



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Manchinger Straße in Ingolstadt als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt

Verträglichkeitsgutachten Hornbach Manchinger Straße, Juni 2014



im Auftrag der AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH
Hamburg, Juni 2014



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Manchinger Straße in Ingolstadt als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt

Verträglichkeitsgutachten Hornbach Manchinger Straße, Juni 2014

Projektnummer: 1644
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und Bearbeitung: Halina Gebert

im Auftrag der
AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH
Spanische Allee 109 14129 Berlin

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Konzeption des Ansiedlungsvorhabens	4
2.1	Beschreibung des Ansiedlungsvorhabens	4
2.2	Mikrostandort und Verkehrsanbindung	5
3	Rahmendaten des Makrostandorts Ingolstadt	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Stellung	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation	12
4.1	Vorbemerkungen	12
4.2	Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Zone 1 des Einzugsgebiets	13
4.2.1	Stadtteilzentrum Südwest	15
4.2.2	Dorfkern Manching	16
4.3	Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Zone 2 des Einzugsgebiets	17
4.3.1	Altstadt Ingolstadt	21
4.3.2	Stadtteilzentrum Nordwest	23
4.3.3	Stadtteilzentrum Nordost	25
4.3.4	Sonderstandort Westpark	26
4.3.5	Dorfkern Großmehring	26



4.3.6	Dorfkern Vohburg a. d. Donau	26
4.4	Planvorhaben	27
5	Marktposition des Vorhabens	29
5.2	Marktanteils- und Umsatzprognose	33
5.2.1	Abschöpfungs- und Umsatzpotenzial Zusatzumsätze Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben (inkl. typgleicher Nachnutzung)	35
5.3	Wirkungsprognose	38
5.3.1	Vorbemerkungen	38
5.3.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – nicht innenstadtrelevante Kernsortimente	40
5.3.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Innenstadtrelevante Randsortimente	43
5.3.4	Kumulative Effekte bei gleichzeitiger Ansiedlung eines weiteren Dehner-Gartenmarkts	44
6	Bewertung des Ansiedlungsvorhabens	46
6.1	Zu den Beurteilungskriterien	46
6.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung des Vorhabens	48
6.3	Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und die zentralen Versorgungsbereiche	49
6.3.1	Auswirkungen auf die Versorgung im Raum – nicht innenstadtrelevante Kernsortimente	49
6.3.2	Auswirkungen auf die Versorgung im Raum – innenstadtrelevante Randsortimente	50
6.4	Zur städtebaulichen Integration der Vorhabenstandorte	51
6.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ingolstadt	52
7	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	54



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Ein- und Ausfahrt Bunsenstraße	5
■ Abbildung 2: Blick von Manchinger Straße in Richtung Autobahnauffahrt, rechts Vorhabengrundstück	6
■ Abbildung 3: Lage im Raum	8
■ Abbildung 4: STZ Südwest nach SEEK Ingolstadt	16
■ Abbildung 5: Dorfkern Manching	16
■ Abbildung 6: Abgrenzung Altstadt nach SEEK Ingolstadt	22
■ Abbildung 7: Innenstadt Ingolstadt	23
■ Abbildung 8: Stadtteilzentrum Nordwest nach SEEK Ingolstadt	24
■ Abbildung 9: SB-Warenhaus Kaufland	24
■ Abbildung 10: Stadtteilzentrum Nordost nach SEEK Ingolstadt	25
■ Abbildung 11: Dorfkern Großmehring	26
■ Abbildung 12: Dorfkern Vohburg a. d. Donau	27
■ Abbildung 13: Einzugsgebiet des Vorhabens	30



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	4
■ Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Ingolstadt im Vergleich	10
■ Tabelle 3: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 1	14
■ Tabelle 4: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 2 (Teil I)	19
■ Tabelle 5: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 2 (Teil II)	20
■ Tabelle 6: Kundenpotenzial des Vorhabens	31
■ Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	32
■ Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	33
■ Tabelle 9: Flächen- und Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens	34
■ Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet – nur Zusatzumsatz durch Erweiterung	35
■ Tabelle 11: Sortiments- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs)	36
■ Tabelle 12: Nachnutzung des Hornbach-Altstandorts durch gleichen Betriebstyp	37
■ Tabelle 13: Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens inklusive typgleicher Nachnutzung Altstandort	41



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH plant in Ingolstadt die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts der Firma Hornbach. Dieser soll insgesamt eine Verkaufsfläche von 10.500 qm umfassen. Das Kernsortiment ist dabei typgemäß Bau- und Gartenbedarf; zu den Randsortimenten zählen Lampen/Leuchten und ergänzend Kleinelektro, Hausrat/Wohnaccessoires, Teppiche, Bodenbeläge und Heimtextilien. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird dabei unterhalb von 10 % liegen. Gleichzeitig wird der in der Nähe befindliche alte Hornbach-Baumarkt mit rd. 6.000 qm schließen, sodass es sich folglich um eine Verlagerung und Erweiterung um 4.500 qm Verkaufsfläche handelt.

Durch den Anteil an zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten ist widerleglich zu vermuten, dass die Ansiedlung Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die Zentralitätsfunktionen im Einzugsgebiet induzieren wird. Vor diesem Hintergrund hat die AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH ein Gutachten in Auftrag gegeben, in welchem geprüft wird, ob und ggf. welche Auswirkungen die Vorhabenansiedlung auf die Einzelhandelsstandorte in Ingolstadt und in der Region haben wird.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden. Das Vorhaben ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ingolstadt und des Umlands. Die Untersuchung dient zudem als Abwägungsgrundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die neuerliche Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens aus dem Jahr 2011 und 2012 (erste Aktualisierung) wurde nun vorgenommen, da sich die Wettbewerbssituation mit der Insolvenz von Praktiker geändert hat sowie mit dem Ansiedlungsbegehren von Dehner zukünftig weiter verändern wird. Zudem haben sich mittlerweile Basisdaten wie Einwohnerzahlen und Kaufkraft sowie die landesplanerischen Grundlagen (LEP 2013) geändert.



1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen waren folgende Punkte zur Bewertung der Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens zu betrachten:

- Darstellung des Vorhabens und Ermittlung der Zentrenrelevanz der Haupt- und Randsortimente des Vorhabens; Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts hinsichtlich seiner Eignung für das geplante Ansiedlungsvorhaben;
- aktualisierende Ermittlung und Bewertung der sozioökonomischen Rahmendaten am Makrostandort (Einwohner, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Verkehrsplanungen);
- Bestimmung und Bewertung der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation (Lampen/Leuchten, Kleinelektro, Hausrat/Wohnaccessoires, Heimtextilien, Teppiche/Bodenbeläge, Bau- und Gartenbedarf) in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ingolstadt sowie den Ortskernen der zentralen Orte im Einzugsgebiet. Darüber hinaus war im jeweiligen Kerneinzugsgebiet auch eine Aktualisierung aller wesentlichen Betriebe in Streu- und Fachmarktlagen in den Bereichen Bau- und Gartenbedarf erforderlich, um die Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht ermitteln und bewerten zu können;
- Vorhabenprognose: Ermittlung der ökonomischen Eckdaten des Vorhabens: prospektives Einzugsgebiet und Marktpotenzial des Vorhabens, einzelhandelsrelevanter Umsatz, Marktanteile nach Warengruppen im Einzugsgebiet;
- aktualisierende Wirkungsprognose: Bestimmung der prospektiven Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf den bestehenden Einzelhandel in Ingolstadt und in den zentralen Orten im Umland vor dem Hintergrund der seit 2011 eingetretenen Veränderungen;
- Bewertung des Ansiedlungsvorhabens nach den Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 bzw. landes- und regionalplanerischen Kriterien sowie den Anforderungen des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) der Stadt Ingolstadt;
- ggf. Ableitung von Empfehlungen zur verträglichen Konfigurierung des Vorhabens und notwendiger Flächen- und Branchenmixelanpassungen.

Darüber hinaus war zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch die Nachnutzung am Altstandort ergeben könnten. Der Eigentümer Hornbach hat sich - für 10 Jahre ab dem ursprünglich ins Auge gefassten Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenstandort - bereit erklärt, innenstadtrelevante Nutzungen auszuschlie-



Ben. Die 2011 untersuchten [vorwiegend innenstadtrelevanten] denkbaren Nachnutzungen Fahrradmarkt oder Zoofachmarkt sind daher nicht mehr prüfungsrelevant. Geprüft wurde daher im Sinne der Worst-case-Betrachtung die Nachnutzung durch einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt; Möbelmarkt). Wahrscheinlich ist jedoch, dass keine Einzelhandelsnutzung, sondern lediglich eine andere gewerbliche Nutzung als Nachmieter fungieren wird.

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren erforderlich, um das obige Konzept umsetzen zu können:

- Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation (Lampen/Leuchten, Klein elektro, Hausrat/Wohnaccessoires, Heimtextilien, Teppiche/Bodenbeläge, Bau- und Gartenbedarf) in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Ingolstadt sowie den Ortskernen der zentralen Orte im Einzugsgebiet. Darüber hinaus war auch eine vollständige Erfassung der wesentlichen Betriebe in den Streu- und Fachmarktlagen in den Bereichen Bau- und Gartenbedarf erforderlich;
- intensive Begehungen der wesentlichen Einzelhandelslagen, insbesondere der Innenstädte/Zentren zur qualitativen Bewertung;
- Auswertung einschlägiger statistischer und branchenüblicher Daten und Kennzahlen.



2 Konzeption des Ansiedlungsvorhabens

2.1 Beschreibung des Ansiedlungsvorhabens

Das Vorhaben umfasst insgesamt eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von 10.500 qm. Die Verkaufsfläche entfällt überwiegend auf das nicht-zentrenrelevante Branchensegment des Bau- und Gartenbedarfs. Daneben sind in einem deutlich untergeordneten Umfang branchenübliche Randsortimente geplant. Nach der Aktualisierung der bayerischen Sortimentsliste im LEP 2013 ist das Sortiment ‚Leuchten und Zubehör‘ nicht mehr als innenstadtrelevant klassifiziert. Insofern beträgt der Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente nach der bayerischen Sortimentsliste nun nur noch rd. 8 %.

Die folgende Tabelle zeigt noch einmal zusammengefasst die Sortimentsstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarkts:

Sortimentsstruktur des Vorhabens	
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Bau- und Gartenmarkt	
Baumarkt	5.100
davon Do it Yourself (NZRS)	3.830
davon Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	238
davon Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	190
davon Heimtextilien (ZRS)	238
davon Wohnaccessoires (ZRS)	201
davon Elektro, Lampen/Leuchten (NZRS)	238
davon Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)	166
Gartenmarkt	2.550
davon Gartenbedarf (NZRS), Warmhalle	1.116
davon Gartenbedarf (NZRS), Kalthalle	520
davon Gartenbedarf (NZRS), Freifläche	914
Drive In	2.850
davon Do it Yourself (NZRS)	2.850
Gesamt (Einzelhandel)	10.500
Quelle: Dr. Lademann & Partner und Betreiberangaben.	

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens



2.2 Mikrostandort und Verkehrsanbindung

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Stadtbezirk Südost direkt an der Manchinger Straße in Nähe der A 9-Anschlussstelle Ingolstadt-Süd. Der östliche Teil des Areals ist derzeit als Freifläche unbebaut; auf dem westlichen Teil befindet sich (noch) eine Gewerbenutzung. Im unmittelbaren Umfeld des Standortareals befinden sich verschiedene Firmenstandorte im Gebietscharakter eines Gewerbegebiets.



Abbildung 1: Ein- und Ausfahrt Bunsenstraße



Abbildung 2: Blick von Manchinger Straße in Richtung Autobahnauffahrt, rechts Vorhabengrundstück

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist vor dem Hintergrund der nahe gelegenen Anbindung an die Bundesautobahn 9 mit der Anschlussstelle Ingolstadt-Süd als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Manchinger Straße in Funktion einer Hauptverkehrsstraße in Ingolstadt-Südost sowie die Bunsenstraße. Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestellen Steinheilstraße, Bunsenstraße und Boschstraße gewährleistet.

Im direkten Standortumfeld ist kein weiterer Einzelhandel angesiedelt. Westlich und nördlich des Areals befinden sich unterschiedliche gewerbliche Unternehmensansiedlungen. Östlich und südöstlich angrenzend existieren unbebaute Freiflächen. Das Umfeld weist somit die Struktur eines Gewerbegebiets mit differenzierter Branchenstruktur auf, weshalb eine sonstige Nutzung wie etwa die der Wohnbebauung nicht in relevantem Ausmaß gegeben ist. Allerdings sind in mittelbarer Entfernung (rd. 500 m) an der Manchinger Straße in erheblichem Maße Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Neben dem Altstandort des Baumarktbe-



treibers Hornbach sind in der Einzelhandelsagglomeration Manchinger Straße/Eriagstraße eine Reihe von großflächigen, Frequenz erzeugenden Betrieben (Media Markt, Mömax u.a.) verortet.

Der Mikrostandort des Vorhabens ist als großflächiger Einzelhandelsstandort für Betriebe mit vorwiegend nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Vorprägung der Manchinger Straße als Einzelhandelsstandort prädestiniert. Der Standort ist als weitestgehend städtebaulich integriert zu bezeichnen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts Ingolstadt

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Stellung

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist nach München zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt des Bundeslands Bayern. Ingolstadt bzw. die Region Ingolstadt fungiert als Schnittstelle zwischen den beiden Metropolregionen Nürnberg-Fürth im Norden bzw. München im Süden und zeichnet sich somit durch eine überregional besonders attraktive Lage aus. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zu diesen umliegenden Oberzentren bzw. Metropolregionen ist Ingolstadt dennoch ein eigenständiger Einzelhandelsstandort. Deutliche Kaufkraftabflüsse der einheimischen Bevölkerung z.B. in Richtung München sind daher nicht zu erwarten.

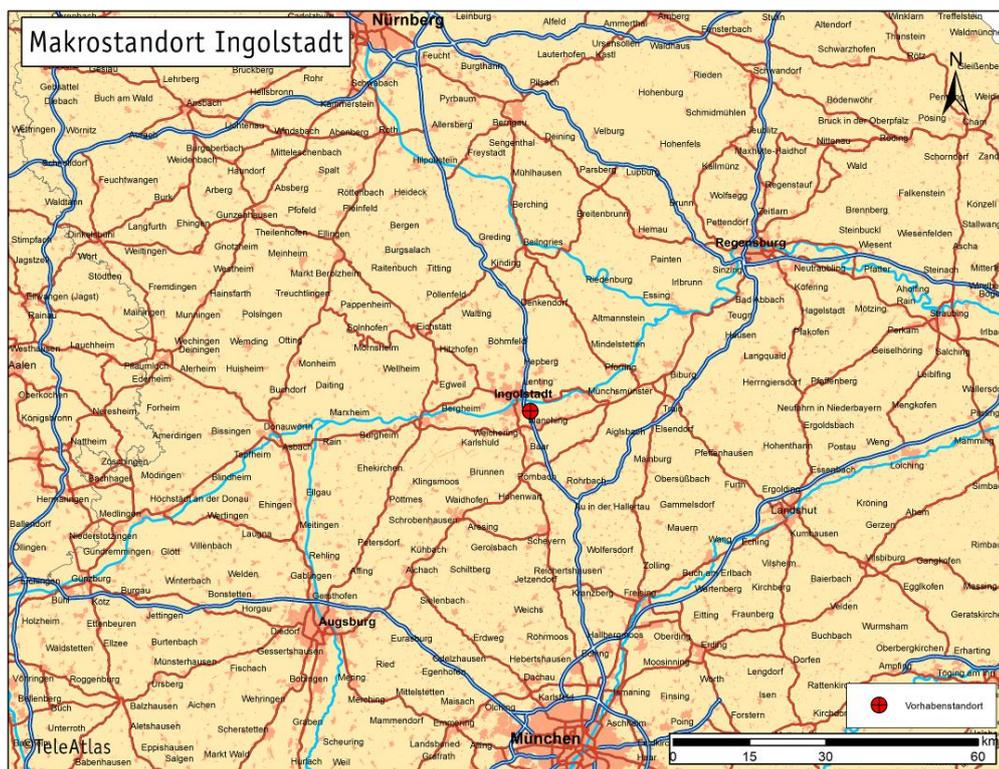


Abbildung 3: Lage im Raum

Aufgrund dieser Lagebeziehungen ist Ingolstadt gut an das Netz der Bundesautobahnen angeschlossen. Die Stadt wird im östlichen Stadtgebiet durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse der A 9 durchzogen. Durch die Anschlussstellen Ingolstadt-Süd und Ingolstadt-Nord besteht ein guter direkter Anschluss



an das überregionale Straßennetz. Mehrere Bundesstraßen verlaufen durch das Stadtgebiet, zu ihnen zählen die B 13, B 16 und B 16a. Wichtig in diesem Zusammenhang ist zudem der Verweis auf die B 300, die sich südlich des Stadtgebiets erstreckt und die wichtige Verbindung zum Oberzentrum Augsburg gewährleistet.

Der Stadt Ingolstadt ist die landesplanerische Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Auf die Oberzentren sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies sind insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- großräumige Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, im Einzelfall qualifiziert werden.



3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ingolstadt weist seit 2008 einen deutlichen Zuwachs von rd. 0,9 % p.a. auf. In Ingolstadt lebten in 2013 somit

rd. 128.500 Einwohner.

Auch in den umgebenden bayerischen Landkreisen sowie den bayerischen Großstädten ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren gewachsen. Damit hat sich die Region deutlich dynamischer entwickelt als das Land Bayern insgesamt, das einen marginalen Einwohnerzuwachs von etwa 0,2 % p.a. aufwies.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Ingolstadt im Vergleich					
Gemeinde/Landkreis	2008	2013	+/- 13/08		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Ingolstadt	123.055	128.507	5.452	+4,4	+0,9
Nürnberg	503.110	515.315	12.205	+2,4	+0,5
München	1.311.573	1.401.719	90.146	+6,9	+1,3
Eichstätt, LK	124.419	126.586	2.167	+1,7	+0,3
Neuburg-Schrobenhausen, LK	91.067	92.692	1.625	+1,8	+0,4
Pfaffenhofen a.d. Ilm, LK	116.407	119.522	3.115	+2,7	+0,5
Bayern	12.520.332	12.669.492	149.160	+1,2	+0,2

Quelle: Statistisches Bundesamt (Stand jeweils 01.01.).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Ingolstadt im Vergleich

Aktuelle Einwohnerprognosen¹ des Statistischen Landesamts Bayern gehen auch künftig von einem Einwohnerwachstum in Ingolstadt aus und erwarten im Jahr 2030 rd. 150.000 Einwohner. Auch für die umgebenden Landkreise wird eine stabile bis wachsende Bevölkerung prognostiziert. Das Standortvorhaben befindet sich demnach in einem soziodemografisch stabilen Raum.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer² ist in Ingolstadt mit einer Kennziffer von 107,3 höher als im Bundesland Bayern (105,1). Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarlandkreisen und anderen Großstädten Bayerns (ausgenommen München) hebt sich das Ingolstädter Kaufkraftniveau positiv ab.

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2012: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031.

² Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013. Durchschnitt Deutschland=100.



Die Wirtschaft der Stadt Ingolstadt konnte sich in den vergangenen Jahrzehnten überaus positiv entwickeln. Vor allem die verkehrsgünstige Lage mit der Anbindung an die A 9 Nürnberg-München als eine der wichtigsten Autobahnachsen Deutschlands und der ICE-Haltepunkt Ingolstadt schaffen nachhaltig positive Bedingungen für ein wirtschaftliches Wachstum in Stadt und Region. Mit Audi, EADS, Media-Saturn und weiteren Unternehmen hat Ingolstadt eine Reihe von Global Playern am Standort. Insbesondere von der Audi AG als Vertreter der Automobilwirtschaft mit seinem Hauptsitz in Ingolstadt gehen wichtige Impulse für die wirtschaftliche Dynamik und Zukunftssicherung aus. Daneben sind zahlreiche mittelständische Unternehmen in Stadt und Region ansässig. Dies ist ein wesentlicher Grund für hohe Arbeitsplatzdichte und Investitionsquoten, die Ingolstadt und die Region auszeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2013 lediglich 3,5 Prozent, welches annähernd einer Vollbeschäftigung entspricht.

Das Oberzentrum Ingolstadt stellt einen wichtigen Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftsstandort dar. Die sozioökonomischen Rahmendaten (Einwohnerentwicklung, Kaufkraft) sind sehr positiv zu bewerten, wovon auch der Einzelhandel profitieren kann.



4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

4.1 Vorbemerkungen

Zur Bestimmung der Wettbewerbs- und Angebotssituation im Einzugsbereich des Vorhabens wurde im Dezember 2011 durch Dr. Lademann & Partner eine Einzelhandelserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets durchgeführt, die im Juni 2014 per Desktop-Recherche aktualisiert wurde. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets wurde wie im Kap. 5.1.1 näher erläutert vorgenommen. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden dabei auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennciffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Im Folgenden ist die Angebotssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens in den vorhabenrelevanten Sortimenten beschrieben und bewertet. Dabei wurden alle Betriebe mit den Kernsortimenten Do it Yourself, Gartenbedarf und Teppiche/Bodenbeläge im gesamten Einzugsgebiet erhoben. Zudem wurde eine vollständige Erhebung der zentrenrelevanten Randsortimente Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Wohnaccessoires, Elektroartikel (inkl. Lampen/Leuchten³) und Zooartikel in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet erhoben. Darüber hinaus wurden zur Prüfung einer möglichen Nachnutzung im gesamten Einzugsgebiet Betriebe mit den Kernsortimenten Fahrräder & Zubehör sowie Zooartikel erhoben. Relevante zentrale Versorgungsbereiche waren neben der Ingolstädter Innenstadt die drei im SEEK benannten Stadtteilzentren Nordost, Nordwest und Südost sowie die Ortszentren der im prospektiven Einzugsgebiet befindlichen Unterzentren Manching, Großmehring und Vohburg a. d. Donau. Für alle untersuchten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) mussten nach Bewertung der städtebaulichen Situation vor Ort eigene räumliche Abgrenzungen des ZVB vorgenommen werden, da keine parzellenscharfen Abgrenzungen innerhalb des SEEK vorgenommen wurden. Die drei Stadtteilzentren sind mehr als weitläufige Standortbereiche (siehe Radius in SEEK-Karten) denn als existierende, klar abgrenzbare Stadtteilzentren zu definieren. Die im Umland untersuchten Gemeinden verfügen über keine kommunalen Einzelhandelskonzepte, sodass auch hier eigene Abgrenzungen gewählt

³ Mit der Fortschreibung des LEP im Jahr 2013 wurde das Sortiment in der Sortimentsliste des Landes als nicht innenstadtrelevant definiert.



werden mussten. Weiterhin wurden zentralitätsbildende Sonderstandorte in Ingolstadt aufgesucht. Im Wesentlichen ist das neben der Fachmarktlage Manchinger Straße/Eriagstraße das peripher gelegene Shopping-Center WestPark mit umliegenden Fachmärkten. Auf die Erhebung von kleinflächigen Ladeneinheiten in Streulagen wurde verzichtet.

4.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Zone 1 des Einzugsgebiets

Innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets befinden sich mit dem Stadtteilzentrum Südwest und dem Ortszentrum von Manching nur zwei zentrale Versorgungsbereiche. In diesen sind - bis auf das Sortiment Zooartikel - nur in sehr geringem Maße (vorhabenrelevante) zentrenrelevante Sortimente identifiziert worden.

Der mit Abstand stärkste Einzelhandelsstandort in der Zone 1 ist die Fachmarkt-agglomeration im Umfeld der Manchinger Straße und Eriagstraße. Dieser Bereich ist allerdings relativ weitläufig und nicht separat abgegrenzt, sondern Bestandteil der ‚Sonstigen Lagen Zone 1‘.

Das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der untersuchten Standortbereiche der Zone 1 des Einzugsgebiets beläuft sich auf aktuell insgesamt rd. 40.800 qm Verkaufsfläche.

Mit rd. 40.000 qm Verkaufsfläche entfällt der größte Flächenanteil (96 %) davon auf die sonstigen Lagen, darunter insbesondere den Standort Manchinger Straße/Eriagstraße. Darin enthalten ist der Flächenbestand des Hornbach-Markts (zu verlagernder Altstandort) an der Manchinger Straße 126.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets (nur untersuchte Standortbereiche) belief sich für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2013 auf insgesamt

rd. 88,7 Mio. €⁴.

⁴ Der Umsatz ist nun um denjenigen bereinigt, der bis zur Geschäftsaufgabe in dem Praktiker-Markt in der Eriagstraße generiert wurde. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der vormals durch Praktiker generierte Umsatz nun entweder aus dem Einzugsgebiet an andere Standorte abfließt und/oder den noch bestehenden Betrieben zu Gute gekommen ist.



Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (Zone 1)		
Branchen	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
Stadtteilzentrum Südwest	1.540	2,3
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	0	0,0
Heimtextilien (ZRS)	90	0,2
Wohnaccessoires (ZRS)	90	0,1
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	0	0,0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	730	1,1
Gartenbedarf (NZRS)	0	0,0
Do it Yourself (NZRS)	0	0,0
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	0	0,0
Zoo (ZRS)	630	0,9
Ortszentrum Manching	60	0,1
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	0	0,0
Heimtextilien (ZRS)	30	0,0
Wohnaccessoires (ZRS)	0	0,0
Elektro	0	0,0
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	0	0,0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	0	0,0
Gartenbedarf (NZRS)	0	0,0
Do it Yourself (NZRS)	0	0,0
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	30	0,0
Zoo (ZRS)	0	0,0
Sonstige Lagen Zone 1	39.230	86,3
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	2.580	5,8
Heimtextilien (ZRS)	2.820	5,5
Wohnaccessoires (ZRS)	2.155	4,6
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	1.890	8,4
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	2.800	20,2
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	16.180	29,0
Gartenbedarf (NZRS)	2.630	2,8
Do it Yourself (NZRS)	6.620	7,7
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	1.075	1,5
Zoo (ZRS)	480	0,7
Summe Zone 1		
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	2.580	6
Heimtextilien (ZRS)	2.940	6
Wohnaccessoires (ZRS)	2.245	5
Elektro	0	0
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	1.890	8
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	2.800	20
	0	0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	16.910	30
Gartenbedarf (NZRS)	2.630	3
Do it Yourself (NZRS)	6.620	8
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	1.105	2
Zoo (ZRS)	1.110	2
Gesamt	40.830	89
Quelle: Eigene Berechnungen.		

Tabelle 3: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 1



Umsatzseitig wird die vorhabenrelevante Angebotsstruktur vor allem durch die Sortimente Elektroartikel und Do it Yourself geprägt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität der vorhabenrelevanten Anbieter beträgt rd. 2.170 € je qm Verkaufsfläche.

Die größten – nach der Geschäftsaufgabe von Praktiker – noch verbleibenden Betriebe mit vorhabenrelevantem Kernsortiment in der Zone 1 sind:

- Hornbach, Manchinger Straße 126 (zu verlagernder Altstandort)
- Media Markt, Eriagstraße.

Im Folgenden werden die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte kurz charakterisiert:

4.2.1 Stadtteilzentrum Südwest

Das Stadtteilzentrum Südwest befindet sich im Bereich Hauptbahnhof und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Münchener Straße.

Im Kernbereich (Mündung der Bahnhofstraße/Am Pulverl in die Münchener Straße) befinden sich mehrheitlich Gastronomienutzungen und kleinflächige Einzelhandelsläden. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist relativ gering.

In der südlichen Münchener Straße sind mit Edeka, Aldi und Netto vorwiegend großflächige Lebensmittelbetriebe verortet. Der südliche Teil ist aufgrund der deutlichen Entfernung zum Bahnhof und der alleinigen Ausrichtung auf Pkw-Kunden nicht mehr dem Stadtteilzentrum zuzuordnen.

Die Münchener Straße (B 13) ist eine durch den Individualverkehr stark frequentierte Straße. Das gesamte Zentrum verfügt nur über eine relativ geringe städtebauliche Attraktivität.

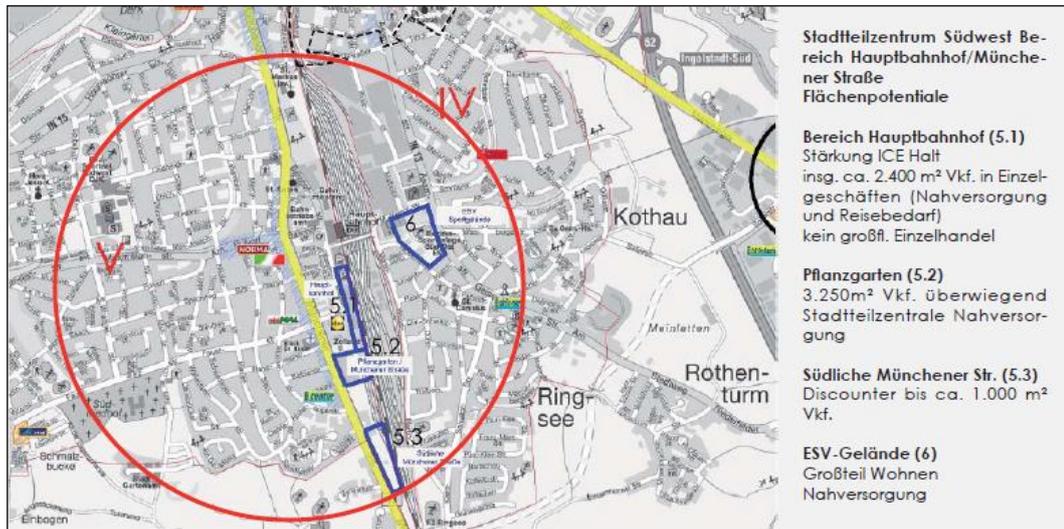


Abbildung 4: STZ Südwest nach SEEK Ingolstadt

4.2.2 Dorfkern Manching

Der Dorfkern von Manching (11.326 Einwohner) an der Ingolstädter Straße verfügt nur über relativ wenige Einzelhandelsgeschäfte und fast keinen vorhabenrelevanten Bestand. Magnetmieter sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Betriebe.

Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt ca. fünf Kilometer.



Abbildung 5: Dorfkern Manching



4.3 Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Zone 2 des Einzugsgebiets

Innerhalb der Zone 2 des Einzugsgebiets befinden sich einige zentrale Versorgungsbereiche, die von den Gutachtern detailliert untersucht wurden. Zu nennen sind neben der Ingolstädter Altstadt die Stadtteilzentren Nordost und Nordwest sowie die Ortskerne der Gemeinden Großmehring und Vohburg a. d. Donau. Darüber hinaus wurde der Sonderstandort Westpark separat untersucht.

Das vorhabenrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der untersuchten Standortbereiche und Sortimentsgruppen der Zone 2 des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 138.000 qm Verkaufsfläche⁵.

Mit rd. 92.500 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Streulagen innerhalb der Zone 2. Unter den zentralen Versorgungsbereichen verfügen die Ingolstädter Innenstadt sowie die Ortskerne von Vohburg und Großmehring über den geringsten vorhabenrelevanten Bestand. Die Stadtteilzentren verfügen nur daher über einen größeren Bestand, da hier z.T. Strukturen wie in klassischen Gewerbegebietslagen – mit einer Mehrheit von großflächigen, Pkw-orientierten Einzelhandelsbetrieben – vorzufinden sind.

Der Brutto-Umsatz bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb der Zone 2 des Einzugsgebiets (nur untersuchte Standortbereiche) belief sich für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2013 auf insgesamt

rd. 272 Mio. €.

Umsatzseitig wird die vorhabenrelevante Angebotsstruktur ebenfalls vor allem durch die Streulagen geprägt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des erhobenen Flächenbestands beträgt knapp 2.000 € je qm Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität des Kernsortiments Baumarktbedarf beträgt nur rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche.

⁵ Die Veränderungen in der Summe der Zone 2 im Vergleich zur Berichtsfassung aus dem Jahr 2012 haben sich ergeben, da hier die Standortbereiche Ingolstadt Innenstadt, Stadtteilzentrum Nordwest und Stadtteilzentrum Nordost nicht dargestellt waren. In die Berechnungen der Wirkungsanalysen waren diese Standortbereiche gleichwohl eingeflossen.



Die größten Betriebe mit vorhabenrelevantem Kernsortiment in der Zone 2 sind:

- Globus Baumarkt, Am Hochfeldweg, Ingolstadt
- Bauhaus, Am Westpark, Ingolstadt
- Dehner Gartencenter, Degenhardtstr. 2, Ingolstadt⁶.

⁶ Zusätzlich zu diesem Standort, der im Oktober auf insgesamt 5.900 qm Verkaufsfläche erweitert hat, plant die Firma Dehner auch noch an anderer Stelle im Ingolstädter Stadtgebiet die Ansiedlung einer Filiale (siehe Kapitel Planvorhaben).



Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (Zone 2)		
Branchen	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €
Ingolstadt Innenstadt	4.650	11,1
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	1.265	2,9
Heimtextilien (ZRS)	1.540	3,0
Wohnaccessoires (ZRS)	280	0,7
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	1.000	3,5
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	70	0,1
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	445	0,8
Gartenbedarf (NZRS)	0	0,0
Do it Yourself (NZRS)	0	0,0
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	50	0,1
Zoo (ZRS)	0	0,0
Stadtteilzentrum Nordwest	8.812	12,7
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	537	1,1
Heimtextilien (ZRS)	70	0,1
Wohnaccessoires (ZRS)	1.025	2,0
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	0	0,0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	1.520	3,4
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	0	0,0
Gartenbedarf (NZRS)	4.000	4,0
Do it Yourself (NZRS)	0	0,0
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	0	0,0
Zoo (ZRS)	1.660	2,2
Stadtteilzentrum Nordost	14.710	22,5
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	1.555	3,3
Heimtextilien (ZRS)	1.100	2,3
Wohnaccessoires (ZRS)	85	0,2
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	325	1,2
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	0	0,0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	5.900	9,3
Gartenbedarf (NZRS)	3.100	3,2
Do it Yourself (NZRS)	2.150	2,5
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	350	0,5
Zoo (ZRS)	145	0,2
Ortszentrum Großmehring	175	0,6
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	0	0,0
Heimtextilien (ZRS)	0	0,0
Wohnaccessoires (ZRS)	0	0,0
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	70	0,4
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	105	0,2
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	0	0,0
Gartenbedarf (NZRS)	0	0,0
Do it Yourself (NZRS)	0	0,0
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	0	0,0
Zoo (ZRS)	0	0,0

Tabelle 4: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 2 (Teil I)



Ortszentrum Vohburg	300	0,7
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	250	0,6
Heimtextilien (ZRS)	0	0,0
Wohnaccessoires (ZRS)	0	0,0
Elektro	0	0,0
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	0	0,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	0	0,0
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	0	0,0
Gartenbedarf (NZRS)	0	0,0
Do it Yourself (NZRS)	50	0,1
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	0	0,0
Zoo (ZRS)	0	0,0
Sonderstandort Westpark	16.920	47,9
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	650	1,4
Heimtextilien (ZRS)	690	1,4
Wohnaccessoires (ZRS)	660	1,5
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	300	1,0
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	3.900	29,3
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	0	0,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	4.950	6,1
Gartenbedarf (NZRS)	2.210	2,2
Do it Yourself (NZRS)	3.015	4,4
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	545	0,7
Zoo (ZRS)	0	0,0
Sonstige Lagen Zone 2	92.510	176,0
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	1.000	2,4
Heimtextilien (ZRS)	4.050	9,3
Wohnaccessoires (ZRS)	7.535	18,1
Elektro		
<i>davon Lampen/Leuchten (NZRS)</i>	1.390	4,5
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	600	4,2
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	3.000	6,0
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	57.840	110,1
Gartenbedarf (NZRS)	535	0,5
Do it Yourself (NZRS)	13.800	17,9
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	2.660	2,9
Zoo (ZRS)	100	0,1
Summe Zone 2		
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	5.257	11,7
Heimtextilien (ZRS)	7.450	16,1
Wohnaccessoires (ZRS)	9.585	22,4
Elektro		0,0
<i>davon Lampen/Leuchten (ZRS)</i>	2.015	6,7
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	5.570	37,3
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	4.695	9,8
Wohnmöbel, Antiquitäten (NZRS)	69.135	126,3
Gartenbedarf (NZRS)	9.845	9,9
Do it Yourself (NZRS)	19.015	24,9
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	3.605	4,0
Zoo (ZRS)	1.905	2,5
Gesamt	138.077	271,5
Quelle: Eigene Berechnungen und Erhebungen.		

Tabelle 5: Flächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Zone 2 (Teil II)



4.3.1 Altstadt Ingolstadt

Der Einzelhandel der Ingolstädter Innenstadt/Altstadt wird durch die zentrale Achse der Ludwig- und in Erweiterung Theresienstraße wesentlich bestimmt.

Insgesamt ist die historische Altstadt geprägt durch ihre historische Bausubstanz. Die räumliche Ausdehnung ist als sehr groß zu bezeichnen. Über die Hauptlage hinaus gibt es ein sehr weit verzweigtes Straßennetz mit 1b-, 2a- und 2b-Lagen. Positiv hervorzuheben ist die große Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Innenstadt zeichnet sich neben der Multifunktionalität aber auch durch ihre historische Bausubstanz, ihre städtebauliche Qualität und ihre Sehenswürdigkeiten aus und ist damit für Touristen ein beliebter Anziehungspunkt. Magnetmieter ist das Warenhaus Galeria Kaufhof mit knapp 10.000 qm Verkaufsfläche.

Die Ingolstädter Altstadt verfügt über eine Versorgungsfunktion für das gesamte Ingolstädter Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen.

Insgesamt sind in der Altstadt von Ingolstadt 4.650 qm vorhabenrelevanter Sortimente vorhanden, davon überwiegend in den zentrenrelevanten Randsortimenten Hausrat, Heimtextilien und (Klein-)Elektro. Mit 2.700 qm entfällt der größte Anteil dabei auf das Warenhaus Kaufhof. Weitere Betriebe mit signifikantem vorhabenrelevanten Flächen sind Gebers Betten, Nanu Nana und Strauß Innovation. Gemessen an dem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt ist der vorhabenrelevante Bestand gleichwohl nur bedingt als faktisch zentrenprägend zu bewerten. Zudem ist einzelhandelsseitig eine stabile städtebaulich-funktionale Ausgangssituation zu konstatieren.

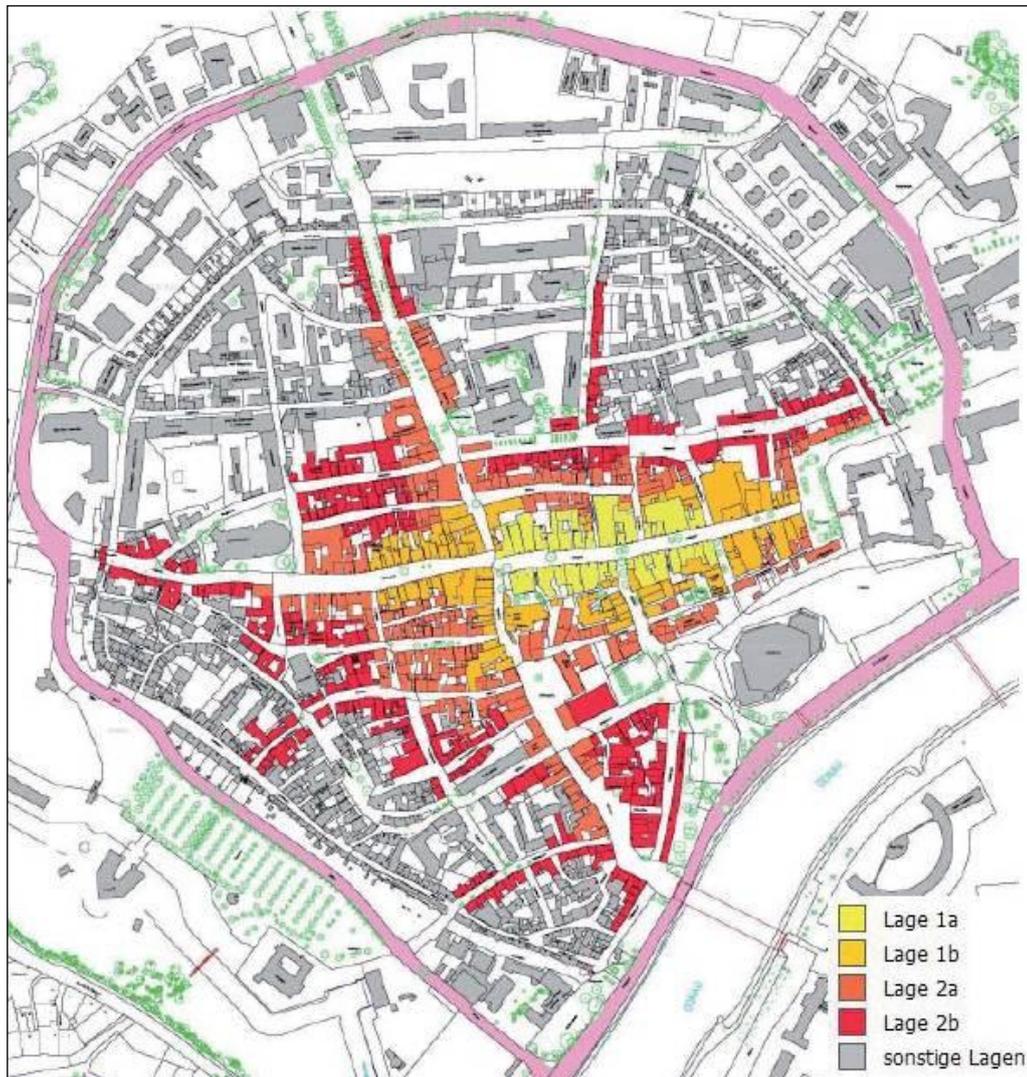


Abbildung 6: Abgrenzung Altstadt nach SEEK Ingolstadt



Abbildung 7: Innenstadt Ingolstadt

4.3.2 Stadtteilzentrum Nordwest

Das Stadtteilzentrum Nordwest grenzt direkt an die periphere Lage des Gewerbegebiets Westpark an. Aufgrund der Lage an einer Verkehrsachse, den großbetrieblichen Strukturen sowie den städtebaulichen Merkmalen ist der Standortbereich nicht als ein gewachsener zentraler Versorgungsbereich zu bezeichnen. Es handelt sich hier lediglich um einen klassischen, autoorientierten Versorgungsstandort und unterscheidet sich damit nicht von dem Charakter des Westparks. Darüber hinaus ist in diesem Bereich eine Ansammlung von nahversorgungsrelevanten, großflächigen Betrieben. Eine klare Abgrenzung dieses als Stadtteilzentrum Nordwest bezeichneten Bereichs ist daher sehr schwierig.

Die Einzelhandelsnutzungen mit funktionaler, einfacher Bausubstanz konzentrieren sich am Anfang der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Permoserstraße. Wichtige Betriebe stellen die Anbieter Kaufland, Dehner, Vesta Küchen sowie Fahrrad Willner dar.

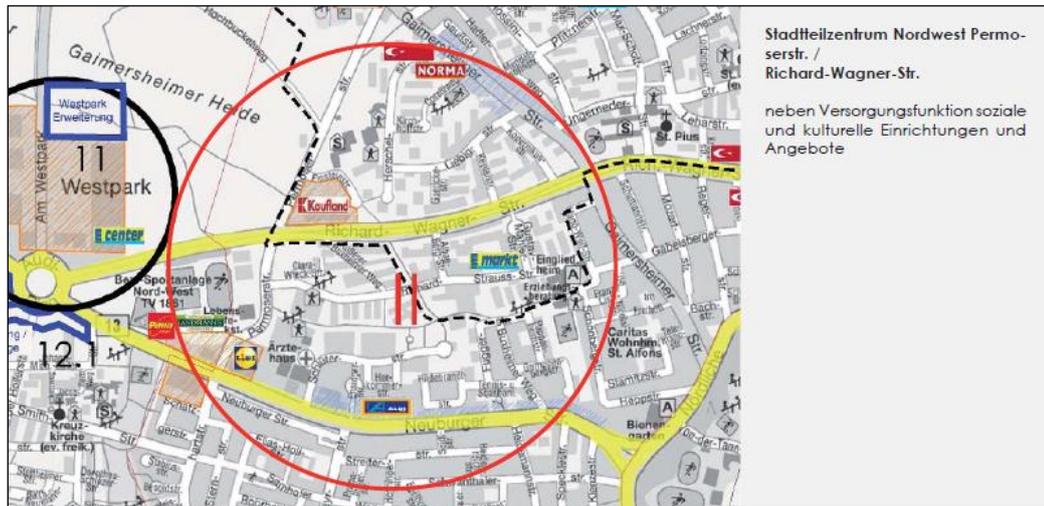


Abbildung 8: Stadtteilzentrum Nordwest nach SEEK Ingolstadt



Abbildung 9: SB-Warenhaus Kaufland

4.3.3 Stadtteilzentrum Nordost

Das Stadtteilzentrum Nordost befindet sich westlich der Autobahnanschlussstelle ‚Ingolstadt-Nord‘ im Bereich zwischen der Goethestraße und der Römerstraße. Ebenso wie das Stadtteilzentrum Nordwest verfügt es über keinen klassischen Charakter als typisches, kleinteiliges Stadtteilzentrum mit ‚Bummelcharakter‘, sondern dient ausschließlich dem Pkw-orientierten Großeinkauf. Der größte Betrieb ist das SB-Warenhaus Marktkauf⁷, welches über eine Reihe von ergänzenden Konzessionären verfügt. Darüber hinaus befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Verbrauchermarkt (E-center). Weitere großflächige und ebenfalls vorhabenrelevante Betriebe sind das Einrichtungshaus Poco, Hagebaumarkt sowie der Gartenfachmarkt ‚Mr. Gardener‘. Entlang der Römerstraße befinden sich auch einige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe; ein städtebaulich zusammenhängender Charakter des als ‚Stadtteilzentrum Nordost‘ definierten Bereichs ist jedoch nicht erkennbar. Auch hier ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs daher nicht trennungsscharf.

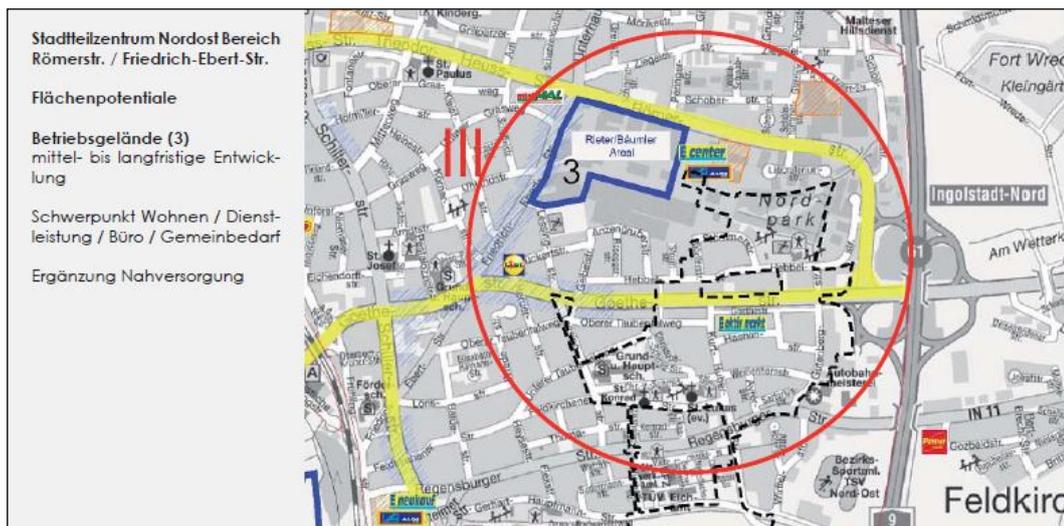


Abbildung 10: Stadtteilzentrum Nordost nach SEEK Ingolstadt

⁷ Das Center soll in naher Zukunft intern umstrukturiert werden. Dabei wird voraussichtlich eine Verkleinerung des SB-Warenhauses mit der Umnutzung in andere Food- und Non-Food-Läden einhergehen. Planungsrechtlich sind dafür allerdings keine Anpassungen des Bebauungsplans notwendig.



4.3.4 Sonderstandort Westpark

Der Sonderstandort Westpark befindet sich direkt angrenzend an den als ‚Stadtteilzentrum Nordwest‘ definierten Bereich. Namensgebend ist das periphere Shopping-Center Westpark, welches bisher über rd. 22.000 qm Verkaufsfläche verfügte. Im März 2012 wurde das Objekt um 17.000 qm Verkaufsfläche erweitert und umfasst damit nun rd. 39.000 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel). Darin enthalten sind auch vorhabenrelevante Sortimente, die bei den Berechnungen in Bezug auf die relevante zukünftige Angebotssituation bereits berücksichtigt wurden.

Neben dem Shopping-Center fungieren zudem der Anbieter Bauhaus, der Möbelmarkt Roller sowie der Elektro-Fachmarkt Saturn als Magnetbetriebe.

4.3.5 Dorfkern Großmehring



Abbildung 11: Dorfkern Großmehring

Der Dorfkern von Großmehring (6.560 Einwohner) an der Ingolstädter Straße/Regensburger Straße verfügt nur über relativ wenige Einzelhandelsgeschäfte. Einziger teilweise relevanter Anbieter ist ein Euronics-Elektrofachgeschäft, allerdings nur mit geringen Sortimentsüberschneidungen zum Vorhaben.

Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt ca. neun Kilometer.

4.3.6 Dorfkern Vohburg a. d. Donau

Der Dorfkern von Vohburg a. d. Donau (7.150 Einwohner) verfügt nur über relativ wenige Einzelhandelsgeschäfte; einziger vorhabenrelevanter Betrieb ist ein Fachgeschäft für Hausrat. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt ca. 15 Kilometer.



Abbildung 12: Dorfkern Vohburg a. d. Donau

Den einzigen relevanten zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet stellt die Innenstadt von Ingolstadt dar. Hier sind die untersuchten innenstadtrelevanten Randsortimente zwar nicht zentrenprägend, jedoch in nennenswerter Größenordnung vorhanden. Die Ortszentren der umliegenden Grundzentren verfügen kaum über vorhabenrelevanten Bestand; Ausnahme ist das am weitesten entfernte Vohburg mit einem mittelgroßen Fachgeschäft für Hausrat. Auch die drei Stadtteilzentren von Ingolstadt werden nicht durch die untersuchten innenstadtrelevanten Randsortimente geprägt. Eine über die Maßen starke Sensibilität bezogen auf die untersuchten Sortimente kann damit nicht konstatiert werden. Eine Funktionsschwächung wäre damit selbst bei hohen rechnerischen Umverteilungsquoten unwahrscheinlich.

4.4 Planvorhaben

Neben dem Globus-Baumarkt und dem Möbelhof plant die Firma Dehner im Süden von Zuchering an der Straße „Am Hochfeldweg“ die Ansiedlung eines Gartenfachmarkts. Insgesamt sollen dabei 5.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden, davon 3.800 qm Gartenbedarf und Pflanzen, 700 qm Zoobedarf und 500 qm Randsortimente.

Für das Projekt, für das bereits ein den Verfassern nicht vorliegendes Gutachten existiert, wurde nach Presseaussagen der Stadtbaurätin von Ingolstadt die Verträglichkeit attestiert. Die Regierung von Oberbayern plant dafür die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Auch wenn damit noch kein gesichertes Baurecht für den Gartenmarkt existiert und sich demnach ausschließlich das Dehner-Gutachten als zeitlich nachrangiges



Vorhaben mit möglichen Kumulationswirkungen beschäftigen müsste, wurde im Folgenden Dehner in einer separaten Rechnung als zukünftiger fiktiver Bestand den ‚Sonstigen Lagen der Zone 2‘ zugerechnet.



5 Marktposition des Vorhabens

5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Manchingener Straße übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

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

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

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

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

Das Einzugsgebiet entspricht im Wesentlichen einer räumlichen Distanz von 15 Fahrminuten. Im Westen geht es etwas darüber hinaus, da damit zu rechnen ist, dass das gesamte Ingolstädter Stadtgebiet vom Vorhaben angesprochen wird. Aufgrund der Lage östlich der A 9 werden voraussichtlich auch die östlich angrenzenden Gemeinden Manching, Geisenfeld, Großmehring, Ernsgaden, Kösching bis hin nach Vohburg a.d. Donau erreicht werden.

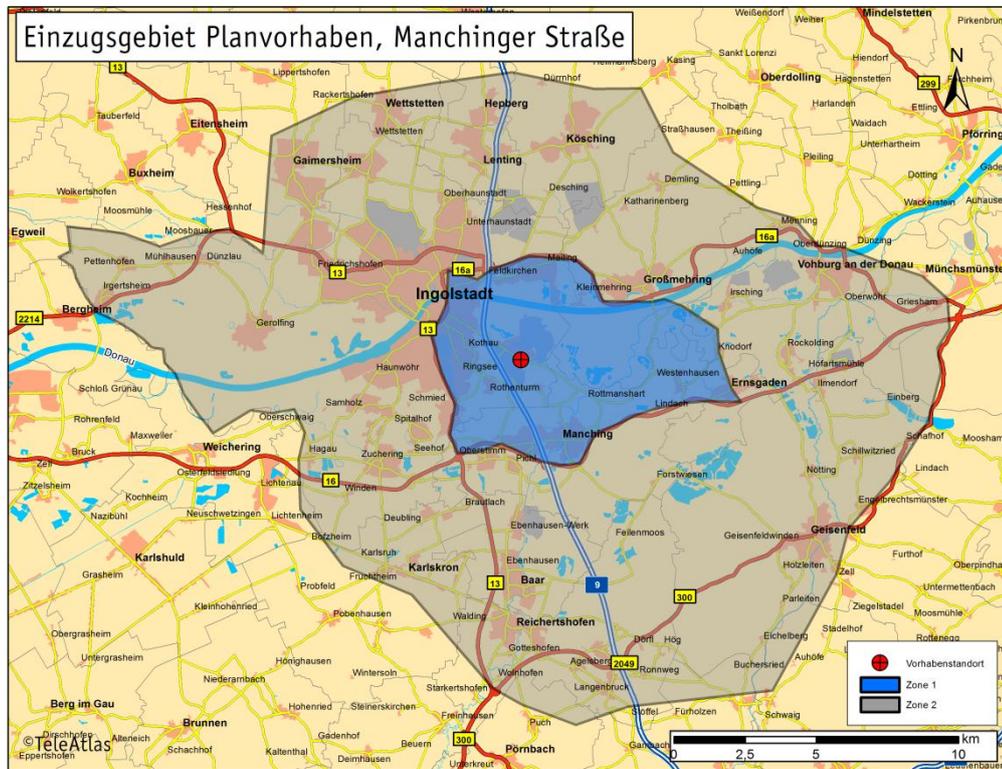


Abbildung 13: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 203.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme kann von einem Einwohnerpotenzial in 2016 ausgegangen werden von insgesamt rd. 206.300 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve⁸ von insgesamt etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 11.500 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 somit rd. 217.800 Personen.

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).



Einzugsgebiet des Vorhabens an der Manchinger Straße, Ingolstadt			
Bereich	Zonen	2013	2016
Nahbereich	Zone 1	34.407	34.800
Fernbereich	Zone 2	169.236	171.500
Einzugsgebiet	Zonen 1-2	203.643	206.300
Potenzialreserve	5%	11.358	11.500
Gesamt		215.001	217.800
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.			

Tabelle 6: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁹ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 257,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2016 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf rd. 260,7 Mio. € (+3,4 Mio. €).

davon entfallen rd. 128 Mio. € auf das Kernsortiment 'Do it Yourself'.

⁹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing, 2013.



Nachfragepotenzial des Vorhabens 2016 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzial- reserve*	Gesamt
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	2,3	11,1	0,7	14,1
Heimtextilien (ZRS)	1,4	7,0	0,4	8,9
Wohnaccessoires (ZRS)	1,1	5,2	0,3	6,6
Elektro				
<i>davon Lampen/Leuchten (ZRS)</i>	1,9	9,1	0,6	11,5
<i>davon restl. Elektro (ZRS)</i>	10,6	51,6	3,3	65,4
Fahrräder & Zubehör (ZRS)	1,6	7,6	0,5	9,7
Gartenbedarf (NZRS)	0,7	3,5	0,2	4,5
Do it Yourself (NZRS)	20,7	100,8	6,4	127,9
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	0,4	1,9	0,1	2,4
Zoo (ZRS)	1,6	7,8	0,5	9,9
Gesamt	42,1	205,6	13,0	260,7

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.

Tabelle 7: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 etwa 218.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 261 Mio. € ansteigen.



5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Ansiedlungskomponenten im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Für das Ansiedlungsvorhaben mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 10.500 qm kann davon ausgegangen werden, dass es in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen Marktanteil von etwa 7 % erreichen kann.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (Gesamtvorhaben)			
	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Do it Yourself (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,7	100,8	121,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	7,5	9,8
Marktanteile	11%	7%	8%
Gartenbedarf (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,7	3,5	4,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	1,6	2,1
Marktanteile	68%	46%	50%
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,4	1,9	2,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	16%	11%	12%
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	11,1	13,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,4	0,5
Marktanteile	5%	4%	4%
Heimtextilien (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,4	7,0	8,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,5	0,6
Marktanteile	10%	7%	8%
Wohnaccessoires (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	5,2	6,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,4	0,5
Marktanteile	10%	7%	7%
Elektro, Lampen/Leuchten (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,9	9,1	11,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,5	0,7
Marktanteile	10%	5%	6%
Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	51,6	62,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,5	0,6
Marktanteile	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	38,9	190,1	229,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,5	11,6	15,1
Marktanteile	9%	6%	7%
Quelle: Eigene Berechnungen.			

Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets



Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, die bei rd. 5 % liegen und räumlich nicht genau zugeordnet werden können, errechnet sich das Umsatzpotenzial des Vorhabens. Bei einer Verkaufsfläche von etwa 10.500 qm wird es bei maximal rd. 16 Mio. € (brutto) liegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 € je qm Verkaufsfläche.

Im Sinne der Worst-case-Betrachtung wurden die erwartbaren Umsätze höher angesetzt, als das durch die zukünftigen Betreiber prognostiziert wurde. Auf diese Weise kann eine zu geringe Bewertung von Umverteilungswirkungen ausgeschlossen werden.

Sortiments- und Umsatzstruktur des Vorhabens			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produk- tivität	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenmarkt			
Baumarkt	5.100	2.000	10,4
davon Do it Yourself (NZRS)	3.830	1.800	6,9
davon Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	238	1.200	0,3
davon Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	190	2.800	0,5
davon Heimtextilien (ZRS)	238	2.800	0,7
davon Wohnaccessoires (ZRS)	201	2.400	0,5
davon Elektro, Lampen/Leuchten (NZRS)	238	3.500	0,8
davon Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)	166	4.000	0,7
Gartenmarkt	2.550	900	2,2
davon Gartenbedarf (NZRS), Warmhalle	1.116	1.400	1,6
davon Gartenbedarf (NZRS), Kalthalle	520	700	0,4
davon Gartenbedarf (NZRS), Freifläche	914	350	0,3
Drive In	2.850	1.200	3,4
davon Do it Yourself (NZRS)	2.850	1.200	3,4
Gesamt (Einzelhandel)	10.500	1.500	16,0
Quelle: Dr. Lademann & Partner.			

Tabelle 9: Flächen- und Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

Für das Ansiedlungsvorhaben in Ingolstadt mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von etwa 10.500 qm errechnet sich für 2016 ein Umsatzpotenzial von insgesamt maximal 16 Mio. € (brutto).



5.2.1 Abschöpfungs- und Umsatzpotenzial Zusatzumsätze Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben (inkl. typgleicher Nachnutzung)

Da es sich bei dem Vorhaben allerdings um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt, müssen nur die Zusatzumsätze in die Berechnungen eingestellt werden. Aufgrund des bestehenden Baurechts des Altstandorts wird darüber hinaus noch zur Sicherheit - auch wenn eine Nachnutzung eher unwahrscheinlich ist - der Zusatzumsatz einer typgleichen Nachnutzung in die Berechnungen eingestellt. Insgesamt wären damit folgende Marktanteile durch die Zusatzumsätze der Verlagerung sowie der typgleichen Nachnutzung zu erwarten:

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nur Zuwachs)			
	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Do it Yourself (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,7	100,8	121,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,1	3,7	4,9
Marktanteile	5%	4%	4%
Gartenbedarf (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,7	3,5	4,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,8	1,0
Marktanteile	32%	22%	23%
Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,4	1,9	2,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,1
Marktanteile	5%	3%	4%
Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	11,1	13,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,2
Marktanteile	2%	1%	1%
Heimtextilien (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,4	7,0	8,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	5%	3%	3%
Wohnaccessoires (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	5,2	6,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	6%	4%	4%
Elektro, Lampen/Leuchten (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,9	9,1	11,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteile	3%	1%	1%
Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	51,6	62,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,1
Marktanteile	0%	0%	0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	38,9	190,1	229,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,6	5,3	6,9
Marktanteile	4%	3%	3%
Quelle: Eigene Berechnungen.			

Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet – nur Zusatzumsatz durch Erweiterung



Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, die bei rd. 5 % liegen und räumlich nicht genau zugeordnet werden können, errechnet sich das Umsatzpotenzial des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens (nur Zusatzumsätze, inklusive der typgleichen Nachnutzung).

Die effektiv zu bewertende Sortiments- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs) stellt sich damit wie folgt dar:

Sortiments- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs)		
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenmarkt		
davon Do it Yourself (NZRS)	2.680	5,1
davon Gartenbedarf (NZRS)	1.550	1,0
davon Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	38	0,1
davon Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	40	0,2
davon Heimtextilien (ZRS)	38	0,3
davon Wohnaccessoires (ZRS)	101	0,3
davon Elektro, Lampen/Leuchten (NZRS)	38	0,2
davon Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)	16	0,1
Gesamt (Einzelhandel)	4.500	7,4
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 11: Sortiments- und Umsatzstruktur des Vorhabens (nur Zuwachs)

Darüber hinaus ist am Altstandort des Hornbach-Bau- und Gartenmarkts nach dem gültigen Baurecht eine Nachnutzung möglich. Aufgrund des vertraglich zugesicherten Ausschlusses von innenstadtrelevanten Sortimenten wurde daher eine Nachnutzung mit einem typgleichen Anbieter (Bau- und Gartenmarkt) antizipiert. Aufgrund der nicht optimalen Bedingungen der Immobilie und des Grundstücks ist allerdings als Nachnutzung nur ein Betrieb mit geringerer Leistungsfähigkeit erwartbar. Dieses spiegelt sich in der angenommenen Flächenproduktivität wider, die 15 % geringer ist als diejenige der Vornutzung.

Die unter Annahme einer typgleichen Nachnutzung potenzielle Sortiments- und Umsatzstruktur gestaltet sich damit wie folgt:



Nachnutzung des Altstandorts (gleicher Betriebstyp)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduk- tivität	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenmarkt	6.000		7,3
davon Do it Yourself (NZRS)	4.000	1.105	4,4
davon Gartenbedarf (NZRS)	1.000	1.020	1,0
davon Teppiche, Bodenbeläge (NZRS)	200	850	0,2
davon Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik (ZRS)	150	2.040	0,3
davon Heimtextilien (ZRS)	200	1.530	0,3
davon Wohnaccessoires (ZRS)	100	1.700	0,2
davon Elektro, Lampen/Leuchten (ZRS)	200	2.550	0,5
davon Elektro, sonst. Elektroartikel (ZRS)	150	2.975	0,4
Gesamt (Einzelhandel)	6.000	1.220	7,3
Quelle: Dr. Lademann & Partner.			

Tabelle 12: Nachnutzung des Hornbach-Altstandorts durch gleichen Betriebstyp

D.h., insgesamt werden durch die Zusatzumsätze mit der Verlagerung rd. 7,4 Mio. € erwirtschaftet; weitere 7,3 Mio. € wirken potenziell durch eine typgleiche Nachnutzung. Insgesamt kann damit potenziell ein Umsatzvolumen von rd. 14,7 Mio. € (abzgl. Streuumsätze) zu Lasten des Einzugsgebiets wirken.

Durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben werden unter Berücksichtigung einer typgleichen Nachnutzung am Altstandort insgesamt 14,7 Mio. € Umsatz wirksam.



5.3 Wirkungsprognose

5.3.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel in Ingolstadt und dem übrigen Einzugsgebiet auswirken dürfte. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2016 voll versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2016) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) können von einem Marktwachstum durch die prognostizierten Einwohnergewinne profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, er verbessert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Daneben ist das Vorhaben in der Lage, Nachfrageströme mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone, die aktuell den untersuchten Standortbereichen nicht zu Gute kommen, auf sich umzulenken. Es werden auch bisherige Nachfrageabflüsse auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche und nicht-zentrale Einkaufslagen außerhalb des jeweiligen Kerneinzugsgebiets auf das Vorhaben umgelenkt. D.h., die Einzelhandelsbetriebe der untersuchten Standortbereiche sind von diesem Teil des Vorhabenumsatzes nicht betroffen. Es handelt sich dabei also um den Anteil des Nachfragevolumens der jeweiligen Einzugsgebietszone, der heute nicht in den untersuchten Standortberei-



chen gebunden wird und daher nicht zu Lasten des dortigen Einzelhandels wirkt. Dieser Effekt wird ebenfalls wirkungsmildernd berücksichtigt.

- Umgekehrt gehen dem Einzelhandel in den untersuchten Standorten auch Umsätze durch aktuelle Nachfragezuflüsse aus den angrenzenden Einzugsgebietszonen verloren. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.



5.3.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – nicht innenstadtrelevante Kernsortimente

Do it Yourself und Gartenbedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen prospektiven Umsatz von rd. 11 Mio. € generieren. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen etwa 3,8 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von

rd. 8,5 %.

Die höchsten Auswirkungen werden dabei bezogen auf die Zone 1 mit knapp 13 % induziert werden¹⁰.

¹⁰ Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die erhöhten Umverteilungsquoten der Zone 1 in erheblichem Maße durch den Wegfall von Praktiker resultieren, da sich der Flächenbestand und damit voraussichtlich auch der Umsatz in der Zone 1 – und damit „der Umsatznenner“ - verringert hat. Aber: Tendenziell wird ein Großteil des Umsatzes eines wegfallenden Betriebs auf andere Betriebe im Einzugsgebiet übergehen, d.h. die noch bestehenden Betriebe haben im Vorfeld deutlich profitiert und generieren seit der Aufgabe von Praktiker höhere Flächenproduktivitäten als üblich. Dieses ist allerdings in den Umsatzschätzungen des Bestands nicht berücksichtigt worden, da das betriebsgenau schwer ermittelbar ist. Insofern können die Betriebe im Einzugsgebiet heute deutlich höhere prozentuale und absolute Umsatzrückgänge verkraften, ohne dass eine Geschäftsaufgabe resultieren würde. Die verbleibenden Flächenleistungen garantieren in jedem Falle eine ausreichende Performance.



Wirkungsprognose des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens (nur Zusatzumsatz) in der Stadt Ingolstadt - Do it Yourself/Gartenbedarf - mit typgleicher Nachnutzung des Altstandorts			
	Zone 1 gesamt	Zone 2 gesamt	Einzugs- gebiet gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	2,55	8,47	11,02
abzgl. Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,02	- 0,06	- 0,07
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 1,38	- 5,51	- 6,89
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum	- 0,08	- 0,33	- 0,25
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz unbereinigt	1,23	2,57	3,80
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	-
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz bereinigt	1,23	2,57	3,80
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	12,8%	7,4%	8,6%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.			

Tabelle 13: Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens inklusive typgleicher Nachnutzung Altstandort

Im Falle der ausschließlichen Verlagerung ohne Nachnutzung des Altstandorts durch einen typgleichen Anbieter sind lediglich Umverteilungswirkungen von maximal 6,4 % (Zone 1) bzw. im gesamten Einzugsgebiet von 4,1 % zu erwarten.



Wohnmöbel

Theoretisch denkbar – jedoch in der Praxis aufgrund der Restriktionen des Mikrostandorts als unrealistisch zu erachten – ist die Ansiedlung eines kleinen Möbelmarkts auf der Altfläche des Standorts (6.000 qm VKF).

In diesem Falle würde ein prospektiver Umsatz von rd. 3,9 Mio. € auf das Einzugsgebiet wirken. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen etwa 2,7 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von

rd. 2 %.

In dem nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment Do it Yourself/Gartenbedarf werden Umverteilungswirkungen bezogen auf die Zone 1 von maximal 6,4 % bzw. – bei typgleicher Nachnutzung des Altstandorts – von maximal rd. 13 % erwartet. Bei einer Nachnutzung des Altstandorts durch einen Möbelanbieter werden aufgrund des relativ hohen Bestands im Einzugsgebiet nur Umverteilungsquoten von deutlich unter 5 % (2 %) und damit deutlich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle induziert.



5.3.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Innenstadtrelevante Randsortimente

Bei der Ermittlung der Wirkungen der innenstadtrelevanten Randsortimente¹¹ wurde neben den Zusatzumsätzen des vergrößerten Baumarkts auch die theoretisch denkbare Möbelmarktnutzung (bzw. deren übliche Randsortimente) berücksichtigt.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet im Segment der innenstadtrelevanten Randsortimente (Hausrat, Heimtextilien, Wohnaccessoires, Kleinelektro [außer Lampen und Leuchten]) einen prospektiven Umsatz von rd. 2,7 Mio. € generieren. Unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfungs- und Kompensationseffekte beträgt der umverteilungsrelevante Umsatz bezogen auf die untersuchten Versorgungslagen etwa 1,7 Mio. €. Stellt man diesen Umsatz dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels in den untersuchten Standortlagen gegenüber, errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 1,5 %.

Maximale Umverteilungsquoten ergeben sich dabei bezogen auf die Streulagen der Zone 1 – wie zum Beispiel der Betrieb mömax in der Eriagstraße – mit rd. 2 %. Bezogen auf die Innenstadt von Ingolstadt werden mit ebenfalls 1,5 % Umsatzumverteilung bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten keine spürbaren Auswirkungen, weder betrieblicher noch städtebaulicher Art, resultieren.

¹¹ Das sind Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Wohnaccessoires und Kleinelektro (außer Lampen/Leuchten).



5.3.4 Kumulative Effekte bei gleichzeitiger Ansiedlung eines weiteren Dehner-Gartenmarkts

Wie im Kapitel 4.4 zu den Planvorhaben dargestellt, ist mit Dehner ein weiteres – gleichwohl noch nicht planungsrechtlich gesichertes – Vorhaben im Einzugsgebiet des Prüfobjekts in Planung.

Aus Vorsichtsgründen wurde dabei geprüft, welche Wirkungen nun – neben den Zusatzumsätzen durch die Verlagerung und Erweiterung von Hornbach sowie die Nachnutzung des Altstandorts – mit einem zusätzlichen Dehner-Gartenmarkt maximal kumulativ auftreten können. Folgende vereinfachende Annahmen wurden dabei getroffen:

- Das Einzugsgebiet und die Streuumsätze (5 %) des Dehner-Markts sind deckungsgleich mit denjenigen von Hornbach (in der Realität wird es nur eine teilweise Überlagerung geben – die Annahme ist damit im besonderen Maße eine Worst-case-Betrachtung);
- Das Dehner-Vorhaben geht gleichzeitig mit der Hornbach-Verlagerung in die Marktwirksamkeit.

Bei der kumulativen überschlägigen Wirkungsbetrachtung mit Dehner wurden – da den Verfassern dieses Gutachtens dasjenige zum Planvorhaben der Firma Dehner nicht vorliegt – die üblichen Flächenleistungen von Dehner angesetzt. Folgende (vorhabenrelevanten) Umsätze werden daher durch das Dehner-Vorhaben hinzukommen:

- Gartenbedarf: 4,2 Mio. €
- Innenstadtrelevante Randsortimente¹²: 0,9 Mio. €

Kumulative Umverteilungswirkungen Gartenbedarf:

Im Folgenden wurden die kumulativen Umverteilungen im Sortimentsbereich Do it Yourself und Gartenbedarf ermittelt.

Dabei ergaben sich bezogen auf die Betriebe der Zone 1 Umverteilungsquoten bei Do it Yourself und Gartenbedarf von rd. 22 %, zu Lasten der Betriebe in der Zone 2 Umsatzrückgänge von 16 %.

¹² Hierin enthalten sind die Sortimente Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Wohnaccessoires und Klein elektro (außer Lampen/Leuchten). Nicht enthalten ist das bei Dehner geplante Teilsortiment Tiere und Zoobedarf, da dieses Sortiment für die Hornbach-Verlagerung nicht prüfungsrelevant ist.



Bei diesen überschlägig ermittelten Umverteilungen ist allerdings zu berücksichtigen, dass neben der mehrfachen Worst-case-Herangehensweise (s.o.) ein nicht unerheblicher Anteil des Dehner-Umsatzes nicht zu Lasten der übrigen Betriebe gehen wird, sondern zu unternehmensinternen Kannibalisierungseffekten führen wird.

Wenn man von einer internen Umverteilung der Hälfte des Gartenbedarf-Umsatzes ausgeht, ergäbe sich bereits eine gesamte sortimentspezifische Umverteilungsquote, die 5 %-Punkte geringer ausfällt und damit noch deutlich unter 20 % liegen würde.

Kumulative Umverteilungswirkungen Innenstadtrelevante Randsortimente:

Bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten werden bei der kumulativen Betrachtung mit dem geplanten Dehner-Markt Umverteilungsquoten von durchschnittlich 2 % resultieren. Die prozentuale Umverteilung liegt damit kumulativ hier nur 0,5 %-Punkte über der Prüfvariante ohne den Dehner-Markt (d.h. nur mit der Verlagerung und Erweiterung von Hornbach sowie der Nachnutzung des Altstandorts).

Theoretisch ergeben sich mit der Berücksichtigung des Dehner-Planvorhabens im Sortiment Do it Yourself und Gartenbedarf - kumulativ und inklusive der Erweiterung von Hornbach und Nachnutzung des Altstandorts - hohe Umverteilungsquoten von um die 20 %. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass davon ein großer Anteil auch interne Kannibalisierungen zu Lasten des bestehenden Dehner-Standorts sind. Im Bereich der innenstadtrelevanten Randsortimente werden kumulativ nur rd. 2 % Umsatzumverteilung erwartet.



6 Bewertung des Ansiedlungsvorhabens

6.1 Zu den Beurteilungskriterien

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Ziffer 5.3 ‚Einzelhandelsgroßprojekte‘ sind folgende für das Projekt relevante Ziele der Landesplanung definiert:

- (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.
- (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.
- (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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (zulässige Verkaufsflächen).

Die im vormaligen Landesentwicklungsprogramm enthaltene Beschränkung bezüglich der „sortimentsspezifischen Abschöpfung im Einzugsbereich¹³“ ist nicht mehr Bestandteil der aktuell gültigen Fortschreibung. Das heißt, dass für Vorhaben mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wie dem hier geprüften Bau- und Gartenmarkt, keine Flächenobergrenzen mehr durch den LEP resultieren.

¹³ Bei der vormals gültigen Fassung des Landesentwicklungsplans (LEP) bestand noch die Maßgabe, dass nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft aus dem jeweiligen Einzugsgebiet des Vorhabens abgeschöpft werden dürfen. Diese Regel hat in der aktualisierten Fassung des LEP nicht mehr Bestand.



Folgende (vorhabenrelevanten) Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Ingolstadt (Stand: 5.3.2012) im Kapitel 3 zum Handel definiert:

- (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.
- (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.
- (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.
- (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten - einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojekts - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.
- (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Nach § 11 (3) BauNVO ist darüber hinaus zu prüfen, ob das Vorhaben die städtebauliche Entwicklung und den Bestand des Einzelhandels in Ingolstadt und im Umland unter besonderer Berücksichtigung der Innenstädte und Ortskerne sowie die Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Andere Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels zumeist erst ab einer Umverteilungsquote von über 10 % zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. BauGB sind weiterhin folgende ökonomischen Kriterien bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft;
- auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;



- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- der Verkehr einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs.

6.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung des Vorhabens

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Nach den Anforderungen des LEP Bayern müssen Einzelhandelsgroßprojekte nach Art und Umfang der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entsprechen.

Der Stadt Ingolstadt ist die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Gemäß LEP Bayern 2013 heißt es wie folgt: „(G) Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.“

Das Vorhaben ist in einem Oberzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet.



6.3 Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und die zentralen Versorgungsbereiche

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

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

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

6.3.1 Auswirkungen auf die Versorgung im Raum – nicht innenstadtrelevante Kernsortimente

Nach den Analysen von Dr. Lademann & Partner liegen die prospektiven Umverteilungswirkungen im Bau- und Gartenmarktbereich bei maximal rd. 13 % (Zone 1, inkl. theoretischer nicht zentrenrelevanter Nachnutzung des Altstandorts). Die Umsatzverlagerungen im gesamten Einzugsgebiet belaufen sich auf knapp 9 %.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die erhöhten Umverteilungsquoten der Zone 1 in erheblichem Maße aus dem Wegfall von Praktiker resultieren, da sich der Flächenbestand und damit voraussichtlich auch der Umsatz in der Zone 1 - und damit „der Umsatznenner“ - verringert hat. Aber: Durch die Insolvenz von Praktiker hat sich generell – deutschlandweit – der verbleibende Umsatz in Rich-



tung der noch bestehenden Bau- und Gartenmärkte verteilt, sodass diese nun höhere Flächenleistungen aufweisen und damit wirtschaftlich deutlich gestärkt sind. Insofern können die Betriebe im Einzugsgebiet heute deutlich höhere prozentuale und absolute Umsatzrückgänge verkraften, ohne dass daraus eine Geschäftsaufgabe resultieren würde. Die verbleibenden Flächenleistungen garantieren in jedem Falle eine ausreichende Performance. Die Versorgungsstruktur im großflächigen Bau- und Gartenmarkteinzelfhandel wird auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Ansiedlung eines weiteren Dehner-Markts in Zuchering nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

6.3.2 Auswirkungen auf die Versorgung im Raum – innenstadtrelevante Randsortimente

Die maximalen Umsatzrückgänge im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik werden prospektiv (inklusive einer Nachnutzung durch einen Möbel- oder Baumarkt) eine Größenordnung von maximal 2 % (Streulagen Zone 1) erreichen.

Für die Innenstadt von Ingolstadt (ZVB in der Zone 2) werden Umverteilungen von 1,5 % prognostiziert. Für die untersuchten vorhabenrelevanten Sortimente ist bezogen auf die Ingolstädter Innenstadt keine besondere Zentrenprägung zu konstatieren. Der Magnetbetrieb der Ingolstädter Innenstadt, Kaufhof, verfügt zwar teilweise über die geprüften Randsortimente, diese stellen gleichwohl nur eine - nicht für den Gesamterfolg des Betriebs entscheidende - Teilfläche dar.

Zudem wurde einzelhandelseitig eine stabile städtebaulich-funktionale Ausgangssituation in der Altstadt vorgefunden, sodass durch die prognostizierten Umverteilungen in den innenstadtrelevanten Randsortimenten (insbes. durch die theoretische Nachnutzung SB-Möbelmarkt) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das Vorhaben an der Manchinger Straße in Ingolstadt verstößt - auch bei Berücksichtigung einer Nachnutzung mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment sowie der theoretischen Ansiedlung von Dehner in Zuchering - nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.



6.4 Zur städtebaulichen Integration der Vorhabenstandorte

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standorts ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Städtebaulich integriert können im Einzelfall auch Standorte sein, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen, sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsrandlagen stellen aber nur dann noch integrierte Standorte dar, wenn sie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen.

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um eine Ortsrandlage, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Wesentliche Wohnanteile sind nicht im Umfeld vorhanden. Aufgrund des überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimentscharakters ist das jedoch vernachlässigbar. Für derartig große Flächenareale, die extensiv genutzte Einzelhandelsformate benötigen, wäre gleichwohl auch keine vollständig städtebaulich integrierte Fläche im Stadtgebiet verfügbar. Zudem wäre dieses im Sinne der Erhaltung städtebaulicher Attraktivität auch nicht zielführend. Eine Anbindung des Standorts an das ÖPNV-Netz ist gewährleistet.

Beim dem Vorhabenstandort an der Manchinger Straße handelt es sich um einen teilintegrierten Bereich mit Gewerbegebietscharakter. Aufgrund der Ortsrandlage mit direktem Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann der Standort noch als integriert im Sinne des LEP Bayern bezeichnet werden.



6.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ingolstadt

Hinsichtlich der Kompatibilität des Vorhabens mit dem Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt (SEEK) sind zwei Fragen zu beantworten:

- Ist der Standort für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens geeignet?
- Fügt sich das Vorhaben in den Entwicklungsrahmen der Stadt ein?

Bezüglich der Eignung des Vorhabenstandorts muss auf das Kap. 6.4 verwiesen werden. Innerhalb des SEEK werden keine Aussagen zu Betrieben mit vorwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten getroffen. Generell kann jedoch konstatiert werden, dass aufgrund der naturgemäßen Flächenextensivität von Bau- und Gartenmärkten der Vorhabenstandort aufgrund seiner Ortsrandlage sehr geeignet ist.

Allerdings muss erwähnt werden, dass in den Entwicklungszielen für den Standort Gewerbegebiet-Südost (S. 23) für die ‚Äußere Manchinger Straße‘ (14.2) im Flächennutzungsplan eine Gewerbenutzung vorgesehen ist. Darüber hinaus wurde im SEEK für diesen 10 ha großen Bereich nur „bei Bedarf eine qualitativ ansprechende Nutzung“ vorgesehen, jedoch „keine Entwicklung von Einzelhandelsflächen“. Diesem formulierten Entwicklungsziel widerspricht das Vorhaben.

Der im SEEK (2008) dargestellte rechnerische Verkaufsflächenbedarf für das Kernsortiment Baumarktartikel (12.000 qm) wurde durch die Entwicklung ‚Am Hochfeldweg‘/‚Weiherfeld‘ mit Bauhaus (12.000 qm) bereits abgedeckt.

Für den Sortimentsbereich ‚Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf‘ besteht nach den Angaben des SEEK ein Verkaufsflächenbedarf von 7.800 qm. Ein Teil davon (rd. 2.000 qm) wurde bereits mit der Erweiterung der Dehner-Filiale an der Degenhartstraße belegt. In dem hier geprüften Vorhaben ist eine Verkaufsfläche im Gartenbedarf von 2.550 qm geplant. Der Dehner-Markt in Zuchering (Planvorhaben) umfasst 3.800 qm Verkaufsfläche im Bereich Gartenbedarf. Der damals ermittelte Verkaufsflächenbedarf von 7.800 qm ist damit leicht, um 550 qm Verkaufsfläche, überschritten.

Gleichwohl heißt es nicht, dass der ermittelte Verkaufsflächenbedarf nicht überschritten werden darf. Zum einen dient der rechnerische Verkaufsflächenbedarf lediglich als Orientierungsrahmen, zum anderen hat sich seit der Erstellung des



SEEK im Februar 2008 ein deutliches Einwohner-¹⁴ und damit Kaufkraftwachstum in Ingolstadt ergeben. Diese Veränderungen – allein bis 2016 wurde im SEEK ein Anstieg des Kaufkraftpotenzials von 9 % angegeben – wurden bei der Ermittlung des Flächenpotenzials noch nicht berücksichtigt.

Die übergeordneten planerischen Ziele eines Funktionserhalts der Altstadt werden durch das Vorhaben bzw. die darin marginal enthaltenen, innenstadtrelevanten Randsortimente nicht konterkariert.

Auch wenn innerhalb des SEEK noch keine Entwicklung von Einzelhandel für das Vorhabengrundstück vorgesehen war, ist die Ansiedlung eines flächenextensiven Bau- und Gartenmarkts an dem Standort aus Gutachtersicht als vollständig geeignet anzusehen.

¹⁴ Siehe auch Kapitel 3.2 ‚Sozioökonomische Rahmendaten‘.



7 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Im bayerischen Oberzentrum Ingolstadt ist geplant, einen Bau- und Gartenfachmarkt mit insgesamt 10.500 qm Verkaufsfläche an der Manchinger Straße anzusiedeln. Nachdem bereits erstmalig eine Verträglichkeitsuntersuchung zu diesem Standort im Jahr 2011 (sowie darauf folgende Aktualisierungen) von Dr. Lademann & Partner erarbeitet worden ist, wurde nun eine erneute Aktualisierung des Gutachtens vorgenommen. Hintergrund war insbesondere die Insolvenz des Baumarktbetreibers Praktiker (Standort Eriagstraße) sowie die geplante Ansiedlung eines weiteren Dehner-Gartenmarkts im Stadtteil Zuchering, die allerdings planungsrechtlich noch nicht gesichert ist.

Für das anvisierte Plangrundstück gibt es derzeit noch kein einzelhandelskonformes Baurecht, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist. Daher erfolgte in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten eine Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen nach Maßgabe von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Vorgaben der bayerischen Landesplanung, die sich mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Jahr 2013 verändert hat. Berücksichtigt wurde dabei einerseits, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung und Verlagerung innerhalb des Stadtgebiets handeln wird, andererseits, dass damit eine Nachnutzung des Altstandorts (6.000 qm) möglich sein wird. Allerdings wurde hier zugesichert, für 10 Jahre ab dem ursprünglich geplanten Aufstellungsbeschluss des Vorhabens, keine Nachnutzung mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Als Nachnutzung geprüft wurden daher nur Betriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment.

Folgendes sind die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Betrieb mit vorwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Innenstadtrelevante Sortimente sind lediglich als Randsortimente vorgesehen. Der Hornbach Bau- und Gartenmarkt plant einen Anteil von (maximal) 10 % innenstadtrelevanter Randsortimente.
- Der Mikrostandort des Vorhabens ist als städtebaulich teilintegriert bzw. als Ortsrandlage zu bezeichnen. Im Hinblick auf den geplanten, sehr flächenextensiven Betriebstyp sowie die gute Verkehrsanbindung ist der Standort damit als geeignet zu bezeichnen.
- Das Vorhaben wird ein Einzugsgebiet mit rd. 206.300 Einwohnern im Jahr 2016 (prospektives erstes Jahr der Marktwirksamkeit) ansprechen. Hinzu



kommt eine (relativ geringe) Potenzialreserve von 5 %. Die Rahmendaten im Einzugsgebiet sind aufgrund der positiven Einwohnerprognose sowie der günstigen Wirtschaftsentwicklung als sehr positiv zu bewerten. Seit der erstmaligen Prüfung im Jahr 2011 sind die Einwohnerzahlen bis heute bereits deutlich gestiegen und bilden damit eine solide Ansiedlungsgrundlage für den Einzelhandel.

- Die Untersuchung der Angebotssituation im Einzugsgebiet hat gezeigt, dass die vorhabenrelevanten Sortimente über eine geringe faktische Zentrenrelevanz verfügen. Insbesondere die Ingolstädter Innenstadt als besonders schützenswerter Handelsstandort hat nur geringe Flächenüberschneidungen mit dem Vorhaben. Die geprüften Randsortimente haben keine herausgehobene zentrenprägende Funktion (z.B. in Form eines Magnetbetriebs mit vorwiegend diesen Sortimenten) für deren Stabilität.
- Die durch Dr. Lademann & Partner ermittelten Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet befindlichen zentralen Versorgungsbereiche ergaben für die innenstadtrelevanten Randsortimente Umverteilungsquoten von deutlich unter 5 %. Der mit Abstand bedeutsamste zentrale Versorgungsbereich – die Ingolstädter Altstadt – wird ebenfalls nur Umverteilungsquoten von maximal 1,5 % bei den Randsortimenten zu erwarten haben. Hierbei ist bereits im Sinne einer Worst-case-Betrachtung berücksichtigt, dass der Altstandort durch einen Bau- oder Möbelmarkt theoretisch nachgenutzt werden könnte sowie dass Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Dehner-Gartenmarkts kumulativ hinzukämen. Auch in diesem Falle wären keine ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche (innenstadtrelevante Randsortimente) bzw. eine Störung des Versorgungsgleichgewichts im Raum (nicht innenstadtrelevante Kernsortimente) zu erwarten, obwohl im Sortiment Gartenbedarf theoretisch Umverteilungsquoten von rd. 20 % auftreten können. Diese werden gleichwohl im großen Maße in Form von internen Kannibalisierungen, d.h. einem spürbaren Umsatzverlust des bestehenden Dehner-Markts, auftreten.
- Eine Prüfung von Kaufkraftabschöpfungsquoten ist nach den aktualisierten Maßgaben des LEP 2013 nicht mehr für nicht innenstadtrelevante Sortimente relevant. Weitere landes- oder regionalplanerisch relevanten Belange sind nicht für das Vorhaben bedeutsam.



Das Vorhaben ist damit auch unter Berücksichtigung einer Nachnutzung des Altstandorts mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie einer zusätzlichen Ansiedlung eines Dehner-Markts städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten.

Hamburg, 24. Juni 2014

Uwe Seidel

Halina Gebert

Dr. Lademann & Partner GmbH