rd. 1,0 Mio. € p. a. bzw. rd. 8,5 % werden voraussichtlich in **Gaimersheim SIL** verzeichnen. Der im Vorhaben geplante Discounter Lidl steht im direkten Wettbewerb mit dem nächstgelegenen im Südwesten verorteten Lidl. Der Fortbestand der Betriebe wird aufgrund der Attraktivität und Strahlkraft der Anbieter nicht infrage gestellt.

Umverteilungseffekte (IV)

Gaimersheim, Oberhaunstadt

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Böhmfeld Ortsmitte	0,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Eitensheim - GE West	16,2 Mio. €	7,5%	1,2 Mio. €
Gaimersheim GE	23,5 Mio. €	1,7%	0,4 Mio. €
Gaimersheim Ortsmitte	8,8 Mio. €	8,3%	0,7 Mio. €
Gaimersheim SIL	11,6 Mio. €	8,5%	1,0 Mio. €
IN Etting Ortsmitte	0,7 Mio. €	n.n.	n.n.
IN Etting-SIL	9,7 Mio. €	19,6%	1,9 Mio. €
IN Oberhaunstadt SIL	6,9 Mio. €	3,0%	0,2 Mio. €
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	3,8 Mio. €	8,5%	0,3 Mio. €
Kösching NVS Köschinger Tor	24,9 Mio. €	6,0%	1,5 Mio. €
Lenting NVS Nürnberger Str.	14,0 Mio. €	15,4%	2,1 Mio. €
Lippertshofen Ortsmitte	0,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham GE Am Stadtweg	13,2 Mio. €	1,7%	0,2 Mio. €
Wettstetten GE Ost	0,4 Mio. €	24,8%	0,1 Mio. €
Wettstetten NVS Adlmannsberg	15,6 Mio. €	19,5%	3,0 Mio. €
Wettstetten Ortsmitte	0,5 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	150,5 Mio. €	8,5%	12,9 Mio. €
Streuumsätze (ca. 10%)			1,4 Mio. €

- Gegenüber dem Anbieter Edeka in der Lage **Gaimersheim Ortsmitte** ist mit einer Umsatzverteilung von rd. 0,7 Mio. € p.a. zu rechnen, was einer Umlenkungsquote von rd. 8,3 % entspricht. Als einziger strukturprägender Anbieter im Gemeindegebiet Gaimersheim Nord verfügt der attraktive und neue großflächige Lebensmittelmarkt über ein hohes Nahversorgungspotential.
- Gegenüber den Anbietern in der Lage **Gaimersheim GE** ist mit einer Umsatzverteilung von rd. 0,4 Mio. € p.a. (1,7 %) zu rechnen. Die Umlenkungen bewegen sich in einer Größenordnung, die eine Gefährdung der ansässigen Betriebe ausschließen lässt.
- Etwas niedriger werden die Umsatzumverteilungen mit rd. 0,2 Mio. € p. a. gegenüber den Betrieben in **IN Oberhaunstadt SIL** ausfallen. Die geringen Umverteilungseffekte von max. 3,0 % ergeben sich aus der im Vorhaben geplanten attraktiven Ansiedlung.

Umverteilungseffekte (V)

Stammham

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Böhmfeld Ortsmitte	0,3 Mio. €	n.n.	n.n.
Eitensheim - GE West	16,2 Mio. €	7,5%	1,2 Mio. €
Gaimersheim GE	23,5 Mio. €	1,7%	0,4 Mio. €
Gaimersheim Ortsmitte	8,8 Mio. €	8,3%	0,7 Mio. €
Gaimersheim SIL	11,6 Mio. €	8,5%	1,0 Mio. €
IN Etting Ortsmitte	0,7 Mio. €	n.n.	n.n.
IN Etting-SIL	9,7 Mio. €	19,6%	1,9 Mio. €
IN Oberhaunstadt SIL	6,9 Mio. €	3,0%	0,2 Mio. €
Kösching FMZ Ingolstädter Str.	3,8 Mio. €	8,5%	0,3 Mio. €
Kösching NVS Köschinger Tor	24,9 Mio. €	6,0%	1,5 Mio. €
Lenting NVS Nürnberger Str.	14,0 Mio. €	15,4%	2,1 Mio. €
Lippertshofen Ortsmitte	0,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Stammham GE Am Stadtweg	13,2 Mio. €	1,7%	0,2 Mio. €
Wettstetten GE Ost	0,4 Mio. €	24,8%	0,1 Mio. €
Wettstetten NVS Adlmannsberg	15,6 Mio. €	19,5%	3,0 Mio. €
Wettstetten Ortsmitte	0,5 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	150,5 Mio. €	8,5%	12,9 Mio. €
Streuumsätze (ca. 10%)			1,4 Mio. €

- Gegenüber den Anbietern in der Lage **Stammham GE AM Stadtweg** ist mit einer Umsatzverteilung von rd. 0,2 Mio. € p.a. (1,7 %) zur rechnen. Die Umlenkungen bewegen sich in einer Größenordnung, die eine Gefährdung der ansässigen Betriebe ausschließen lässt. Durch die gute verkehrliche Anbindung Stammhams nach Lenting / Kösching ist die Anziehungskraft der geplanten Betriebe als gering zu bewerten.
- In den übrigen Standortlagen liegen die prognostizierten Umsatzzumlenkung bei weniger als 0,1 Mio. € p.a. und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makro- und Mikrostandort	5
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet	18
5	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	21
6	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
7	Umverteilungseffekte	27
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Besondere Ausgangssituation in Wettstetten

Städtebauliche Bewertung und Fazit

- In Wettstetten stellt sich die Ausgangssituation aufgrund der Verkehrssituation atypisch dar.
- Das Marktpotenzial ist dadurch beschränkt. Aus Osten können aufgrund einer sehr speziellen Verkehrsführung keine nennenswerten Umsätze erwartet werden.
- Auch aufgrund der Wettbewerbssituation sind die erzielbaren Umsätze limitiert. Das Haupteinzugsgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Wettstetten. Nur aus Ingolstadt-Etting können durch den Lebensmitteldiscounter weitere nennenswerte Umsätze gebunden werden.
- Dies führt dazu, dass die Umsatzerwartung des Vorhabens entweder weit unter den marktüblichen Werten bleiben wird, oder sich bestehende Wettbewerber in Wettstetten verlagern.
- Die Wettbewerber in Wettstetten liegen in integrierter Lage. Es fehlt jedoch ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Städtebaus. Daher wäre eine solche Verlagerung baurechtlich unseres Erachtens nicht relevant.
- In Wettstetten ist zudem auf eine besondere siedlungsstrukturelle Situation hinzuweisen. Der südliche Teilbereich der Wohnsiedlung „Am Fort“ gehört nicht zum Gemeindegebiet von Wettstetten, sondern ist verwaltungsrechtlich dem Ingolstädter Stadtteil Etting zugeordnet.



1) Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Schwellenwerten ist bei der Abwägung regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Planvorhaben dient der Nahversorgung und entfaltet keine bedeutsamen Fernwirkungen

Städtebauliche Bewertung und Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass durch das in Wettstetten geplante Vorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In Wettstetten ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.200 m² VK), eines Getränkemarktes (600 m² VK) und eines Lebensmitteldiscounters (1.200 m² VK) geplant. Im Zuge des Vorhabens entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort, der das bisherige nahversorgungsrelevante Angebot in der Ansiedlungsgemeinde ergänzt.
- Das Vorhaben dient der Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. Die verbrauchernahe Grundversorgung wird somit langfristig gesichert.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation zeigt derzeit eine defizitäre Versorgungssituation im Einzugsgebiet. Durch das Vorhaben kann derzeit an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden. Derzeit profitieren bestimmte Anbieter in Wettstetten und im Untersuchungsgebiet von deutlich überdurchschnittlichen Umsätzen, weil vor Ort bestimmte Angebote / Betriebstypen fehlen.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Wettstetten sowie die unmittelbar nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Nachbargemeinden beziehen. Das Vorhaben dient somit in erster Linie der Versorgung der dort lebenden Bevölkerung.
- Dies belegt die Tatsache, dass deutlich mehr als die Hälfte des prognostizierten Umsatzes (62 %) aus dem Wettstettener Gemeindegebiet stammt.
- Durch die geplante Ansiedlung werden nur vergleichsweise geringe bis keine Umverteilungseffekte gegenüber den **zentralen Versorgungsbereichen** in der Gemeinde Wettstetten und den Nachbarkommunen ausgelöst, sodass keine der dort ansässigen Betriebe in ihrem Fortbestand gefährden werden.
- Die Umsatzverluste an den übrigen Standorten überschreiten teilweise die 10 %- Schwelle¹⁾, ab der schädliche Auswirkungen zu vermuten sind. Es handelt sich dabei jedoch um leistungsfähige und attraktive Anbieter, sodass Betriebsaufgaben auszuschließen sind (mit Ausnahme des Hörl-Getränkemarktes in Wettstetten). Die Standorte befinden sich zudem außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und sind somit als nicht schützenswert einzustufen.

1) Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Schwellenwerten ist bei der Abwägung regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Ihre Ansprechpartner



Markus Wotruba

Leiter Standort- und Immobilienberatung

München, 13. August 2024

i.V. Markus Wotruba



Eva Hauke

Consultant Standortberatung

i.V. Eva Hauke

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

Tel +49 89 55118 214 / Fax +49 89 55118 153
E-Mail wotruba@bbe.de / hauke@bbe.de

www.bbe.de