



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

Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi Lebensmittel- discounters inkl. Agglomerationsprüfung

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter)
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

München, 22. April 2021

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020.....	7
2.2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO.....	8
3 Standortbeschreibung und -bewertung	10
3.1 Makrostandort Gemeinde Tegernheim	10
3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Gewerbegebiet Nord 2	11
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	14
4.1 Tegernheim	14
4.2 Umland von Tegernheim	17
4.2.1 Regensburg.....	17
4.2.2 Donaustauf.....	21
4.2.3 Bach a.d. Donau	21
4.2.4 Barbing.....	22
4.2.5 Standorte im weiteren Umland	23
5 Agglomerationsprüfung.....	24
5.1 Vorbemerkungen	24
5.2 Mindestens drei Betriebe.....	24
5.3 Räumlich funktionaler Zusammenhang	24
5.4 Raumbedeutsamkeit des Planvorhabens	25
5.4.1 Qualitative Kriterien für eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit.....	26
5.4.2 Umsatzherkunft des Planvorhabens	27
5.4.2.1 Nahbereich, Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen für das Planvorhaben	27
5.4.2.2 Umsatzherleitung für das Planvorhaben	29
5.4.2.3 Umsatzherkunft Status Quo und Planvorhaben.....	29
5.4.2.4 Fazit zur Umsatzherkunft.....	41
5.5 Zusammenfassung	43
6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens	45
7 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens	47
7.1 Vorbemerkungen	47
7.2 Umsatzprognose für den Gesamtstandort.....	48
7.2.1 Umsatzzuwachs durch die Ansiedlung von Aldi	48
7.2.2 Umsatzzuwachs durch die Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums.....	49
7.3 Umverteilungsrechnung zu städtebaulichen Effekten	50
8 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Teilraumgutachtens	56
9 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	60

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze der Nutzungsaufteilung am Vorhabenstandort vor und nach der Umstrukturierung	5
Abbildung 2: Regionalplan Region Regensburg 2019, Ausschnitt	10
Abbildung 3: Vorhabenstandort Gewerbegebiet Nord 2	11
Abbildung 4: Nutzungen und Situation im Standortumfeld	12
Abbildung 5: Mikrostandort Gewerbegebiet Nord mit wesentlichen Umfeldnutzungen	13
Abbildung 6: Anbieter in der Ortsmitte von Tegernheim	15
Abbildung 7: Anbieter im Gewerbegebiet von Tegernheim	16
Abbildung 8: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)	17
Abbildung 9: Anbieter in Schwabelweis	20
Abbildung 10: Anbieter in Donaustauf	21
Abbildung 11: Anbieter in Bach a.d. Donau	22
Abbildung 12: Anbieter in Barbing	23
Abbildung 13: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel	31
Abbildung 14: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)	32
Abbildung 15: Umsatzanteile der Betriebe im zu untersuchenden Gebiet nach Umsatzherkunft	42
Abbildung 16: Wesentliche Versorgungsstandorte in Tegernheim gemäß Teilraumgutachten	56
Tabelle 1: Einwohner und Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
Tabelle 2: Umsatzherkunft des Aldi Lebensmitteldiscounters nach dem Marktanteilskonzept	33
Tabelle 3: Umsatzherkunft des Rewe Supermarktes nach dem Marktanteilskonzept - Status Quo	34
Tabelle 4: Umsatzherkunft des Rewe Supermarktes nach dem Marktanteilskonzept - zukünftig	35
Tabelle 5: Umsatzherkunft des Rewe Getränkemarktes nach dem Marktanteilskonzept – Status Quo	36
Tabelle 6: Umsatzherkunft des Rewe Getränkemarktes nach dem Marktanteilskonzept - zukünftig	37
Tabelle 7: Umsatzherkunft des Rossmann Drogeriemarktes nach dem Marktanteilskonzept – Status quo	38
Tabelle 8: Umsatzherkunft des Rossmann Drogeriemarktes nach dem Marktanteilskonzept – zukünftig	39
Tabelle 9: Umsatzherkunft des kik Textildiscounters nach dem Marktanteilskonzept – Status quo	40
Tabelle 10: Umsatzherkunft des kik Textildiscounters nach dem Marktanteilskonzept – zukünftig	41
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens	49
Tabelle 12: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	51

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

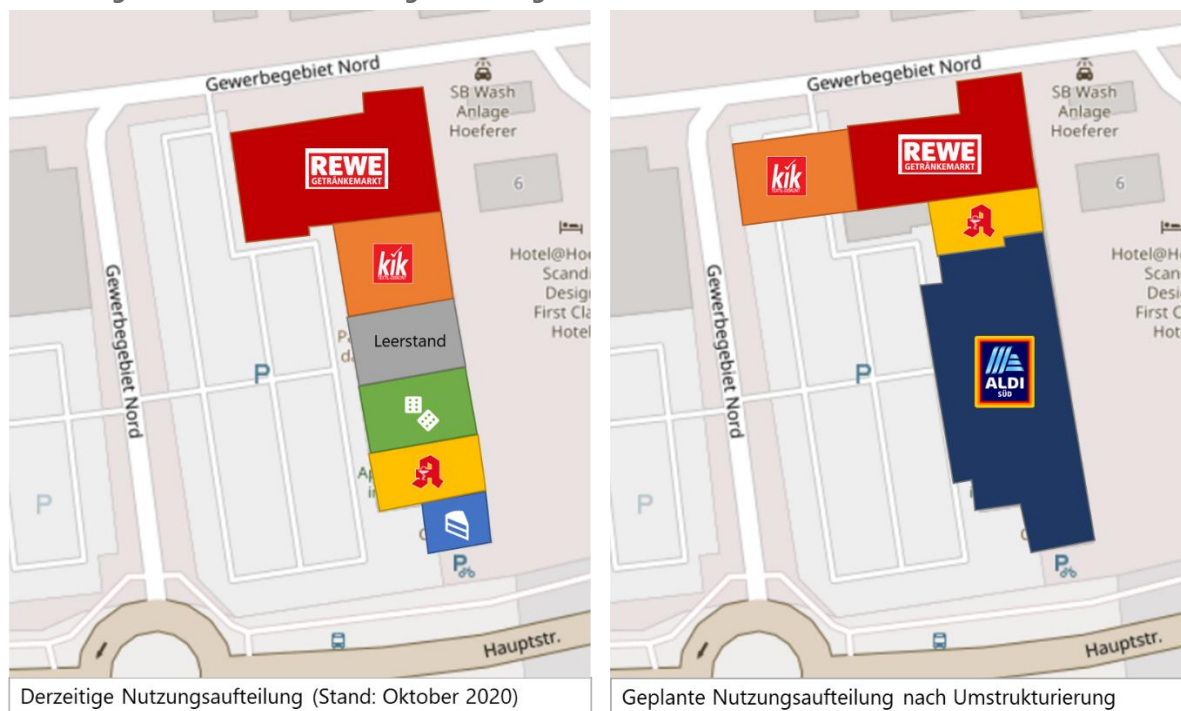
Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse inklusive Agglomerationsprüfung für die geplante Ansiedlung eines Aldi Lebensmittel-discounters in Tegernheim beauftragt.

Die Planung sieht eine Umstrukturierung und Modernisierung der Bestandsimmobilie am Gewerbegebiet 2 Nord vor. In diesem Zusammenhang ist geplant, die aktuell dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe Rewe Getränkemarkt, kik und eine Apotheke innerhalb der Immobilie neu anzuordnen und das Einzelhandelsangebot durch die Ansiedlung eines Aldi Lebensmitteldiscounters zu erweitern. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters soll ca. 1.200 m² betragen. Die derzeitigen Verkaufsflächengrößen der Bestandsbetriebe am Standort bleiben unverändert.

Der aktuelle Besatz und die geplanten Nutzungen nach der Umstrukturierung am Vorhabenstandort sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Planskizze der Nutzungsaufteilung am Vorhabenstandort vor und nach der Umstrukturierung



Quelle: Auftraggeber, 2020; Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020;

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020.

Westlich des Vorhabenstandorts sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einem Rewe Supermarkt und einem Rossmann Drogeriemarkt weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens gemäß der Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ sowie „Zulässige Verkaufsflächen“ des aktualisierten Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 durchzuführen. In diesem Zusammenhang steht die Frage im Raum, ob das obenstehende Planvorhaben im Wesentlichen mit den Einzelhandelsbetrieben Rewe Getränkemarkt sowie Rewe Supermarkt, kik Textildiscounter und Rossmann auf der gegenüberliegenden Straßenseite gemäß LEP Bayern 2020 als Agglomeration und damit gemeinsam als ein

Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist.¹ In diesem Fall hat eine Prüfung anhand der aufgeführten Ziele auf Ebene des Gesamtvorhabens (Aldi zzgl. der genannten bestehenden Anbietern) zu erfolgen. Sollte der Tatbestand der Agglomeration im vorliegenden Gutachten nicht nachgewiesen werden, ist eine Prüfung des Planvorhabens Aldi nach den landesplanerischen Vorgaben auf einzelbetrieblicher Ebene notwendig.

Für das Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne der Landesplanung in Bayern ist, neben der Anzahl an Betrieben (mindestens drei) und einem räumlich funktionalen Zusammenhang der Anbieter untereinander, eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Die Mindestanzahl der Betriebe ist eindeutig festzustellen. Daher gilt es, im Rahmen der vorliegenden Untersuchung den räumlich funktionalen Zusammenhang zu untersuchen und zu überprüfen, ob das Vorhaben und die genannten Betriebe im Umfeld als erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen sind und somit eine Agglomeration vorliegt. Im Anschluss ist eine entsprechende Prüfung der o.g. Ziele der Landesplanung durchzuführen.

In einem nächsten Schritt wird für das Planvorhaben eine im Rahmen des planungsrechtlichen Genehmigungsprozesses notwendige städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt, um zu untersuchen, ob das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Tegernheim oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

Weiterhin erfolgt auch eine Überprüfung, inwiefern das Planvorhaben den Leitlinien des Teilraumgutachtens Stadt und Umland Regensburg aus dem Jahr 2005 entspricht.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Oktober 2020. Im Gemeindegebiet von Tegernheim wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Für eine Einordnung in die Leitlinien des Teilraumgutachtens Stadt und Umland Regensburg wurden weiterhin die dort definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente in Tegernheim berücksichtigt. Im Umfeld von Tegernheim wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten beschränkt. Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

IBS Projektentwicklung
Ingenieures. mbH & Co. KG
Kuchläcker 8
93183 Obertraubling

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

¹ Der südlich gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter ist von den genannten Betrieben durch die Verkehrsachse Hauptstraße und den Kreisverkehr getrennt, sodass nicht von einem räumlich funktionalen Zusammenhang auszugehen ist und der Betrieb daher nicht Teil der potenziellen Agglomeration wäre.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für den Vorhabenstandort am Gewerbegebiet Nord 2 besteht derzeit noch ein Bebauungsplan, der das relevante Grundstück als Gewerbegebiet ausweist. Im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen der Bestandsimmobilie soll auch eine Umwidmung des Plangrundstücks zum Sondergebiet erfolgen. Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist damit dort zunächst grundsätzlich zulässig, muss jedoch auf die Vorgaben und Ziele des aktualisierten Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 geprüft werden. Zudem ist für den planungsrechtlichen Genehmigungsprozess eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen.

2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020

Gemäß den Vorgaben aus dem LEP Bayern 2020 müssen im Zuge einer landesplanerischen Prüfung die Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „zulässige Verkaufsfläche“ erfüllt werden. Mit Blick auf die Berechnung der am Standort zulässigen Verkaufsflächen gilt es jedoch zunächst das Vorhaben dahingehend zu untersuchen, ob beim Planvorhaben in Kombination mit den bereits im Umfeld ansässigen Einzelhandelsbetrieben Rewe Getränkemarkt, Rewe Supermarkt, kik Textildiscounter und Rossmann Drogeriemarkt eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung vorliegt. In diesem Fall wäre eine Bewertung des Planvorhabens mit den Bestandsbetrieben als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt und demzufolge eine landesplanerische Untersuchung notwendig, die auch alle bereits am Standort ansässigen Lebensmittelbetriebe miteinbezieht. Andernfalls erfolgt die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche auf einzelbetrieblicher Ebene. Je nach Verfahrensweise ergeben sich hier unterschiedliche zulässige Verkaufsflächenobergrenzen.

Bezüglich der Agglomeration findet sich im LEP Bayern 2020 zu 5.1.3 (B) folgende Erläuterung:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. (...) Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen grundsätzlich nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.“

Zur Einordnung, ob das Vorhaben als Teil einer Agglomeration im Sinne des LEP Bayern 2020 aufzufassen ist und eine Bewertung des Vorhabens als ein Einzelhandelsgroßprojekt inkl. der Bestandsbetriebe zu vollziehen ist, werden demnach drei Kriterien herangezogen, die allesamt von den Betrieben erfüllt werden müssen.

Eine Bewertung des Planvorhabens gemeinsam mit den Bestandsbetrieben als ein Einzelhandelsgroßprojekt liegt demnach vor bei Agglomerationen mit **mindestens drei Einzelhandelsbetrieben** in einem **räumlich funktionalen Zusammenhang**, die **erheblich überörtlich raumbedeutsam** sind.

Demzufolge gilt: Falls das Planvorhaben Aldi mit dem Rewe Getränkemarkt, Rewe Supermarkt, kik Textildiscounter und Rossmann als Agglomeration zu bewerten ist, ist das Planvorhaben nicht mehr allein

als prüfungsrelevantes Einzelhandelsprojekt im Rahmen der landesplanerischen Betrachtung zu berücksichtigen, sondern die gesamte Agglomeration am Vorhabenstandort.²

Mit der geplanten Neuansiedlung, dem Getränkemarkt, kik sowie den beiden Anbietern Rewe und Rossmann auf der anderen Straßenseite ist das Kriterium der mindestens drei Einzelhandelsbetriebe zweifelsfrei erfüllt. Folglich gilt es in der vorliegenden Untersuchung zu klären, ob ein „räumlich funktionaler Zusammenhang“ vorliegt und ob den Betrieben eine „erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit“ zuzuschreiben ist. Nur wenn beide Kriterien von allen Betrieben erfüllt werden, ist das Vorhaben dementsprechend als eine Agglomeration im oben genannten Sinne zu bewerten.

Für die Beurteilung der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit von Betrieben sind sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte zu berücksichtigen. Als qualitative Kriterien sind hierbei u.a. die Größe, Lage in der Gemeinde, das Einzugsgebiet, die Versorgungsfunktion der Betriebe und Auswirkungen des Vorhabens bei der Bewertung der Indizien der Raumbedeutsamkeit zu berücksichtigen. Neben den qualitativen Kriterien ist als quantitatives Kriterium weiterhin die Umsatzherkunft zu betrachten. In der gutachterlichen Praxis wird davon ausgegangen, dass eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit u.a. dann gegeben sein kann, wenn ein Großteil der einzelbetrieblichen Umsatzanteile - und demnach auch der Kunden - von außerhalb des im Regionalplan festgelegten Nahbereiches stammt. Dies ist ein gewichtiges Indiz. Als relevante Schwelle werden hierbei 50 % des Umsatzes herangezogen.³ Erwirtschaftet ein Vorhaben also mehr als die Hälfte des Umsatzes aus der Standortkommune und dem zugehörigen Nahbereich, kann dies ein Indiz dafür sein, dass das Vorhaben als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist.

Basierend auf dem Ergebnis der Untersuchung des Agglomerationstatbestandes wird abschließend eine Prüfung der landesplanerischen Ziele aus dem LEP Bayern 2020 durchgeführt (vgl. Kapitel 6).

2.2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist weiterhin § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Er legt Folgendes fest:

„1. Einkaufszentren,

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

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

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

² Der südlich gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter ist von den genannten Betrieben durch die Verkehrsachse Hauptstraße und den Kreisverkehr getrennt, sodass nicht von einem räumlich funktionalen Zusammenhang auszugehen ist und der Betrieb daher nicht Teil der potenziellen Agglomeration wäre.

³ Entsprechende Prüfungen sind von der cima u.a. für Planvorhaben in den Kommunen Penzberg, Peißenberg und Dorfen, die dem Zuständigkeitsbereich der Regierung von Oberbayern angehören.

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

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m² handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

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

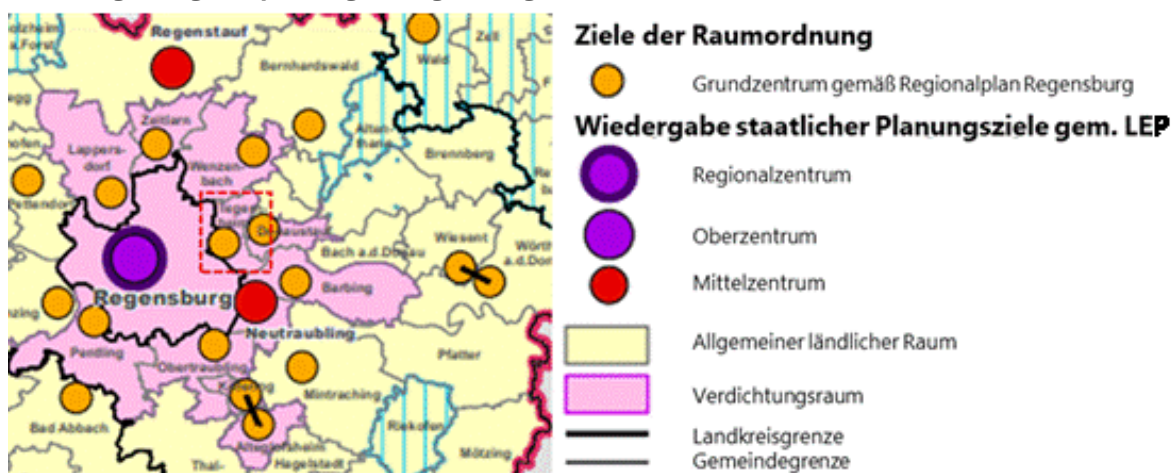
Das Gutachten untersucht, inwiefern durch das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Tegernheim oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Gemeinde Tegernheim

Die Gemeinde Tegernheim zählt **rd. 5.605 Einwohner⁴** und ist im Landkreis Regensburg in der Oberpfalz gelegen. Gemäß Regionalplan der Region Regensburg kommt der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zu. Zusätzlich wird die Gemeinde als Verdichtungsraum der benachbarten Stadt Regensburg festgelegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Neutraubling im Süden, westlich schließt das Regionalzentrum Regensburg an. Gemäß Regionalplan Regensburg umfasst der landesplanerisch zugewiesene Nahbereich von Tegernheim lediglich die Gemeinde selbst.

Abbildung 2: Regionalplan Region Regensburg 2019, Ausschnitt



Quelle: Regionaler Planungsverband Region Regensburg 2019; Bearbeitung: cima 2020

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Tegernheim verlief in den vergangenen zehn Jahren (2010 – 2020) positiv und verzeichnete einen deutlichen Zuwachs von rd. 13,7 %. Gemäß Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich dieser Trend auch in den kommenden zehn Jahren weiter fortsetzen und zudem etwas verstärken, sodass bis 2030 von einem Bevölkerungszuwachs um weitere ca. 14,7 % ausgegangen wird.⁵

Die **Wirtschaftsstruktur** von Tegernheim ist vorrangig durch den Dienstleistungssektor (ca. 64,6 %) gekennzeichnet. Gut ein Drittel der Beschäftigten entfällt auf den Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes (ca. 35,2 %). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft vereint mit rd. 0,2 % nur einen sehr geringen Teil der Beschäftigten auf sich.⁶ In Summe sind am Standort Tegernheim 603 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, denen 2.373 Beschäftigte am Wohnort gegenüberstehen. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von – 1.770.⁷ Dieser negative Pendlersaldo

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

ist v.a. durch die Nähe zu Regensburg als wichtigen Arbeitsstandort zu erklären. Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich in Tegernheim auf 112,6.⁸

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Gemeinde ist für den motorisierten Individualverkehr als befriedigend einzuordnen. Als überregionaler Verkehrsträger verläuft die Autobahn A3 südlich der Donau (ca. 7 km Entfernung) und fungiert als Verbindung der großen Städte Nürnberg im Norden über Regensburg nach Passau im Südosten. Tegernheim kann über die Anschlussstelle „Regensburg Ost“ und im weiteren Verlauf über die Staatsstraße St2660 und St2125 erreicht werden. Letztere bildet auch die Hauptverkehrsverbindung mit den weiter östlich gelegenen Gemeinden im Umland und stellt zugleich eine Direktverbindung nach Regensburg, besonders zu den nördlich im Stadtgebiet gelegenen Versorgungsstrukturen, dar.

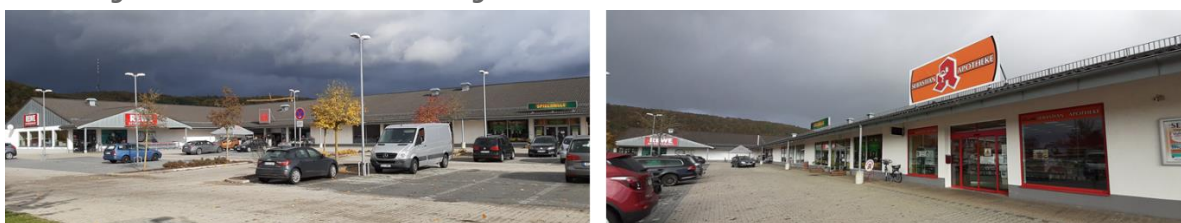
Eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht in Tegernheim nicht. Im **ÖPNV** ist die Gemeinde über das Busnetz des Regensburger Verkehrsverbundes (RVV) erschlossen. Verschiedene Buslinie verbinden die Gemeinde mit dem Umland und der Stadt Regensburg.

Die Gemeinde sowie das Umland sind am bekannten Donauradweg gelegen und befinden sich zudem sowohl in der Nähe der Stadt Regensburg als auch zur Walhalla, einem der bedeutendsten deutschen Nationaldenkmälern. Dementsprechend weist Tegernheim auch ein touristisches Aufkommen durch Tagestouristen sowie Übernachtungsgäste auf. Im vergangenen Jahr verzeichnete Tegernheim in Summe rd. 39.363 Ankünfte in Beherbergungsbetrieben und 77.652 Übernachtungen.⁹ In Bezug auf die Einwohnerzahl ergibt sich daraus für die Gemeinde Tegernheim eine im bayerischen Vergleich überdurchschnittliche Tourismusintensität von 13,9 Übernachtungen pro Einwohner.¹⁰

3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Gewerbegebiet Nord 2

Der vorgesehene Standort, auf welchem die Neuansiedlung eines Aldi Discounters realisiert werden soll, befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Tegernheim im Gewerbegebiet Nord, direkt an der Staatsstraße St2125 („Hauptstraße“) gelegen und ist durch die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die Bestandsimmobilie weist derzeit eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen auf. So befinden sich in einem gemeinsamen Gebäudekomplex ein Rewe Getränkemarkt, eine Filiale des Textildiscounters kik, eine derzeit leerstehende Flächeneinheit, eine Spielhalle, eine Apotheke und etwas versetzt dazu eine Konditorei mit großem Café-Bereich. Im Rahmen der geplanten Umstrukturierung sollen der Getränkemarkt, kik sowie die Apotheke am Standort verbleiben. An Stelle der Spielhalle, des Leerstandes sowie der Konditorei soll die Neuansiedlung eines Aldi Lebensmittel-discounters erfolgen.

Abbildung 3: Vorhabenstandort Gewerbegebiet Nord 2



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

⁸ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2019; Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2019;

Die Tourismusintensität beträgt für das Jahr 2019 in Bayern durchschnittlich 7,7 Übernachtungen pro Einwohner.

Der Projektstandort ist direkt an einem großen zentralen Kreisverkehr an der Hauptstraße gelegen, an welchem verschiedene Nutzungsarten anschließen. So ist das **unmittelbare Standortumfeld** gekennzeichnet durch folgende Nutzungen:

- In **nördlicher** Richtung befindet sich direkt an das Areal angrenzend ein Steinmetzbetrieb. Daran schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche im weiteren Verlauf in Bergänge des Vorderen Bayerischen Waldes übergehen. Im **Nordosten** befinden sich am Straßenende gelegen eine Autowaschanlage sowie ein erst kürzlich errichtetes Hotel, gefolgt von landwirtschaftlicher Nutzfläche.
- **Östlich** des Vorhabenstandorts schließen sowohl Wohngebiete mit einer Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch der Ortskern an, der sich vornehmlich entlang der Hauptstraße nach Osten erstreckt. In diesem Bereich sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. Ein dichter und durchgehender Besatz an Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen ist hier jedoch nicht vorhanden. Eine entsprechende Wohnbebauung setzt sich auch im **Südosten** des Vorhabenstandorts fort und bildet mit den Wohngebieten auf der nördlichen Seite den Großteil des Siedlungsgebiets der Gemeinde.
- **Südlich** der Hauptstraße setzt sich das Gewerbegebiet fort. Hier sind als wesentliche Nutzungen ein Netto Lebensmitteldiscounter sowie zwei Hotels ansässig, ergänzt durch weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleister (u.a. Autohandel, Arztpraxen). Das Gewerbegebiet setzt sich im Westen weiter fort und geht auf die Gemarkung der Stadt Regensburg, den Stadtbezirk Schwabelweis, über.
- Im **Westen** befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planvorhabens ein Rewe Supermarkt inklusive Bäcker sowie ein Rossmann Drogeriemarkt. Westlich hiervon schließen ein Mix verschiedener gewerblicher Nutzungen (u.a. ein Auto- bzw. Motorradhändler, ein Fachhandel für Fußböden) sowie die Grenze zur benachbarten Stadt Regensburg mit dem Stadtbezirk Schwabelweis an.

Abbildung 4: Nutzungen und Situation im Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

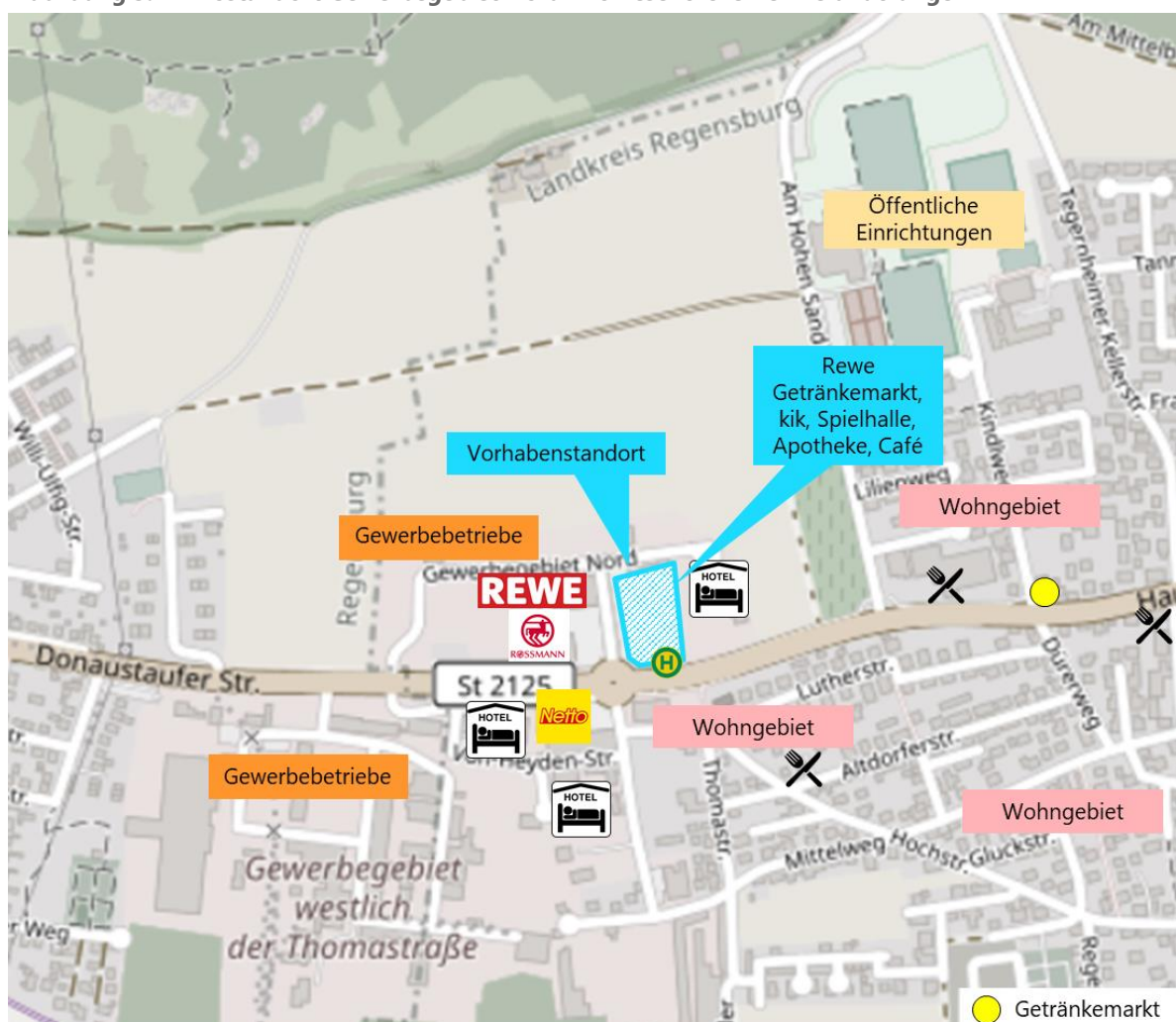
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr gut. Durch die direkte Lage an der Hauptstraße, die den gesamten Ort als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung quert und damit die wesentliche Verteilerfunktion für Wohn- und Gewerbegebiete einnimmt, ist der Standort gut mit dem Ortskern und dem Umland verbunden. Die direkte Lage an einem zentralen Kreisverkehr der Hauptstraße wirkt sich neben der guten verkehrlichen

Erreichbarkeit auch positiv auf die **Sichtbarkeit** des Standortes aus. Für den ruhenden Verkehr ist aktuell eine Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen für Pkws direkt am Objekt vorzufinden.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschluss an das Verkehrsnetz der Regensburger Verkehrsbetriebe gegeben. Direkt vor dem Vorhabenstandort befindet sich an der Hauptstraße die Bushaltestelle „Martin-Luther-Kirche“. Hier verkehren insgesamt drei Buslinien: Linie 5 (Wörth a.d. Donau – Regensburg Hbf.), Linie 36/37 (Pfaffenfang/Frauenzell – Regensburg Hbf.) sowie Linie 63 (Neutraubling) und verbinden den Vorhabenstandort mit dem Umland.

Die zweispurige Hauptstraße mündet auf Höhe des Vorhabenstandorts in einen Kreisverkehr und ist hier über einen Fußgängerüberweg für Fußgänger aus dem Süden kommend gut und einfach zu queren. Auch aus allen anderen Richtungen ist das Planvorhaben über Fußwege erreichbar, ein separierter Radweg ist nicht ausgewiesen. Ein großer Teil der Wohnsiedlungen im Südosten bzw. Osten befindet sich in **fußläufiger Entfernung** zum Planvorhaben. Eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist folglich auch für Bevölkerungsgruppen ohne Pkw gegeben. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist daher zweifelsohne gegeben, sodass dem Vorhabenstandort demnach eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Tegernheim zuzuschreiben ist.

Abbildung 5: Mikrostandort Gewerbegebiet Nord mit wesentlichen Umfeldnutzungen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Oktober 2020. Als Wettbewerber des Projektvorhabens werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter und -supermärkte, Getränkemärkte sowie nachgeordnet auch Bäckereien, Metzgereien und Spezialanbieter) bezeichnet.

Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen¹¹, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.¹²

Der Untersuchungsraum umfasst neben dem Gemeindegebiet von Tegernheim auch das Umland (vgl. Abbildung 8). Der Umgriff orientiert sich v.a. an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit. Ebenso wurden fachliche Hinweise der Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung und der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24, zur Ausprägung des relevanten Untersuchungsgebietes (basierend auf der behördlichen Orts- und Marktkenntnis) miteinbezogen.

Im Gemeindegebiet von Tegernheim wurde für die Verträglichkeitsuntersuchung eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Im Umfeld von Tegernheim wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten beschränkt.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

4.1 Tegernheim

Ein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich ist in der Standortkommune Tegernheim nicht vorhanden. Entlang der Hauptstraße sind jedoch vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Blumenladen, Brautmode), Gastronomie sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, sodass dieser Bereich als Ortsmitte angesehen werden kann. Ein durchgängiger und dichter Besatz an Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen ist hier jedoch nicht festzustellen. Aus dem Lebensmittelbereich befinden sich entlang der Hauptstraße nur eine Bäckerei sowie ein Getränkemarkt, der jedoch über lediglich eingeschränkte Öffnungszeiten verfügt. Aus gutachterlicher Sicht ist der Ortsmitte dementsprechend aus quantitativer Sicht nur eine sehr eingeschränkte Versorgungsfunktion zuzuschreiben. Wettbewerbsbeziehungen der genannten Anbieter zum Planvorhaben können aufgrund der Spezialisierung der Betriebe in der Ortsmitte nahezu ausgeschlossen werden

¹¹ Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

¹² Abweichungen des üblichen Marktauftritts und der Kundenfrequenz in Folge des veränderten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung während der Corona-Pandemie wurden entsprechend berücksichtigt. Die ermittelten Umsatzleistungen der Wettbewerbsstandorte beziehen sich auf eine Zeitphase vor bzw. nach der Corona-Krise.

Abbildung 6: Anbieter in der Ortsmitte von Tegernheim



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Während die Ortsmitte im Hinblick auf das Lebensmittelangebot nur eine sehr untergeordnete Bedeutung einnimmt, übernehmen die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Nord am westlichen Siedlungsrand die wesentliche Versorgungsfunktion in Tegernheim. In verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse und in fußläufiger Entfernung ausgedehnter Wohngebiete befinden sich hier an einem Kreisverkehr angeordnet drei durch Einzelhandel geprägte Bereiche:

- Nordöstlich am Kreisverkehr gelegen sind am Planstandort in einem gemeinsamen Gebäudekomplex ein Rewe Getränkemarkt, eine Filiale des Textildiscounters kik, eine Spielhalle, eine Apotheke, eine Konditorei mit Café sowie ein Leerstand vereint. Es ist vorgesehen, die sanierungsbedürftige Immobilie zu modernisieren und umzustrukturieren. In diesem Zusammenhang soll anstelle des Leerstands, der Spielhalle und der Konditorei das Planvorhaben Aldi angesiedelt werden.¹³
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Rewe Supermarkt mit Bäcker im Vorkassenbereich. Der Rewe Supermarkt ergänzt sein Angebot zudem durch den Service einer angeschlossenen Abholstation für online getätigte Einkäufe. Als weiterer wichtiger Anbieter ist aus dem Nahversorgungssegment hier noch ein Rossmann Drogeriefachmarkt ansässig.
- Südwestlich ist am Kreisverkehr ein Netto Lebensmitteldiscounter verortet, ergänzt um eine Bäckerei im Vorkassenbereich. Aktuell präsentiert sich der Markt zwar als etwas in die Jahre gekommen, jedoch ist eine Modernisierung inkl. Vergrößerung der Verkaufsfläche geplant.¹⁴

Das Gewerbegebiet Nord mit seinen verschiedenen Einzelhandelsbetrieben ist über die Staatsstraße an das Umland angebunden. Er übernimmt dementsprechend nicht nur für Tegernheim, sondern auch für die Umlandgemeinden, vor allem jene im östlichen Bereich, eine Versorgungsfunktion. Aufgrund seiner Anbindung sind die dort befindlichen Standorte gut für motorisierte Kundengruppen erreichbar. Darüber hinaus sind sie für die im Osten ansässige Tegernheimer Bevölkerung fußläufig zugänglich, beziehungsweise über gut ausgebaute Wege per Fahrrad zu erreichen. Wenngleich die Attraktivität dieser Versorgungslage durch das leerstehende Ladenlokal und die daran angrenzende Spielhalle sowie die in die Jahre gekommene Immobilie des Netto Marktes etwas beeinträchtigt wird, kommt allen Lebensmittelanbietern eine überaus wichtige Versorgungsfunktion zuteil. Durch die geplante Ansiedlung von Aldi und die vorgesehenen Modernisierungen wird diese Funktion noch verstärkt werden. Rewe, der Getränkemarkt und Netto stellen derzeit die einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Tegernheim dar und so können aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich alle als etablierte, gut

¹³ Aufgrund der vorgesehenen Schließung der Konditorei am Vorhabenstandort wird diese in der weiteren Untersuchung nicht mehr als Bestand berücksichtigt.

¹⁴ Nach Informationen des Auftraggebers ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.150 m² vorgesehen. In der weiteren Untersuchung wird der Betrieb daher mit seiner zukünftigen Verkaufsfläche und einem entsprechend angepassten Umsatz angesetzt. Bei den jeweiligen Umsätzen der Wettbewerber im Umfeld bzw. Umland wurden die umsatzseitigen Auswirkungen dieser Modernisierung bereits berücksichtigt.

funktionierende und wettbewerbsfähige Betriebe eingestuft werden. Ebenfalls im Gewerbegebiet Nord ist weiterhin ein kik Textildiscounter ansässig. Dieser ergänzt mit seinem vielfältigen Sortiment aus Bekleidung sowie u.a. Heimtextilien, Spielwaren und Glas, Porzellan, Keramik das Nahversorgungs-sor-timent am Standort Gewerbegebiet Nord und rundet die Angebotsvielfalt im Nahversorgungszentrum ab. Wenngleich kik zu einem attraktiven Sortimentsmix am Standort beiträgt, deckt er aufgrund seiner Discountorientierung nur ausschnittsweise die Nachfrage im Bekleidungssegment. Er nimmt nicht die Stellung eines Frequenzbringers ein, sondern agiert vielmehr als Frequenznehmer, der von den bereits am Standort vorhandenen Frequenzen profitiert. Auch vergrößert der kik aufgrund seiner betriebstypenbedingten eingeschränkten Marktreichweite in Kombination den wesentlichen Wettbewerbsstand-orten ähnlichen Betriebstyps nicht das Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes.

Ebenso wie das Planvorhaben ist auch Netto dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter zuzuordnen. Al-lerdings weist er aufgrund seiner verstärkten Auswahl an Markenartikeln (Soft-Discounter) eine andere Ausrichtung auf als Aldi, dessen Schwerpunkt trotz aller Weiterentwicklung bei günstigeren Eigenmar-ken liegt (Hard-Discounter). Demnach ist lediglich von einer teilweisen Überschneidung der jeweils angesprochenen Zielgruppen auszugehen. Gleiches gilt auch im Hinblick auf Rewe, der als Supermarkt z.T. ein anderes Preis- und Kundensegment bedient als Aldi. Da jedoch Rewe und Netto, und in nach-geordnetem Umfang auch der Rewe Getränkemarkt, die einzigen strukturprägenden Lebensmittelan-bieter in Tegernheim darstellen, die sich zudem in räumlicher Nähe zum Planvorhaben befinden, ist von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.

Im weiteren Siedlungsgebiet Tegernheims wird das Angebot im Lebensmittelsegment zudem noch durch zwei Metzgereien ergänzt. Diese befinden sich in Wohngebietslage südlich der Hauptstraße und weisen durch ihre Spezialisierung kaum Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

Abbildung 7: Anbieter im Gewerbegebiet von Tegernheim



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2 Umland von Tegernheim

Die geplante Neuansiedlung eines Aldi Lebensmitteldiscounters wird neben den oben genannten Anbietern in Tegernheim selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren. Die wesentlichen Angebotsstrukturen werden im Folgenden aufgeführt.

Im Umfeld von Tegernheim wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten beschränkt.

Abbildung 8: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2.1 Regensburg

Die Stadt Regensburg grenzt direkt westlich an Tegernheim an und weist in ihrer Funktion als Regionalzentrum ein vielfältiges Einzelhandelsangebot insgesamt, aber vor allem auch im projektrelevanten Lebensmittelsegment, auf. Aufgrund der Entfernungen zum Planvorhaben, den Wegverbindungen, der Barrierewirkung durch die Donau und der Wettbewerbssituation sind aus gutachterlicher Sicht lediglich die nördlich der Donau gelegenen Stadtbezirke¹⁵ bei der Betrachtung der Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben relevant. Für diesen Umgriff werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 folgende Lagekategorien unterschieden, die für die Betrachtung der Wettbewerbsstandorte übernommen werden:

- **Zentrale Versorgungsbereiche:** Donau-Einkaufszentrum, Nebenzentrum Nordgaustraße, sowie die beiden Nahversorgungszentren Berliner Straße und Gewerbepark
- **Fachmarktstandort:** Donaustauffer Straße

¹⁵ Es handelt sich hierbei um die Stadtbezirke Sallern-Gallingkofen, Konradsiedlung-Wutzlhofen, Brandlberg-Keilberg, Reinhaußen, Weichs und Schwabelweis.

- **Integrierte Nahversorgungslage:** Metzgerweg in Schwabelweis
- **Integrierte Nahversorgungsstandorte / nicht integrierte Grundversorgungsstandorte:** verschiedene Standorte im Untersuchungsgebiet

Die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Standorte wird von Tegernheim aus vornehmlich durch die Hauptverkehrsachsen Walhalla-Allee und Nordgaustraße gewährleistet und ist insgesamt als gut zu bewerten.

Zentrale Versorgungsbereiche

In ca. 4,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich das **Donau-Einkaufszentrum** im Stadtbezirk Weichs. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 hat es die Funktion eines oberzentralen Entlastungsstandortes für die Altstadt inne und dient zugleich als wichtiger Magnet für Kunden aus dem Umland. Das Einkaufszentrum ist verkehrsgünstig gelegen und über die Bundesstraße B15 und B8 bzw. Walhalla-Allee aus allen Richtungen kommend gut erreichbar. Im Hinblick auf das Angebot sind neben Einzelhandel (v.a. Bekleidung mit Woolworth und C & A als Wettbewerber des Tegernheimer kik, Schuhe, Elektronik) zahlreiche gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungen angesiedelt, die das Angebot im Center abrunden. Im Lebensmittelsegment umfasst das Angebot vornehmlich eine Vielzahl von kleinteiligen Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Metzger, Bäcker), spezialisierten Betrieben (u.a. Feinkostläden, Kräutergeschäft), einen Biomarkt sowie ein großflächiges E-Center als Magnetbetrieb im Erdgeschoss des Einkaufszentrums. Das E-Center übernimmt zum einen die Nahversorgungsfunktion für die Bewohner im Umfeld, zum anderen kommen auch verstärkt Kopplungseffekte mit dem weiteren Einzelhandelsbesatz zum Tragen, da zahlreiche Besucher aus anderen Stadtteilen und dem Umland ihren Besuch des Donau-Einkaufszentrums mit einem Lebensmitteleinkauf vor Ort kombinieren. Sowohl das E-Center als auch die weiteren Lebensmittelbetriebe präsentieren sich aus gutachterlicher Sicht als gut funktionierende und wettbewerbsfähige Betriebe.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit, auch aus dem weiteren Umland, ist eine gewisse Wettbewerbsbeziehung der Anbieter im Center mit dem zukünftigen Aldi Lebensmitteldiscounter in Tegernheim nicht auszuschließen. Durch die Spezialisierung der kleinteiligen Geschäfte ist hierbei vor allem das E-Center betroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das E-Center im Donau-Einkaufszentrum ganz überwiegend von den Bewohnern im Umfeld gezielt zum reinen Lebensmitteleinkauf aufgesucht wird. Aufgrund der Lage innerhalb eines Centers ist kein direktes Anfahren des Marktes und Parken vor dem Betrieb möglich, was die Attraktivität für einen reinen Versorgungseinkauf für Pkw-Kunden mindert. Für Kunden aus weiter entfernten Gebieten nimmt der Versorgungseinkauf beim Besuch des Centers daher eine eher nachgeordnete Rolle ein. Weiterhin weisen das E-Center und Aldi aufgrund ihrer verschiedenen Betriebstypen eine unterschiedliche Zielgruppenausrichtung aus. Demzufolge bewegen sich die Wettbewerbsüberschneidungen aus gutachterlicher Sicht auf einem geringen Niveau.

In einer Entfernung von ca. 4,6 km zum Vorhabenstandort befindet sich weiter nördlich an der Bundesstraße B15 das **Nebenzentrum Nordgaustraße**, welches die Einzelhandelsbetriebe im Kreuzungsbereich der Nordgaustraße (B15) und Isarstraße umfasst. Der Großteil der Betriebe ist dabei im Alex-Center angesiedelt, einem kleinen Einkaufszentrum, das neben Einzelhandel auch verschiedene Dienstleistungen und Gastronomie umfasst. Als Magnetbetriebe sind hier das Kaufland SB-Warenhaus sowie der Sportfachmarkt Decathlon zu nennen. Weiterhin sind mit kik und Takko auch zwei Textildiscounter und damit direkte Wettbewerber des kik in Tegernheim im Alex-Center lokalisiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind weiterhin ein Norma Lebensmitteldiscounter mit angeschlossenen bilgro Getränkemarkt ansässig, ein weiterer Getränkemarkt befindet sich südlich hiervon. Zwei Bäcker und ein kleiner Balkan-Supermarkt ergänzen das Angebot. Insgesamt weist das Nebenzentrum einen vielfältigen Besatz auf, der zum einen die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sichert, zum anderen aber v.a. aufgrund des Magneten Decathlon auch Kunden aus dem weiteren Umland anzieht. Dementsprechend ist von gegenseitigen Kopplungseffekten für die hier ansässigen Betriebe auszugehen, sodass die genannten Lebensmittelanbieter als stabile und gut funktionierende Betriebe einzustufen

sind. Im Hinblick auf das Planvorhaben weisen beide strukturprägende Anbieter Kaufland und Norma gewisse Wettbewerbsüberschneidungen auf. So gehören Norma und Aldi demselben Betriebstyp mit einer sehr ähnlichen Zielgruppenansprache an. Kaufland verfügt zwar über ein breiteres und tieferes Sortiment sowie einen höheren Anteil an Nonfood-Artikeln als Aldi, beide zeichnen sich jedoch durch ein geringeres bis mittleres Preisniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass Besucher aus dem weiteren Umfeld bzw. Umland das Nebenzentrum vornehmlich wegen Decathlon aufsuchen und die Lebensmittelanbieter von den entsprechenden Kopplungseffekten profitieren, selbst aber über ein geringer ausgeprägtes Einzugsgebiet verfügen, was reine Lebensmitteleinkäufe angeht. Aus gutachterlicher Sicht ist daher von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auf einem lediglich geringen Niveau auszugehen.

Im östlichen Stadtbezirk Reinhausen befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,6 km zum Planvorhaben das **Nahversorgungszentrum Gewerbepark**. Es befindet sich in guter Erreichbarkeit an der Donaustauer Straße, welche als Verbindungsachse im Osten nach Tegernheim führt. Neben verschiedenen medizinischen Einrichtungen sind im Gewerbepark vor allem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig. Im Lebensmittelsegment ist hier ein Netto Lebensmitteldiscounter als strukturprägender Anbieter angesiedelt, ergänzt wird das Angebot noch durch verschiedene Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Weinhändler. Im Hinblick auf die weiteren Anbieter am Vorhabenstandort ist als Wettbewerber von Kik zudem ein NKD im Gewerbepark ansässig. Die Anbieter übernehmen vor allem eine Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete im Umfeld und dienen den Beschäftigten des angrenzenden Gewerbegebiets als arbeitsplatznahe Versorgungsstandorte. Ebenerdige Parkplätze sind am Netto Markt zwar vorhanden, allerdings in eher begrenzter Anzahl. Entsprechend ihrer Versorgungsfunktion sind die Betriebe insgesamt als gut etabliert und wettbewerbsfähig einzustufen. Während die Lebensmittelbetriebe im Gewerbepark für die Bewohner im Umfeld eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen, ist aufgrund des vergleichsweise eher eingeschränkten Gesamtangebots nicht von einer großen Reichweite der Betriebe auszugehen. Insgesamt ist lediglich von geringen Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.

Den am nördlichsten gelegenen Standort im Untersuchungsgebiet stellt das **Nahversorgungszentrum Berliner Straße** dar. Es ist rd. 5,5 km nordwestlich des Planvorhabens in Wohngebietslage im Stadtbezirk Konradsiedlung-Wutzlhofen gelegen. Das Angebot beschränkt sich hier im Wesentlichen auf einige wenige Einzelhandelsbetriebe sowie eine Sparkassenfiliale. Als wichtiger Nahversorgungsbetrieb ist hier ein Edeka Supermarkt ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei und eine Metzgerei. Die Betriebe übernehmen aus gutachterlicher Sicht die Nahversorgung der Bevölkerung im Umfeld, haben jedoch darüber hinaus aufgrund des nur sehr eingeschränkten Besatzes kaum Fernwirkung. Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben können dementsprechend nahezu ausgeschlossen werden.

Fachmarktstandort Donaustauer Straße

In ca. 3,8 km Entfernung zum Planvorhaben befindet sich zwischen der Walhalla-Allee und der Donaustauer Straße in verkehrlich gut erreichbarer Lage ein Fachmarktstandort mit ausgeprägtem Lebensmittelangebot. Neben einem real,- SB-Warenhaus sind hier die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie ein Alnatura Bio-Supermarkt, ein Getränkemarkt und ein Bäcker ansässig. Zudem führen noch zwei Tankstellen Lebensmittel in eingeschränktem Umfang. Während Aldi (mit Getränkemarkt) und Netto über jeweils gesonderte Zufahrten und Parkplätze verfügen, befinden sich real,- und Alnatura in einem gemeinsamen Gebäudekomplex. Sowohl die Discounter als auch der Bio-Markt präsentieren sich als moderne und attraktive Betriebe, lediglich das SB-Warenhaus entspricht nicht mehr ganz den aktuellen Anforderungen an die Ladengestaltung. Insgesamt können der Fachmarktstandort in Summe sowie die einzelnen Betriebe als sehr gut frequentiert, etabliert und dementsprechend wettbewerbsfähig eingestuft werden.

Aufgrund der Vielfalt an nahversorgungsrelevanten Betrieben in räumlicher Nähe zueinander und in Pkw-orientierter Lage ist davon auszugehen, dass den Betrieben bzw. dem Standort eine

gesamstädtische sowie regionale Versorgungsfunktion zukommt. Der hier ansässige Aldi stellt westlich des Vorhabenstandorts den einzigen firmengleichen Wettbewerber im Untersuchungsgebiet dar, und ist demnach als einer der Hauptwettbewerber zum Planvorhaben zu sehen. Dementsprechend ist aus gutachterlicher Sicht von starken Wettbewerbsüberschneidungen zwischen dem geplanten Aldi und dem Fachmarktstandort auszugehen. Weiterhin ist anzumerken, dass sich der Fachmarktstandort näher am Planvorhaben befindet als das Donau-Einkaufszentrum und das Nebenzentrum Nordgaustraße. Dies in Kombination mit dem hier ansässigen Aldi, der einen der Hauptwettbewerber des Planvorhabens darstellt, schränkt zudem die Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens zu den beiden anderen Standorten ein.

Nahversorgungslage Metzgerweg in Regensburg-Schwabelweis

Unweit des Vorhabenstandorts schließt westlich der Regensburger Stadtbezirk Schwabelweis an Tegernheim an. Hier befindet sich an der Hauptverkehrsachse die Nahversorgungslage Metzgerweg in einer Entfernung von rd. 1,3 km zum Planvorhaben. Als wesentlicher Anbieter ist am Standort ein Lidl Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Ein Bäcker mit großem Cafébereich ergänzt das Lebensmittelangebot. Mit dem Discountgeschäft Tedi ist lediglich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb am Standort ansässig. Eine Apotheke befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Weitere wesentliche Nahversorgungsstrukturen außerhalb des Nachbarschaftszentrums sind in Schwabelweis nicht vorhanden. Beim Lidl handelt es sich um einen modernen und attraktiven Vollsortimenter, der für die Bewohner im Umfeld als einziger und somit essenzieller Nahversorger fungiert. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit stellt er auch für das nähere Umland eine wichtige Versorgungsfunktion dar. Im Rahmen einer kürzlich erfolgten Umstrukturierung der Nahversorgungslage wurde der Lidl Markt erweitert und ist im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung vergleichbar mit dem Planvorhaben. Der Betrieb selbst und die Nahversorgungslage insgesamt konnten dadurch an Attraktivität gewinnen, was zu einer weiteren Standortstärkung beigetragen hat. Der Nahversorgungslage kann daher insgesamt eine gute Stabilität und Funktionsfähigkeit bescheinigt werden, da Vorschädigungen nicht festzustellen sind. Da es sich bei Lidl um einen Lebensmitteldiscounter, und somit um einen Wettbewerber des gleichen Betriebstyps des geplanten Aldi Marktes handelt, ist von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen. Diese werden aus gutachterlicher Sicht jedoch dadurch etwas abgeschwächt, dass Lidl aufgrund seines höheren Anteils an Markenartikeln in Bezug auf den Wettbewerber Aldi keine vollständige Überschneidung beim Sortiment und der Zielgruppenansprache aufweist. Vielmehr ist bei den Kunden sehr häufig eine ausgeprägte Präferenz und Treue einem der beiden Anbieter gegenüber festzustellen, sodass die Ansiedlung des jeweiligen Wettbewerbers nur teilweise Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten bzw. eine Umorientierung von Kunden mit sich bringt.

Abbildung 9: Anbieter in Schwabelweis



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Integrierte Nahversorgungsstandorte / nicht integrierte Grundversorgungsstandorte

In Regensburg sind im Untersuchungsraum außerhalb der beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche und wichtigen Nahversorgungslagen weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter an integrierten Standorten ansässig. Hierzu zählen u.a. Rewe in der Glashüttenstraße, Edeka in der Isarstraße oder Netto in der Holzgartenstraße. Diesen Anbietern ist eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion zuzuschreiben, die jedoch kaum über das unmittelbare Umfeld hinausgeht. Aus gutachterlicher Sicht

sind daher sowie aufgrund des z.T. anderen Betriebstyps Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben nahezu ausgeschlossen.

4.2.2 Donaustauf

In ca. 3,6 km Entfernung befindet sich in östlicher Richtung des Projektstandorts der Markt Donaustauf. Dieser ist über die Staatsstraße St2125 direkt mit Tegernheim verbunden.

Die Ortsmitte von Donaustauf erstreckt sich vornehmlich entlang der Maxstraße / Regensburger Straße sowie in den angrenzenden Bereichen. Sie ist insgesamt von kleinteiligen Angebotsstrukturen gekennzeichnet und umfasst im Lebensmittelortiment lediglich Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger). Weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Apotheke, Blumenhandel), Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot und sorgen für eine funktionierende Ortsmitte mit einer ausschnittsweisen Grundversorgung. Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben können aufgrund des sehr geringen Lebensmittelangebots nahezu ausgeschlossen werden.

Der wesentliche Nahversorgungsstandort ist im Süden des Marktes an einer Abfahrt der Staatsstraße St2125 gelegen, welche eine direkte Verbindung nach Tegernheim und darüber hinaus nach Regensburg darstellt. Hier sind ein Edeka Supermarkt mit Bäcker im Vorkassenbereich sowie ein trink&spare Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässig und sichern die (fußläufige) Nahversorgung des Marktes. Während sich Edeka dabei als moderner und attraktiver Markt präsentiert, entspricht der trink&spare Getränkemarkt im Hinblick auf die Ladengestaltung und Flächendimensionierung nicht mehr den aktuellen Standards. Insgesamt sind jedoch beide Betriebe aufgrund ihrer wichtigen Versorgungsfunktion als gut etablierte Betriebe in Donaustauf einzustufen. Aufgrund der guten Anbindung zum Projektstandort kann eine Wettbewerbsbeziehung zum geplanten Vorhaben in Tegernheim nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist diese jedoch als sehr gering einzustufen, da der Edeka in Donaustauf die wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner abdeckt und wegen des unterschiedlichen Betriebstyps das Sortiment auf einem anderen Preisniveau vorgehalten wird als im Aldi Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 10: Anbieter in Donaustauf



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2.3 Bach a.d. Donau

Bach a. d. Donau ist ca. 11,1 km östlich des Planvorhabens an der Staatsstraße St2125 gelegen und über diese gut an Tegernheim angebunden.

Die Gemeinde verfügt lediglich über eine sehr kleine Ortsmitte, die sich im Bereich Hauptstraße/Ecke Holzgasse erstreckt. Hier befindet sich neben der Kirche die Gemeindeverwaltung, eine Bankfiliale, eine Bäckerei sowie ein kleines Ladengeschäft mit einer Kombination aus Metzgerei, Bäckerei und kleinem Lebensmittelortiment im Selbstbedienungsbereich. Diese kleinteilig strukturierten Lebensmittelanbieter übernehmen für die Bewohner der Gemeinde zwar eine wichtige, quantitativ jedoch stark eingeschränkte Versorgungsfunktion. Im Ortsteil Demling ist zudem noch ein Hofladen ansässig, der jedoch

lediglich über sehr eingeschränkte Öffnungszeiten verfügt. Aufgrund der Ausrichtung der Betriebe und der Entfernung zum Vorhabenstandort findet eine Wettbewerbsüberschneidung mit dem Planvorhaben nur in äußerst geringem Maße statt.

Abbildung 11: Anbieter in Bach a.d. Donau



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2.4 Barbing

Die Gemeinde Barbing ist in ca. 8,2 km Entfernung in südöstlicher Richtung von Tegernheim am Südufer der Donau gelegen. Die Donau stellt zwischen dem Vorhabenstandort und Barbing eine natürliche Barriere dar, die lediglich eingeschränkt Querungsmöglichkeiten bietet. Eine direkte Anbindung der beiden Standorte ist demnach nicht gegeben und erfolgt entweder über Regensburg oder Donaustauf.

Eine klar abgrenzbare und funktionale Ortsmitte ist in Barbing nicht auszumachen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind jedoch entlang der Regensburger/ Straubinger Straße angesiedelt. Von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben ist aufgrund des geringen und spezialisierten Lebensmittelangebots und der Entfernung nicht auszugehen.

Südlich der Ortsmitte befindet sich am Siedlungsrand von Barbing der wesentliche Versorgungsstandort der Gemeinde. In unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Neutraubling der A3 sind hier ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Edeka Supermarkt inkl. Bäcker ansässig. Die Betriebe befinden sich nebeneinander, verfügen jedoch über getrennte Zufahrten und Parkplätze, und sind lediglich über eine kleine Treppe miteinander verbunden. Das Angebot am Standort wird zudem noch durch weitere Einzelhandelsbetriebe (Drogeriemarkt dm, Apotheke, kik Textildiscounter) sowie eine Postfiliale ergänzt, die sich zusammen mit Edeka in einem Gebäudekomplex befinden. Sowohl Aldi als auch Edeka verfügen über einen ansprechenden und modernen Marktauftritt. Die Betriebe befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit für die nordwestlich anschließenden Wohnsiedlungen, sind aber aufgrund der Lage am Siedlungsrand und entlang der Hauptverkehrsachse bzw. nahe der Autobahn auch aus dem übrigen Gemeindegebiet und dem Umland gut zu erreichen. Sie übernehmen demnach eine wichtige Versorgungsfunktion auch über die Gemeindegrenze hinaus. Dementsprechend sind die genannten Betriebe aus gutachterlicher Sicht als etablierte und wettbewerbsfähige Anbieter einzustufen. Die hier ansässigen Anbieter umfassen mit Edeka, Aldi, dm und kik die gleiche Betriebstypenkonstellation, wie sie auch in Tegernheim nach Realisierung des Planvorhabens vorzufinden sein wird. Zudem ist hervorzuheben, dass der Aldi in Barbing im Untersuchungsgebiet den einzigen weiteren firmengleichen, und damit direkten Wettbewerber außerhalb von Regensburg, darstellt. Aus gutachterlicher Sicht ist daher von deutlichen Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.

Außerhalb des Hauptortes ist in Barbing weiterhin noch eine kleiner Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Bäckerei in Sarching ansässig, der jedoch aufgrund seiner geringen Größe und der kaum vorhandenen Parkmöglichkeiten hauptsächlich eine wichtige fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit für die Bewohner von Sarching darstellt. Zudem ist noch ein Hofladen in Unterheising und eine Metzgerei in Friesheim vorzufinden. Aufgrund der Spezialisierung und Entfernung dieser Betriebe, ist nicht von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.

Abbildung 12: Anbieter in Barbing



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2.5 Standorte im weiteren Umland

Standorte im weiteren Umland (v.a. andere betriebstypengleiche Betriebe) nehmen aufgrund der großen Distanz nur geringe Wettbewerbsfunktionen ein. Kunden, die aus dem weiteren Umland das Planvorhaben aufsuchen, werden in Form von Streukundeneffekten berücksichtigt.

5 Agglomerationsprüfung

5.1 Vorbemerkungen

Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt, muss für die landesplanerische Prüfung das Planvorhaben dahingehend untersucht werden, ob es mit den im Umfeld ansässigen Betrieben Rewe Getränkemarkt, Rewe Supermarkt und Rossmann Drogeriefachmarkt eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung darstellt.¹⁶ In diesem Fall wäre eine Bewertung des Planvorhabens mit den Bestandsbetrieben als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt und demzufolge eine landesplanerische Untersuchung notwendig, die auch alle bereits am Standort ansässigen Lebensmittelbetriebe miteinbezieht. Andernfalls erfolgt die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche auf einzelbetrieblicher Ebene. Je nach Verfahrensweise ergeben sich hier unterschiedliche zulässige Verkaufsflächenobergrenzen.

Zur Prüfung ist das Kriterienset gemäß LEP Bayern 2020 anzuwenden:

Eine Agglomeration liegt vor

- bei **mindestens drei Betrieben**,
- die in **räumlich funktionalem Zusammenhang** stehen und
- eine **erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit** aufweisen.¹⁷

5.2 Mindestens drei Betriebe

Das Kriterium „mindestens drei Betriebe“ kann mit Blick auf die bereits im Umfeld ansässigen Betriebe Rewe Getränkemarkt, Rewe Supermarkt und Rossmann zzgl. Planvorhaben bestätigt werden. Daher gilt es in der vorliegenden Untersuchung zu klären, ob die Betriebe in einem „räumlich funktionalen Zusammenhang“ stehen und ob sie als „erheblich überörtlich raumbedeutsam“ einzustufen sind.

5.3 Räumlich funktionaler Zusammenhang

Der Vorhabenstandort (Gewerbegebiet Nord 2) und die Einzelhandelsbetriebe Rewe Supermarkt und Rossmann Drogeriefachmarkt (Gewerbegebiet Nord 3) befinden sich auf zwei gegenüberliegenden Grundstücken, welche durch die Straße Gewerbegebiet Nord getrennt werden. Die Standorte verfügen jeweils über eigene Zugänge bzw. Zufahrten und entsprechend auch über getrennte Parkplatzanlagen. Rewe (mit Rossmann) und der Vorhabenstandort sind damit auch hinsichtlich der Erfüllung der Stellplatzpflicht als selbständig anzusehen. Ebenso erfolgt auch die Anlieferung der Betriebe an den beiden Standorten getrennt. Ein eigenständiger Betrieb der beiden Versorgungsstandorte ist demnach unabhängig voneinander möglich, sie sind als selbständig bzw. eigenständig anzusehen und bilden keine Funktionseinheit. Die Trennwirkung der Straße Gewerbegebiet Nord wird zudem dadurch verstärkt, dass für ihre Überquerung kein Fußgängerüberweg vorhanden ist. Da die Straße sowohl dem Lieferverkehr als Zufahrt für die Warenanlieferung der ansässigen Lebensmittelbetriebe dient und auch die wesentliche Anbindung für die Betriebe im nördlichen und nordöstlichen Umfeld des Vorhabenstandorts (u.a. Hotel, Autowaschanlage) darstellt, ist ein gewisser Durchgangsverkehr gegeben und beeinträchtigt in gewissem Maße den fußläufigen Austausch der beiden Standorte.

¹⁶ Der südlich gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter ist von den genannten Betrieben durch die Verkehrsachse Hauptstraße und den Kreisverkehr getrennt, sodass nicht von einem räumlich funktionalen Zusammenhang auszugehen ist und der Betrieb daher nicht Teil der potenziellen Agglomeration wäre.

¹⁷ Gemäß Aussagen des Auftraggebers wurden diese Definition und Vorgehensweise zwischen dem Auftraggeber und der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24, abgestimmt.

Es ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet Nord aufgrund seiner guten Erreichbarkeit von den Kunden vornehmlich mit dem Pkw aufgesucht wird und dass die Einkäufe entsprechend häufig gebündelt und in Form eines Wocheneinkaufs erfolgen. Aus gutachterlicher Sicht ist anzunehmen, dass bei Einkaufsfahrten, die einen Besuch sowohl bei Rewe/Rossmann als auch beim Getränkemarkt vorsehen, ein Umparken des Pkw von einem Grundstück auf das andere erfolgt. Dies ist zum einen mit der oben beschriebenen Trennwirkung der Straße Gewerbegebiet Nord zu begründen. Zum anderen spielt die Tatsache eine Rolle, dass bei größeren Einkäufen im Supermarkt und v.a. beim Getränkemarkt die Nutzung eines Einkaufswagens unumgänglich ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass Kunden schwere Einkäufe bzw. Getränkekisten zu Fuß über die Straße auf den Rewe-Parkplatz tragen. Aufgrund der Trennwirkung der Straße und des Fehlens eines Fußgängerüberwegs ist zudem auch ein Wechsel zwischen den Standorten mit dem Einkaufswagen wenig attraktiv für die Kunden. Der Supermarkt und der Getränkemarkt verfügen zudem auch über unterschiedliche Typen von Einkaufswagen, sodass deren Rückgabe nicht am jeweils anderen Standort möglich ist. Aus Kundensicht ist beim Besuch beider Einzelhandelsstandorte das Umparken des Pkw demnach die einfachste und bequemste Methode Einkäufe zu kombinieren. Die gutachterliche Annahme kann dadurch bestätigt werden, dass zum Zeitpunkt der Standortbefahrung während der Öffnungszeiten nur sehr wenige fußläufige Austauschbeziehungen zwischen beiden Standorten zu beobachten waren.

Aufgrund der räumlichen Trennung der Standorte sowie der Beschaffenheit der Waren und des bereits heutigen sowie des zu erwartenden Einkaufsverhaltens vor Ort bestehen aus gutachterlicher Sicht für das Gewerbegebiet Nord 2 und 3 Indizien, die gegen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang sprechen.

5.4 Raumbedeutsamkeit des Planvorhabens

Wie in Kapitel 2 beschrieben, spielt weiterhin die Frage der Raumbedeutsamkeit eine entscheidende Rolle dafür, ob das Planvorhaben bei der Prüfung der landesplanerischen Ziele gemeinsam mit den weiteren im Umfeld ansässigen Betrieben als ein Einzelhandelsgroßprojekt oder einzeln zu bewerten ist. Nur wenn die einzelnen Handelsbetriebe als erheblich überörtlich raumbedeutsam anzusehen sind und ein räumlich-funktionaler Zusammenhang vorliegt, kann von einer Agglomeration im landesplanerischen Sinne gesprochen werden, sodass das Vorhaben in seiner Gesamtheit einer landesplanerischen Prüfung unterzogen werden muss. Andernfalls ist diese Betrachtung auf einzelbetrieblicher Ebene durchzuführen.

Für die Beurteilung der Raumbedeutsamkeit von Betrieben sind sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte zu berücksichtigen. Als qualitative Kriterien sind hierbei u.a. die Größe, Lage in der Gemeinde, das Einzugsgebiet, die Versorgungsfunktion der Betriebe und Auswirkungen des Vorhabens bei der Bewertung der Indizien der Raumbedeutsamkeit zu berücksichtigen. Neben den qualitativen Kriterien ist als quantitatives Kriterium weiterhin die Umsatzherkunft zu betrachten. Durch die Zusammenschau der Kriterien erfolgt die Beurteilung, ob das Vorhaben als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist.

5.4.1 Qualitative Kriterien für eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit

Standort

Der Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord bildet den Versorgungskern und wesentlichen Versorgungsstandort innerhalb der Gemeinde. Gemäß Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg (vgl. Kapitel 8) stellt er einen Teil des Gemeindezentrums Tegernheims dar. Eine Einordnung als regionaler Versorgungsstandort, der aufgrund seines über das Nahversorgungssortiment hinausgehenden Besatzes eine verstärkt überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion übernimmt, erfolgt für das Gewerbegebiet Nord lt. Teilraumgutachten nicht. Der Vorhabenstandort ist vorrangig durch Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente geprägt. Er ist fußläufig von einem erheblichen Teil des Tegernheimer Siedlungsgebiets zu erreichen und übernimmt demnach eine sehr wichtige Rolle als wohnortnaher und fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort. Aus gutachterlicher Sicht übersteigt die lokale Versorgungsbedeutung die Versorgungsfunktion für das Umland (vgl. Kapitel 5.4.2 zur Umsatzherkunft des Planvorhabens).

Größe

Mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht das Planvorhaben der Größenordnung moderner und gängiger Betriebe, die von der Fa. Aldi, aber auch vom Wettbewerber Lidl, aktuell realisiert werden. Aufgrund des standardisierten Sortiments von Aldi haben Unterschiede bei der Größendimensionierung einzelner Betriebe i.d.R. kaum Auswirkungen auf den Umfang des Angebots, sondern schlagen sich eher in der Ladengestaltung nieder. Der geplante Lebensmitteldiscounter unterscheidet sich daher nicht wesentlich von seinen direkten Systemwettbewerbern im Umland und weist kein besonderes Alleinstellungsmerkmal auf. Gleiches gilt für die weiteren, bereits im Gewerbebetriebe Nord ansässigen Nahversorgungsbetriebe. Eine erhebliche überörtliche oder regionale Versorgungsfunktion ist daher aufgrund der Größe des Aldi nicht zu erwarten. Dies entspricht auch den Annahmen und Ausführungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 zur zulässigen Größe von Einzelhandelsgroßprojekten (Ziel 5.3.3). Diesem zufolge ist bei neu anzusiedelnden bzw. zu erweiternden Einzelhandelsgroßprojekten darauf zu achten, dass sie *„der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen.“* Da dies gemäß LEP Bayern bei Nahversorgungsbetrieben erst ab einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² anzunehmen ist, sind Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, und damit auch das Planvorhaben, in allen Gemeinden zulässig (vgl. auch Kapitel 6).

Auswirkungen

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Ergänzung und Umstrukturierung eines bereits bestehenden Versorgungsstandorts. Das Planvorhaben ist daher als Innenentwicklung einzuordnen, das die Revitalisierung des Bestandsgebäudes vorsieht und zur Attraktivitätssteigerung des Versorgungsstandorts beitragen wird. Eine wesentliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben erfolgt nicht. Weiterhin ist bereits ohne das Planvorhaben aufgrund der aktuellen Nutzungen im Gewerbegebiet Nord bzw. der zu revitalisierenden Immobilie eine Prägung durch Einzelhandelsnutzungen gegeben, sodass sich dieses in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Ebenso ist auch die verkehrliche Anbindung bereits gegeben und es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, um die verkehrliche Erschließung für die Kunden zu sichern. Als weiteres Kriterium erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit können weiterhin Auswirkungen auf raumbedeutsame Belange gesehen werden. Zu raumbedeutsamen Belangen zählen u.a. eine nachhaltige Raumentwicklung, Siedlungsstruktur, Verkehrsinfrastruktur, Wirtschaftsstrukturen und Landschaftspflege/Landschaftsbild. Da es sich beim Vorhabenstandort um einen bereits etablierten Versorgungsstandort der Gemeinde Tegernheim handelt, in welchen sich das Planvorhaben einfügt, sind aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgungssituation in Tegernheim verbessert, ohne dabei u.a. die Wirtschaftsstruktur, eine nachhaltige Raumentwicklung, die Siedlungs-

und Verkehrsstruktur oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Eine Detailuntersuchung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen erfolgt in Kapitel 7.

Bewertung in der Gesamtschau

Die Gesamtbewertung der genannten Aspekte im Hinblick auf den Standort, die Größe und die Auswirkungen des Vorhabens hat ganz überwiegend Indizien ergeben, die gegen eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit sprechen.

5.4.2 Umsatzherkunft des Planvorhabens

Zusätzlich zu den qualitativen Kriterien ist als quantitatives Kriterium für eine mögliche erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit weiterhin die Umsatzherkunft zu betrachten. In der gutachterlichen Praxis wird davon ausgegangen, dass eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit u.a. dann gegeben sein kann, wenn ein Großteil der einzelbetrieblichen Umsatzanteile - und demnach auch der Kunden - von außerhalb des im Regionalplan festgelegten Nahbereiches stammt. Dies ist ein gewichtiges Indiz. Als relevante Schwelle werden hierbei 50 % des Umsatzes herangezogen.¹⁸ Erwirtschaftet ein Vorhaben also mehr als die Hälfte des Umsatzes aus der Standortkommune und dem zugehörigen Nahbereich, kann dies ein Indiz dafür sein, dass das Vorhaben als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist. Neben der Umsatzherkunft sind jedoch auch weitere Kriterien wie u.a. Lage in der Gemeinde, das Einzugsgebiet oder die Versorgungsfunktion der Betriebe bei der Bewertung der Indizien der Raumbedeutsamkeit zu berücksichtigen.

Daher gilt es zunächst das im Nahbereich vorhandene Nachfrage- und Kaufkraftvolumen zu bestimmen. Im Anschluss werden der Umsatz des Planvorhabens und seine Umsatzherkunft bestimmt.

5.4.2.1 Nahbereich, Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen für das Planvorhaben

Gemäß Regionalplan der Region Regensburg umfasst der Nahbereich von Tegernheim lediglich das Gemeindegebiet selbst und damit 5.605 Einwohner. Basis der Berechnungen des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus stellen die durchschnittlichen Konsumausgaben für Deutschland dar. Nach cima-Berechnungen liegen diese Ausgaben für den Lebensmittelbereich bei jährlich ca. 2.240 € pro Person, für Drogeriewaren bei ca. 393 € und für Bekleidung bei 529 €. Diese Werte werden unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Kaufkraftniveaus in Höhe von 112,6¹⁹ auf die lokalen Rahmenbedingungen angepasst. Für Tegernheim ergibt sich demnach im Lebensmittelbereich eine Kaufkraft von ca. 14,1 Mio. €, im Drogeriesegment von ca. 2,5 Mio. € und ca. 3,3 Mio. € für Bekleidung.

Neben den Bewohnern aus dem Nahbereich werden auch Einwohner aus dem Umland regelmäßig das Planvorhaben aufsuchen. Der Umgriff des Einzugsgebiets wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- Anziehungskraft des Projektvorhabens, basierend auf Lage, Verkaufsflächendimensionierung und Angebotsvielfalt
- Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet und Entfernung zu den jeweiligen Standorten, insbesondere das bestehende Filialnetz des geplanten Anbieters
- Verkehrs- und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet
- Allgemeine Erreichbarkeit und Fahrtzeiten zum Vorhabenstandort

Besonders zu berücksichtigen ist, dass es sich beim Vorhaben und den weiteren zu untersuchenden Betrieben – mit Ausnahme des kik – um Anbieter aus dem Nahversorgungsbereich handelt. Hierbei ist anzunehmen, dass sich ein Großteil der Bevölkerung regelmäßig nahe dem eigenen Wohnort mit

¹⁸ Entsprechende Prüfungen sind von der cima u.a. für Planvorhaben in den Kommunen Penzberg, Peißenberg und Dorfen durchgeführt worden, die dem Zuständigkeitsbereich der Regierung von Oberbayern angehören.

¹⁹ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

entsprechenden Waren versorgt. Aus diesem Grund sieht auch die Landesplanung mit Novelle des LEP 2013 vor, dass Lebensmittelansiedlungen bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in allen Gemeinden, unabhängig ihrer hierarchischen zentralörtlichen Einstufung möglich sind. Entsprechend ist im Lebensmittelsegment grundsätzlich ein kleineres Einzugsgebiet zu erwarten als bei anderen Sortimenten. Innerhalb dieses projektspezifischen Einzugsgebiets ist davon auszugehen, dass eine unterschiedliche Intensität der Kaufkraftbindung an den Standort zu erwarten ist. Das Einzugsgebiet unterteilt sich dabei in ein Kerneinzugsgebiet (Zone I, Tegernheim bzw. der Nahbereich) sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone II, Umlandkommunen bzw. Teile davon). Zum erweiterten Einzugsgebiet zählen der Regensburger Stadtteil Schwabelweis sowie Donaustauf und Bach a.d. Donau im Osten Tegernheims. Dieses erweiterte Einzugsgebiet beschreibt diejenigen Kommunen bzw. Teile von Kommunen, die sich zwar der Annahme nach noch anteilig am Standort Tegernheim versorgen, aber entweder bereits selbst über ein gewisses Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich verfügen oder sich aufgrund der Entfernung bzw. Lage auch an anderen Standorten mit Lebensmitteln versorgen und dementsprechend weniger Tegernheim aufsuchen.

Zusätzlich zu den genannten Nahversorgungsbetrieben ist am Vorhabenstandort weiterhin ein Kik Textildiscounter ansässig, der als einziger Systemanbieter aus dem Bekleidungssegment zusätzlich zur Attraktivität des Standorts Gewerbegebiet Nord beiträgt und im Folgenden im Hinblick auf die Umsatzherkunft ebenfalls betrachtet werden soll.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 13.817 Einwohner. Entsprechend der Kaufkraftberechnung für Tegernheim erfolgt auch die Bestimmung der Kaufkraft im erweiterten Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des jeweiligen lokalen Kaufkraftniveaus²⁰. In der Summe stehen im erweiterten Einzugsgebiet demnach jährlich rd. 20,4 Mio. € an Kaufkraft im Lebensmittelbereich, ca. 3,6 Mio. € im Drogeriesegment und ca. 4,8 Mio. € für Bekleidung zur Verfügung. Die nachfolgende Tabelle 1 bietet einen Überblick über die relevanten Kennzahlen.

Tabelle 1: Einwohner und Kaufkraft im Einzugsgebiet

			Kaufkraftvolumen je Sortiment		
	Kommunen	Einwohner	Lebensmittel	Drogeriewaren	Bekleidung
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich					
Zone 1 (Tegernheim)	Tegernheim	5.605	14,1 Mio. €	2,5 Mio. €	3,3 Mio. €
Erweitertes Einzugsgebiet					
Zone 2 (Umlandkommunen)	R-Schwabelweis	2.231	5,4 Mio. €	1,0 Mio. €	1,3 Mio. €
	Donaustauf	4.180	10,7 Mio. €	1,9 Mio. €	2,5 Mio. €
	Bach a.d. Donau	1.801	4,3 Mio. €	0,7 Mio. €	1,0 Mio. €
Gesamtes Einzugsgebiet		13.817	34,5 Mio. €	6,1 Mio. €	8,2 Mio. €

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020; Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020; Stadt Regensburg: Regensburg in Zahlen 2019; Rundungsdifferenzen möglich

²⁰ Der Kaufkraft-Index beträgt für Regensburg 109,2, für Donaustauf 113,9 und für Bach a.d. Donau 106,4. Quelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statistisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

5.4.2.2 Umsatzherleitung für das Planvorhaben

Zur Ermittlung der Umsatzeleistung für das Planvorhaben wird eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der von der vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie veröffentlichten Flächenproduktivitäten ermittelt wurden. Die Flächenproduktivität ist so angelegt, dass ein leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter wirtschaftlich betrieben werden kann.

Der vorgesehene Aldi soll laut aktuellen Planungen über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² verfügen. Die Struktur- und Marktdaten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie geben für die Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern einen Orientierungswert von 3.800 bis 5.800 €/m² an, der je nach Betreiber und den standortspezifischen Rahmenbedingungen angepasst werden kann.²¹ Innerhalb der in Deutschland agierenden Lebensmitteldiscounter stellt Aldi Süd gemäß Flächenleistungen den erfolgreichsten Anbieter dar und verfügt demnach über eine z.T. deutlich höhere durchschnittliche Flächenproduktivität als seine betriebstypengleichen Wettbewerber. Ebenso stellen sich aus gutachterlicher Sicht die spezifischen Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort in Tegernheim insgesamt positiv dar. Die Kaufkraft der Bewohner liegt in Tegernheim mit einem Wert von 112,6²² über dem deutschlandweiten Durchschnitt, sodass in der Gemeinde grundsätzlich ein überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial verfügbar ist. Dieses wird sich mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von über 14 % noch weiter steigern. Zusätzlich zu den Bewohnern vor Ort erzeugen auch Übernachtungsgäste eine gewisse Nachfrage nach Lebensmitteln (mehrere Hotels befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Vorhabenstandorts). Durch die Lage an der Hauptstraße und damit an der wichtigen Verbindungsachse nach Regensburg, zu den Gemeinden im östlichen Umland und auch zum Nationaldenkmal Walhalla verfügt der Vorhabenstandort über eine gute Erreichbarkeit und profitiert zudem auch vom Durchgangsverkehr durch die Bewohner und Besucher.

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen wird für das Planvorhaben von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.300 €/m² ausgegangen. Demzufolge wird sich der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² rechnerisch auf ca. 7,6 Mio. € belaufen.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei ca. 75 %. Ein Anteil von ca. 25 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren, wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Elektronik, Haushaltswaren und Bekleidung.

Somit wird für den geplanten Aldi ein Umsatz im Lebensmittelbereich i.H.v. 5,7 Mio. € p.a. prognostiziert, während 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

5.4.2.3 Umsatzherkunft Status Quo und Planvorhaben

In der gutachterlichen Praxis wird davon ausgegangen, dass eine erheblich überörtliche Raumbedeutung u.a. dann gegeben sein kann, wenn ein Großteil der einzelbetrieblichen Umsatzanteile - und demnach auch der Kunden - von außerhalb des im Regionalplan festgelegten Nahbereiches stammt. Dies ist ein gewichtiges Indiz. Als relevante Schwelle werden hierbei 50 % des Umsatzes herangezogen (vgl. Kapitel 2).²³ Erwirtschaftet ein Vorhaben also mehr als die Hälfte des Umsatzes aus der Standortkommune und dem zugehörigen Nahbereich, kann dies ein Indiz dafür sein, dass das Vorhaben als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist. Für das Planvorhaben wird ein Umsatz im Lebensmittelbereich von 5,7 Mio. € prognostiziert. Stammen mehr als 50 %, d.h. ca. 2,85 Mio. €, des Lebensmittelumsatzes aus dem Nahbereich, ist dem Planvorhaben keine erheblich überörtliche

²¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

²² Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

²³ Entsprechende Prüfungen sind von der cima u.a. für Planvorhaben in den Kommunen Penzberg, Peißenberg und Dorfen, die dem Zuständigkeitsbereich der Regierung von Oberbayern angehören.

Raumbedeutsamkeit zuzuschreiben. In diesem Zusammenhang wird überprüft, ob der geplante Aldi Lebensmitteldiscounter in Tegernheim mehr oder weniger als 2,85 Mio. € der Tegernheimer Kaufkraft binden wird. Da die Agglomerationsregelung auch auf die erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit der weiteren relevanten Betriebe Rewe Supermarkt, Rewe Getränkemarkt, Rossmann sowie kik in Summe abstellt, soll auch für diese die Umsatzherkunft abgeleitet werden.

Um ein umfassendes Bild über die Umsatzherkunft der projektrelevanten Betriebe im Tegernheimer Gewerbegebiet Nord zu bekommen, soll sowohl die aktuelle als auch die zukünftige Situation dargestellt werden, welche neben der Ansiedlung von Aldi auch die Erweiterung und Modernisierung von Netto berücksichtigt. Für jeden der o.g. Betriebe werden daher im Folgenden die jeweiligen aktuellen als auch die zukünftigen zu erwartenden Marktanteile abgeleitet.

Vorbemerkungen zum Marktanteilkonzept

Die Umsatzherkunft der Betriebe lässt sich zunächst grundsätzlich in drei Gruppen aufteilen:

- Umsätze, die durch die Bewohner Tegernheims (= Nahbereich) erwirtschaftet werden,
- Kaufkraft, die aus dem erweiterten Einzugsgebiet zufließt,
- sowie Streuumsätze, die aus Gebieten außerhalb dieser beiden Bereiche gebunden werden und auch Zufallskunden in Form von u.a. Besuchern und Touristen umfassen.

Wie stark die jeweiligen Umsatzanteile sind, richtet sich danach, welche Marktanteile der Betrieb im jeweiligen Bezugsraum erzielen kann.

Um zu eruieren, in welchem Umfang die (geplanten) Einzelhandelsnutzungen Teile des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials binden können, werden die maximal für die Bestandsbetriebe bzw. das Vorhaben realistisch darstellbaren Marktanteile zugrunde gelegt. Diese ergeben sich aus einem annahmebasierten Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Kunden- und Ausgabeverhalten im Raum bewertet (Ist-Situation) und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt (zukünftige Situation). Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets ist stark von den im Umfeld befindlichen Wettbewerbsstrukturen abhängig. Die Herleitung der künftigen Marktanteile der einzelnen Anbieter erfolgt daher auch unter Berücksichtigung ihrer Rolle im Gesamtvorhaben.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft und somit als Grundlage des Marktanteilkonzepts zusammenfassend folgende Einflussgrößen zu nennen:

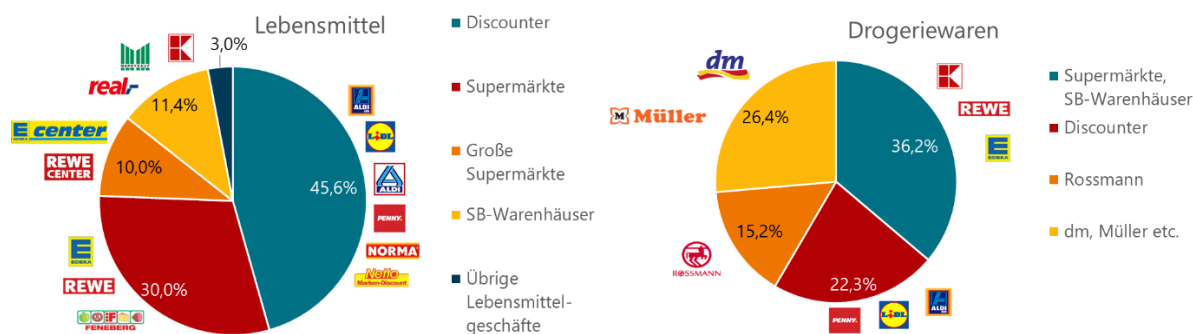
- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Pendlerverflechtungen
- Subjektive bzw. mentale Barrieren;
- Naturräumliche Barrieren;
- Ausgabeverhalten nach Betriebstypen
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

Als ergänzende Orientierung für die anzunehmenden Marktanteile können darüber hinaus die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich dienen (vgl. Abbildung 13). So erzielen im gesamtdeutschen Durchschnitt die Anbieter aus dem Lebensmitteldiscount ca. 46 % der Marktanteile. Weitere ca. 41 % verteilen sich auf die Betriebstypen der Supermärkte, inkl. der

Formate der großen Supermärkte Rewe Center und E-Center. Die restlichen Anteile entfallen auf SB-Warenhäuser (ca. 11 %) und übrige Lebensmittelgeschäfte (ca. 3 %).

Abbildung 13: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021 nach: EHI Handelsdaten aktuell 2020

Im Drogeriesegment verteilt sich die Kaufkraft ebenfalls auf verschiedene Betriebstypen, die in Abbildung 13 mit ihren jeweiligen Marktanteilen dargestellt werden. Für den bundesweiten Durchschnitt ist festzuhalten, dass mit knapp 60 % der Großteil der Umsätze auf Lebensmittelsupermärkte, -discounter und SB-Warenhäuser entfällt und nur etwas mehr als 40 % in Drogeriemärkten gebunden werden. Dies ist zum einen auf die größere Dichte der Lebensmittelanbieter zurückzuführen, zum anderen haben diese Betriebstypen in den letzten Jahren ihre Drogerieabteilungen z.T. deutlich ausgeweitet und stellen daher eine gute Alternative zu den Drogeriemärkten dar.

Diese Marktanteile beziehen sich allerdings auf den gesamtdeutschen Durchschnitt und sind bei lokaler Betrachtung stark abhängig vom vorhandenen Besatz. In der Einzelbetrachtung können die tatsächlichen Werte daher deutlich abweichen. Für die vorliegende Untersuchung wurden die Orientierungswerte kritisch überprüft und die vorhandene Situation in Tegernheim und dem Umland als maßgebliche Grundlage bewertet und herangezogen.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang jedoch festzuhalten, dass das sog. „One-Stop-Shopping“ bei den Kunden insbesondere im Hinblick auf den größeren Wocheneinkauf besonderen Anklang findet. Das bedeutet, Standorte, die einen Mix aus unterschiedlichen Betriebstypen aus dem Nahversorgungsbereich anbieten (u.a. Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogerie, Biomarkt) werden aus Gründen der Kopplungseffekte vorrangig aufgesucht und können entsprechend hohe Marktanteile erzielen. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Betriebstypen und Anbieter im Bekleidungsbereich ist eine vergleichbare Übersicht der durchschnittlichen Marktanteile für dieses Segment nicht darstellbar, da die entsprechende Datengrundlage nicht gegeben ist. Die entsprechenden Marktanteile werden daher unter Berücksichtigung u.a. des Betriebstyps und der Wettbewerbssituation abgeleitet.

Eine Übersicht über die wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Lebensmitteleinzelhandel, die bei der Herleitung der Umsatzherkunft des Planvorhabens eine wesentliche Rolle spielen, ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 14: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Aldi Lebensmitteldiscounter

Innerhalb von Tegernheim sind als wesentliche Wettbewerber von Aldi der Soft-Discounter Netto sowie der Rewe Supermarkt zu nennen, nachgeordnet auch der Getränkemarkt am Vorhabenstandort. Als einziger Hard-Discounter vor Ort schließt Aldi zukünftig die Versorgungslücke im reinen Discountsegment und kann demnach aus gutachterlicher Sicht einen Teil der bislang ins Umland abfließenden lokalen Kaufkraft zurückholen und zukünftig vor Ort binden. Unter Berücksichtigung der genannten Einflussgrößen des Marktanteilskonzepts wie u.a. Entfernung, Wettbewerbssituation und Ausgabeverhalten nach Betriebstyp erzielt Aldi aus gutachterlicher Sicht einen vergleichsweise hohen rechnerischen Marktanteil von ca. 23 % im Kerneinzugsgebiet. Entsprechend stellt die lokale Kaufkraft mit einem Anteil von rd. 56 % auch den Großteil seiner Umsätze.

Der Marktanteil im erweiterten Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 9 %. Wie bereits in den vorangegangenen Abschnitten ausgeführt, ist im Hinblick auf die Umlandkommunen eine gute Erreichbarkeit der attraktiven Wettbewerbs- bzw. Versorgungsstandorte in Regensburg aber auch Barbing gegeben. Für die Einwohner aus dem erweiterten Einzugsgebiet befinden sich verschiedene Kombinationsstandorte von Aldi mit einem Lebensmittelsupermarkt bzw. SB-Warenhaus und teilweise auch einem Drogerie- sowie Textilfachmarkt in ähnlicher Entfernung, sodass sich hier die jeweilige Kaufkraft auf verschiedene Standorte verteilt und in Teilen auch den berufsbedingten Pendlerverflechtungen folgt. Die Wettbewerbssituation wirkt sich entsprechend deutlich einschränkend auf die Marktanteile in Zone II aus.

Entsprechend seines hohen Marktanteils in Tegernheim erzielt Aldi den Großteil seines Umsatzes durch Bindung der lokalen Kaufkraft. In Summe ergeben sich dadurch ca. 4,9 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streuumsätze von ca. 0,8 Mio. € und der Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden (ca. 1,9 Mio. €), wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 7,6 Mio. € ausgegangen.

Insgesamt weist der Supermarkt eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität auf²⁴, die jedoch aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion v.a. für die Standortgemeinde aus gutachterlicher Sicht als realistisch und den lokalen Gegebenheiten entsprechend zu sehen ist.

Tabelle 2: Umsatzherkunft des Aldi Lebensmitteldiscounters nach dem Marktanteilkonzept

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	14,1	23 %	3,2	56,1 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	20,4	8 %	1,7	29,8 %
R-Schwabelweis	5,5	9 %	0,5	8,8 %
Donaustauf	10,7	9 %	1,0	17,5 %
Bach a.d. Donau	4,3	5 %	0,2	3,51 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	34,5	14,2 %	4,9	86,0 %
Streuumsätze			0,8	14,0 %
Summe Hauptsortiment			5,7	100,0 %
Summe Randsortimente			1,9	
Gesamt			7,6	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Bei der Bestimmung der zukünftigen Marktanteile der weiteren Betriebe im Gewerbegebiet Nord werden sowohl die Erweiterung und Modernisierung von Netto als auch die Aldi-Ansiedlung berücksichtigt. Dies hat zwei Aspekte zur Folge: Zum einen verstärkt sich die Wettbewerbssituation für die Lebensmittelbetriebe vor Ort, zum anderen wird der gesamte Standort durch die Ansiedlung von Aldi in seiner Attraktivität gestärkt, wovon alle Betriebe am Standort im Gegenzug anteilig auch profitieren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass infolge der Aldi-Ansiedlung Tegernheim, v.a. aber der Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord mit einem ansprechenden Mix aus Lebensmittelanbietern, einem Drogeriemarkt sowie einem Textilfachmarkt an Attraktivität und Qualität dazugewinnen wird – sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für die Bewohner der Umlandkommunen. Entsprechend ist anzunehmen, dass der Standort aufgrund der Attraktivität und guten Reichweite von Aldi zukünftig verstärkt aufgesucht wird, wovon die weiteren Einzelhandelsbetriebe im Umfeld des Planvorhabens profitieren.

Rewe Supermarkt

Da in Tegernheim selbst im Hinblick auf den **Rewe Supermarkt** keine weiteren betriebstypengleichen Wettbewerber oder große Supermärkte und SB-Warenhäuser ansässig sind, kommt Rewe eine wesentliche (Nah-)Versorgungsfunktion in Tegernheim zu. Die nächstgelegenen entsprechenden Betriebe sind in Regensburg angesiedelt. Da sich Kunden, auch unter Berücksichtigung von Einkäufen auf dem Arbeitsweg, i.d.R. vorzugsweise möglichst wohnortnah versorgen, spricht dies für erhöhte Marktanteile der vorhandenen Anbieter in Tegernheim. Aus gutachterlicher Sicht entfällt unter Zugrundelegung der oben genannten Einflussgrößen des Marktanteilkonzepts auf den Rewe Supermarkt im Kerneinzugsgebiet ein vergleichsweise hoher rechnerischer Marktanteil von ca. 27 %.

²⁴ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Aufgrund der guten und vielfältigen Angebotssituation im Umland von Tegernheim (Regensburg, Donaustauf, Barbing, vgl. Kapitel 4.2), deren guter Erreichbarkeit sowie der zunehmenden Entfernung zum Planvorhaben, liegt der Marktanteil von Rewe im erweiterten Einzugsgebiet aus gutachterlicher Sicht deutlich geringer bei insgesamt ca. 6 %. Der Standort Barbing verfügt mit Aldi und Edeka (zzgl. dm Drogeriemarkt und kik) über ein mindestens gleichwertiges und vom Betriebstypenmix vergleichbares Angebot zu Tegernheim und liegt für Donaustauf und Bach a.d. Donau in vergleichbarer Distanz. Daher ist z.B. auch eine erhebliche Orientierung nach Barbing vorhanden. Unterstützt wird dies weiterhin durch Pendlerverflechtungen aus Bach a.d. Donau und Donaustauf nach Süden, die bei ca. 15 bzw. 20 % der Pendler liegen. Im Regensburger Nordosten bzw. Norden ist zudem eine Vielzahl verschiedener Systemanbieter im Lebensmittelsegment ansässig und von Osten kommend verkehrlich gut erreichbar. U.a. aufgrund bestehender, u.a. berufsbedingter Pendlerverflechtungen zwischen dem Umland und Regensburg, sind somit auch entsprechende Einkaufsbeziehungen zum Regionalzentrum gegeben. Knapp 60 % der Auspendler aus Donaustauf und etwa die Hälfte der Auspendler aus Bach a.d. Donau gehen Beschäftigungsverhältnissen in Regensburg nach²⁵. Aufgrund des vielfältigen Angebots in Regensburg und der teilweisen Pendlerausrichtung nach Süden und Osten, kommt Tegernheim als Versorgungsstandort für die Bewohner aus Donaustauf und Bach a.d. Donau keine erhöhte Bedeutung zu. Die jew. Marktanteile für Rewe liegen demnach bei ca. 5 bzw. 4 %. Aufgrund der räumlichen Nähe erreicht Rewe in Schwabelweis noch einen Marktanteil von ca. 9 %.

Entsprechend des hohen Marktanteils in Tegernheim erzielt Rewe den Großteil seines Umsatzes durch die Kaufkraft vor Ort. In Summe ergeben sich dadurch ca. 5,0 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streuumsätze von ca. 0,5 Mio. € und der Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden (ca. 1,0 Mio. €), wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 6,5 Mio. € ausgegangen. Insgesamt weist der Supermarkt eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität auf²⁶, die jedoch aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion v.a. für die Standortgemeinde aus gutachterlicher Sicht als realistisch und den lokalen Gegebenheiten entsprechend zu sehen ist.

Tabelle 3: Umsatzherkunft des Rewe Supermarktes nach dem Marktanteilkonzept - Status Quo

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	14,1	27 %	3,8	69,1 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen)	20,4	6 %	1,2	21,8 %
- R-Schwabelweis	5,5	9 %	0,5	9,1 %
- Donaustauf	10,7	5 %	0,5	9,1 %
- Bach a.d. Donau	4,3	4 %	0,2	3,6 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	34,5	14,5 %	5,0	90,9 %
Streuumsätze			0,5	9,1 %
Summe Hauptsortiment			5,5	100 %
Summe Randsortimente			1,0	
Gesamt			6,5	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

²⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2020.

²⁶ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Grundsätzlich ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass sowohl die Modernisierung von Netto als auch die Aldi-Ansiedlung den Umsatz von Rewe zunächst mindern und auch der Marktanteil in Tegernheim entsprechend sinkt. Dies ist darin begründet, dass zwischen Rewe und Netto trotz des unterschiedlichen Betriebstyps Sortimentsüberschneidungen vorliegen und Netto nach seiner Modernisierung eine attraktive Alternative zu Rewe darstellt. In Bezug auf Aldi sind zwar geringere Sortimentsüberschneidungen mit Rewe festzustellen, allerdings spielt hier die grundsätzliche Erweiterung der Einkaufsalternativen eine Rolle, die durch die räumliche Nähe der Betriebe zueinander noch gefördert wird. Neben den Umsatzrückgängen in Folge der Neuansiedlung von Aldi und der Modernisierung von Netto muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass infolge der Aldi-Ansiedlung der Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord insgesamt an Attraktivität und Qualität dazugewinnen wird – sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für die Bewohner der Umlandkommunen. Entsprechend ist anzunehmen, dass der Standort zukünftig verstärkt aufgesucht wird, wovon auch der Rewe Supermarkt, Rossmann und nachgeordnet auch der Getränkemarkt und Kik anteilig profitieren. Dieses Plus an Besuchern bzw. Umsätzen dämpft die Umsatzrückgänge etwas ab, so dass in der Folge zukünftig lediglich ein rechnerischer Rückgang auf ca. 24 % Marktanteil von Rewe im Kerneinzugsgebiet erwartet wird und der Marktanteil aus der Zone II konstant bei ca. 6 % bleibt. Den Großteil des Umsatzes stellt demnach mit rd. 69,5 % weiterhin die lokale Kaufkraft.

In Summe ergibt sich nach dem Marktanteilkonzept für Rewe zukünftig ein Umsatz von ca. 4,5 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streuumsätze in Höhe von ca. 0,3 Mio. € und der Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden (ca. 0,8 Mio. €), wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 5,6 Mio. € ausgegangen.

Tabelle 4: Umsatzherkunft des Rewe Supermarktes nach dem Marktanteilkonzept - zukünftig

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	14,1	24 %	3,3	69,5 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	20,4	6 %	1,2	25,2 %
R-Schwabelweis	5,5	10 %	0,6	11,7 %
Donaustauf	10,7	5 %	0,5	10,1 %
Bach a.d. Donau	4,3	4 %	0,2	3,4 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	34,5	13,0 %	4,5	94,7 %
Streuumsätze			0,3	5,3 %
Summe Hauptsortiment			4,8	100 %
Summe Randsortimente			0,8	
Gesamt			5,6	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Rewe Getränkemarkt

Ein zum Rewe Supermarkt vergleichbares Bild zeichnet sich aktuell für die Umsatzherkunft des Rewe Getränkemarktes ab. Gemäß der in Abbildung 13 dargestellten durchschnittlichen Marktanteile entfallen auf übrige Lebensmittelgeschäfte, zu welchen auch Getränkemarkte zählen, 3 % der Ausgaben. Die beiden Lebensmittelanbieter Rewe und Netto führen Getränke lediglich in vergleichsweise geringem Ausmaß, sodass erhöhte Marktanteile von Getränkemarkten zu erwarten sind. Neben dem Rewe Getränkemarkt ist in Tegernheim noch ein weiterer Getränkemarkt ansässig, der jedoch aufgrund seiner

kleinen Verkaufsfläche nur ein kleineres Angebot vorhält und zudem auch nur über eingeschränkte Öffnungszeiten verfügt. Ihm kommt im Vergleich zu Rewe daher eine deutlich geringere Versorgungsfunktion zu. Aus gutachterlicher Sicht erreicht der Rewe Getränkemarkt rechnerisch einen lokalen Marktanteil von ca. 4 %. Mit 60 % stellt die lokale Kaufkraft den Großteil des Umsatzes. Aufgrund des größeren Angebots im Umland sowie der bestehenden weiteren Einkaufsverflechtungen v.a. nach Regensburg und auch Barbing ist für das erweiterte Einzugsgebiet ein geringerer Marktanteil von ca. 2 % für die gesamte Zone II zu erwarten. Auch hier ist mit zunehmender Entfernung ein jeweils geringerer Marktanteil für die Umlandkommunen anzunehmen.

In Summe ergeben sich für den Getränkemarkt ca. 0,9 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zudem sind Streuumsätze von ca. 0,1 Mio. € zu erwarten. Randsortimente werden i.d.R. Regel bei Getränkemärkten kaum geführt, sodass in Summe ein jährlicher Umsatz von ca. 1,0 Mio. € erzielt wird. Ein entsprechender Umsatz ist aufgrund der großen Verkaufsfläche des Getränkemarkts als durchschnittlich anzusehen²⁷. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist des Getränkemarktes ist mit einem Umsatz in genannter Höhe möglich.

Tabelle 5: Umsatzherkunft des Rewe Getränkemarkts nach dem Marktanteilkonzept – Status Quo

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	14,1	4 %	0,6	60,0 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	20,4	2 %	0,3	30,0 %
R-Schwabelweis	5,5	4 %	0,2	20,0 %
Donaustauf	10,7	1 %	0,1	10,0 %
Bach a.d. Donau	4,3	1 %	< 0,1	0,0 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	34,5	2,6 %	0,9	90,0 %
Streuumsätze			0,1	10,0 %
Summe Hauptsortiment			1,0	100 %
Summe Randsortimente			0,0	
Gesamt			1,0	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf den Getränkemarkt sind aufgrund der nur eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen kaum Auswirkungen durch die Neuansiedlung von Aldi zu erwarten. Umsatzrückgänge aufgrund des größeren Wettbewerbs werden aus gutachterlicher Sicht durch zusätzliche Umsatzeinnahmen aufgrund der höheren Standortattraktivität insgesamt wieder ausgeglichen. Das Verhältnis des Umsatzes, der aus Tegernheim und dem erweiterten Einzugsgebiet gebunden wird, verschiebt sich daher nicht und die entsprechenden Werte bleiben gleich.

²⁷ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Tabelle 6: Umsatzherkunft des Rewe Getränkemarktes nach dem Marktanteilkonzept - zukünftig

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	14,1	4 %	0,6	60,0 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	20,4	2 %	0,3	30 %
R-Schwabelweis	5,5	4 %	0,2	20 %
Donaustauf	10,7	1 %	0,1	10 %
Bach a.d. Donau	4,3	1 %	< 0,1	0 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	34,5	2,6 %	0,9	90,0 %
Streuumsätze			0,1	10,0 %
Summe Hauptsortiment			1,0	100 %
Summe Randsortimente			0,0	
Gesamt			1,0	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Rossmann

Als weiterer relevanter Betrieb für die Agglomerationsprüfung ist im Gewerbegebiet Nord derzeit noch ein Rossmann Drogeriemarkt ansässig. Er stellt im Einzugsgebiet den einzigen Drogeriemarkt dar. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind im Westen jeweils ein dm im NVZ Gewerbegebiet, im Donau-Einkaufszentrum sowie im Südosten in Barbing. Aufgrund der Wettbewerbssituation bzw. der Entfernungen und Erreichbarkeiten ist aus gutachterlicher Sicht von einem relativ hohen Marktanteil in Tegernheim selbst auszugehen, der rechnerisch bei ca. 40 % liegt. Ähnlich stellt sich die Situation auch für das erweiterte Einzugsgebiet dar. Der Marktanteil ist mit einem Wert von ca. 30 % zwar noch immer hoch, einschränkend wirkt sich hierbei aber die Nähe und gute Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte aus. Innerhalb der Zone II kommt Schwabelweis aufgrund der Nähe zu Tegernheim mit ca. 33 % noch der größte Marktanteil zu. Mit steigender Entfernung und gleichzeitiger Nähe zu Wettbewerbsstandorten (u.a. Barbing) liegt entsprechend auch der Marktanteil für Donaustauf niedriger bei ca. 30 % und Bach a.d. Donau bei ca. 25%. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft kommen rd. 42 % aus dem Kerneinzugsgebiet.

In Summe ergibt sich nach dem Marktanteilkonzept ein Umsatz von ca. 2,1 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streuumsätze von ca. 0,3 Mio. € und der Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden (ca. 0,8 Mio. €), wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 3,2 Mio. € ausgegangen. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Drogeriemarktes ist mit einem Umsatz in der genannten Höhe möglich.

Tabelle 7: Umsatzherkunft des Rossmann Drogeriemarktes nach dem Marktanteilkonzept – Status quo

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Drogeriewaren			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	2,5	40 %	1,0	41,7 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	3,6	30 %	1,1	45,8 %
R-Schwabelweis	1,0	33 %	0,3	12,5 %
Donaustauf	1,9	30 %	0,6	25,0 %
Bach a.d. Donau	0,7	25 %	0,2	8,3 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	6,1	34,4 %	2,1	87,5 %
Streuumsätze			0,3	12,5 %
Summe Hauptsortiment			2,4	100 %
Summe Randsortimente			0,8	
Gesamt			3,2	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Wenngleich bei Rossmann und Aldi nur geringe Sortimentsüberschneidungen vorliegen, ist dennoch davon auszugehen, dass auch der Drogeriemarkt von der Stärkung des Gewerbegebiets Nord profitiert. Durch die höhere Attraktivität und Qualität des Standorts ist davon auszugehen, dass Rossmann v.a. im Hinblick auf die Umlandkommunen an Marktanteilen hinzugewinnen kann. Für Kunden, die bislang Kombinationsstandorte aus Drogerie- und Supermarkt in u.a. Regensburg oder Barbing aufgesucht haben, existiert nun in Tegernheim ein vergleichbares Angebot in z.T. geringerer Entfernung. Aus gutachterlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass Rossmann insgesamt einen Umsatzanstieg verzeichnen wird, der sich v.a. durch eine stärkere Kaufkraftbindung aus dem erweiterten Einzugsgebiet begründet.

In Summe ergibt sich nach dem Marktanteilkonzept für Rossmann zukünftig aus dem Einzugsgebiet ein Umsatz von ca. 2,3 Mio. €. Hinzu kommen zu erwartenden Streuumsätze von ca. 0,3 Mio. € und Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden (ca. 0,9 Mio. €), sodass nach Realisierung des Planvorhabens von einem jährlichen Umsatz von ca. 3,5 Mio. € ausgegangen wird.

Tabelle 8: Umsatzherkunft des Rossmann Drogeriemarktes nach dem Marktanteilkonzept – zukünftig

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Drogeriewaren			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	2,5	40 %	1,0	38,5 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	3,6	36 %	1,3	50,0 %
R-Schwabelweis	1,0	36 %	0,4	15,4 %
Donaustauf	1,9	37 %	0,7	26,9 %
Bach a.d. Donau	0,7	30 %	0,2	7,7 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	6,1	38,0 %	2,3	88,5 %
Streuumsätze			0,3	11,5 %
Summe Hauptsortiment			2,6	100 %
Summe Randsortimente			0,9	
Gesamt			3,5	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Kik Textildiscounter

Außer den genannten Nahversorgungsbetrieben ist am Vorhabenstandort noch ein kik Textildiscounter ansässig. Als einziger Systemanbieter aus dem Textileinzelhandel im Einzugsgebiet trägt kik zusätzlich zur Attraktivität des Standortes Gewerbegebiet Nord bei. Als wesentliche Wettbewerber von kik sind neben weiteren kik-Filialen u.a. vor allem Takko, Woolworth und NKD zu nennen. Alle Anbieter bedienen vorrangig das Discountsegment und führen neben Bekleidung auch wechselnde Randsortimente (u.a. Heimtextilien, Spielwaren und Glas, Porzellan, Keramik). Nachgeordnet können auch die SB-Warenhäuser oder Kaufhäuser sowie Lebensmitteldiscounter als Wettbewerber genannt werden, die ebenfalls (saisonal) ein Bekleidungssegment im vergleichbaren Preissegment führen. Die nächstgelegenen Filialen der Hauptwettbewerber sind vornehmlich in den beiden Regensburger Shoppingcentern Donau-Einkaufszentrum (Woolworth) und Alex-Center (kik, Takko), im Gewerbepark (NKD) sowie in Barbing im Standortverbund mit Edeka, dm und Aldi ansässig. Der Anbieter kik bedient mit seinem niedrigpreisorientierten Sortiment lediglich einen eingeschränkten Anteil der Nachfrage innerhalb des Bekleidungssegments und konkurriert mit verschiedenen Anbietern in Regensburg und im Umland (u.a. Barbing). Aus gutachterlicher Sicht bewegen sich die Marktanteile im Einzugsgebiet daher auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Den größten Marktanteil von ca. 8 % verzeichnet Tegernheim selbst, während auf das erweiterte Einzugsgebiet aufgrund der z.T. größeren Entfernung und der Nähe zu anderen Wettbewerbsstandorten (u.a. Barbing) in Summe ca. 6 % entfallen. Aufgrund der Nähe ist für Schwabelweis von einem höheren Marktanteil auszugehen als für Donaustauf und Bach a.d. Donau. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft entfallen rd. 44 % auf Tegernheim.

In Summe ergibt sich für kik im Hauptsortiment ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Zudem sind Streuumsätze von ca. 0,1 Mio. € zu erwarten. Weitere ca. 0,1 Mio. € entfallen auf die verschiedenen Randsortimente, sodass in Summe ein jährlicher Umsatz von ca. 0,7 Mio. € erzielt wird. Ein entsprechender Umsatz ist für den Betriebstyp des Bekleidungsfachmarkts im Niedrigpreissegment als etwas überdurchschnittlich zu sehen²⁸. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist der kik-Filiale mit einem Umsatz in genannter Höhe möglich.

²⁸ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Tabelle 9: Umsatzherkunft des kik Textildiscounters nach dem Marktanteilkonzept – Status quo

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Bekleidung			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	3,3	8 %	0,3	44,4 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	4,8	6 %	0,2	38,8 %
R-Schwabelweis	1,3	7 %	0,1	15,3 %
Donaustauf	2,5	4 %	0,1	16,8 %
Bach a.d. Donau	1,0	4 %	< 0,1	6,7 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	8,1	6,1 %	0,5	83,2 %
Streuumsätze			0,1	16,8 %
Summe Hauptsortiment			0,6	100 %
Summe Randsortimente			0,1	
Gesamt			0,7	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Ähnlich zu Rossmann gestalten sich aus gutachterlicher Sicht die Auswirkungen der Aldi-Ansiedlung für kik, der aufgrund der erhöhten Attraktivität von Kopplungseinkäufen der neuen Kunden profitieren wird. Da, wie bereits ausgeführt, der Textildiscounter nur einen kleinen Ausschnitt der Nachfrage aus dem Bekleidungssegment bedient, ist nach Realisierung des Planvorhabens auch lediglich mit einem Umsatzzuwachs in Höhe von ca. 0,1 Mio. € auszugehen. Dieser ist wie bei Rossmann v.a. auf zusätzliche Kaufkraftbindung bzw. erhöhte Marktanteile aus dem erweiterten Einzugsgebiet zurückzuführen.

Nach Realisierung des Planvorhabens ergeben sich gemäß Marktanteilkonzept ein Umsatz von ca. 0,6 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Die erwarteten Streuumsätze belaufen sich auf ca. 0,1 Mio. € und die Umsätze, die durch Randsortimente erzielt werden, liegen bei ca. 0,2 Mio. €. In Summe wird für kik zukünftig von einem Gesamtumsatz in Höhe von 0,9 Mio. € ausgegangen.

Tabelle 10: Umsatzherkunft des kik Textildiscounters nach dem Marktanteilkonzept – zukünftig

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Bekleidung			
Kerneinzugsgebiet = Nahbereich				
Zone 1 – Tegernheim	3,3	8 %	0,3	39,8 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen):	4,8	7 %	0,3	45,2 %
R-Schwabelweis	1,3	8 %	0,1	15,1 %
Donaustauf	2,5	6 %	0,2	22,6 %
Bach a.d. Donau	1,0	5 %	< 0,1	7,5 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	8,1	7,0 %	0,6	84,9 %
Streuumsätze			0,1	15,1 %
Summe Hauptsortiment			0,7	100 %
Summe Randsortimente			0,2	
Gesamt			0,8	

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Netto Lebensmitteldiscounter

Der südlich gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter ist von den genannten Betrieben durch die Verkehrsachse Hauptstraße und den Kreisverkehr getrennt, sodass nicht von einem räumlich funktionalen Zusammenhang auszugehen ist und der Betrieb daher nicht Teil der potenziellen Agglomeration wäre. Zum aktuellen Zeitpunkt entspricht Netto sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung als auch die Ausstattung nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelbetrieb. Aufgrund der eingeschränkten Attraktivität und der teilweisen Überschneidung mit dem Sortiment von Rewe (hoher Anteil an Markenprodukten), sowie der Wettbewerbssituation mit einem modernen Lidl in Schwabelweis, liegt der Marktanteil aus gutachterlicher Sicht bei ca. 15 % in Tegernheim. Durch seine anstehende Modernisierung ist für Netto anzunehmen, dass sich durch den moderneren Marktauftritt der Umsatz und der Marktanteil zwar erhöhen, die Ansiedlung des neuen Wettbewerbers Aldi jedoch auch mit Umsatzumverteilungen gegenüber Netto verbunden ist. Aus gutachterlicher Sicht ist in Summe daher nur von einer leichten Erhöhung des lokalen Marktanteils auf ca. 16 % auszugehen.

5.4.2.4 Fazit zur Umsatzherkunft

Wie bereits beschrieben, spielt neben qualitativen Kriterien auch die Frage nach der Umsatzherkunft eine Rolle bei der Bewertung der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit. Für diese Bewertung wird die anhand des Marktanteilkonzepts abgeleitete Umsatzherkunft herangezogen. Je höher der Umsatzanteil aus dem Nahbereich, in diesem Fall Tegernheim, desto höher ist seine lokale Bedeutung zu bewerten. In der gutachterlichen Praxis wird davon ausgegangen, dass eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit u.a. dann gegeben sein kann, wenn ein Großteil der einzelbetrieblichen Umsatzanteile - und demnach auch der Kunden - von außerhalb des im Regionalplan festgelegten Nahbereiches stammt. Dies ist ein gewichtiges Indiz. Als relevante Schwelle werden hierbei 50 % des Umsatzes herangezogen (vgl. Kapitel 2).²⁹ Erwirtschaftet ein Vorhaben also mehr als die Hälfte des Umsatzes aus

²⁹ Entsprechende Prüfungen sind von der cima u.a. für Planvorhaben in den Kommunen Penzberg, Peißenberg und Dorfen, die dem Zuständigkeitsbereich der Regierung von Oberbayern angehören.

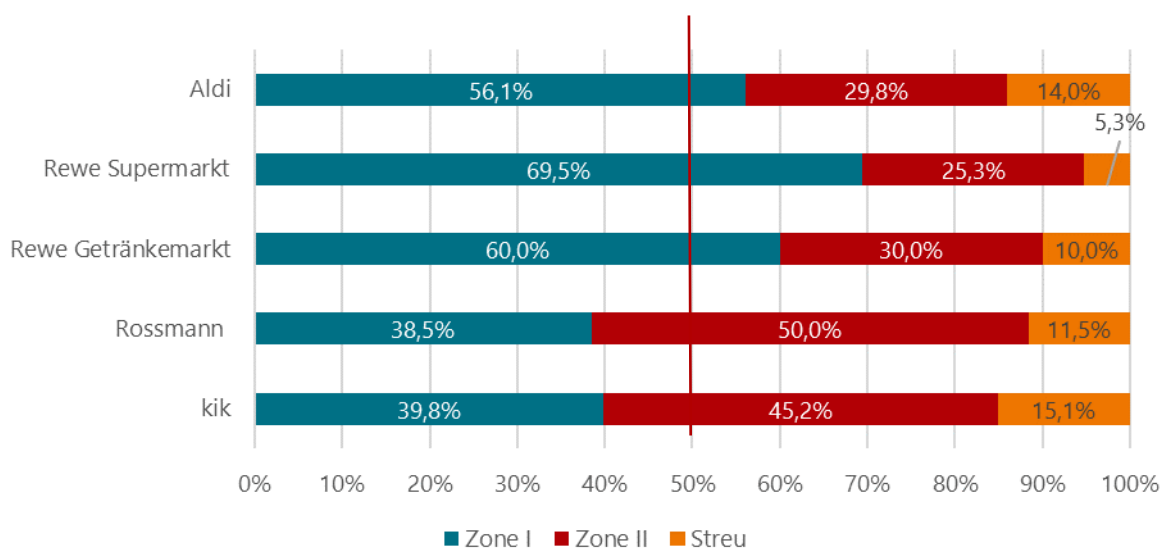
der Standortkommune und dem zugehörigen Nahbereich, kann dies ein Indiz dafür sein, dass das Vorhaben als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist.

Wie bereits aufgezeigt, sind die Umsatzanteile stark von u.a. der vorherrschenden Wettbewerbssituation, der Verkehrssituation zu Konkurrenzstandorten, Pendlerverflechtungen und der Attraktivität des Gesamtangebots abhängig. Diese und weitere Kriterien sowie die Erkenntnisse aus detaillierten Betrachtungen vor Ort bilden die Grundlage für ein annahmebasiertes Prognosemodell zum Kunden- und Ausgabeverhalten. Aus den sich hieraus ergebenden realistisch darstellbaren Marktanteilen lässt sich ableiten, welcher Anteil des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials durch die relevanten Betriebe gebunden werden kann. Das Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

Sowohl bei Lebensmitteln wie auch Drogeriewaren handelt es sich um Sortimente des periodischen Bedarfs, was bedeutet, dass sie regelmäßig und daher oft nahe des Wohnstandorts eingekauft werden. Waren des aperiodischen Bedarfs, wie von kik angeboten, werden seltener eingekauft und entsprechende Betriebe sind auch meist an weniger Standorten (dafür häufig konzentrierter) als Lebensmittelanbieter anzutreffen. Grundsätzlich werden daher für den Einkauf von z.B. Bekleidung von den Kunden eher größere Distanzen in Kauf genommen als für die Nahversorgung.

Für die Anbieter im Umfeld des Planvorhabens sowie Aldi selbst ergibt sich im Detail folgendes Bild zur Umsatzherkunft nach Realisierung des Planvorhabens:

Abbildung 15: Umsatzanteile der Betriebe im zu untersuchenden Gebiet nach Umsatzherkunft



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Die rote Linie markiert den Schwellenwert von 50 % des Gesamtumsatzes, welcher in der gutachterlichen Praxis neben weiteren Aspekten als ein Indiz für die erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit herangezogen wird.

- Aufgrund der größeren Dichte von Supermärkten im Umland kann der Rewe Supermarkt mehr lokale Kaufkraft binden und generiert daher auch nach der Ansiedlung von Aldi knapp 70 % seines Umsatzes aus Tegernheimer Kaufkraft. Etwa ein Viertel des Umsatzes wird im erweiterten Einzugsgebiet generiert und ca. 5 % entfallen auf Streuumsätze.
- Ähnliche Werte erreicht auch der Getränkemarkt, bei welchem rd. 60 % des Umsatzes aus dem Gemeindegebiet stammen. Weitere ca. 30 % werden durch die Kunden aus dem unmittelbaren Umland generiert. Auf die Streuumsätze entfallen ca. 10 %.

- Während die Anbieter aus dem Lebensmittelsegment ihre Umsätze überwiegend aus dem Kerneinzugsgebiet generieren, ist dies bei Rossmann nicht der Fall. Knapp 40 % des Umsatzes entfallen zukünftig auf Umsätze durch Tegernheimer Kaufkraft, während etwa die Hälfte des Umsatzes im erweiterten Einzugsgebiet generiert wird und rd. 11,5 % auf Streuumsätze entfallen. Dies ist für Drogeriemärkte nicht ungewöhnlich, da sie insgesamt über ein deutlich weniger dichtes Filialnetz verfügen als Systemanbieter im Lebensmittelsegment. Zudem bewegen sich die Ausgabebeträge für Drogerieartikel im bundesweiten Durchschnitt auch auf einem eher geringen Niveau, sodass Drogeriemärkte für einen wirtschaftlichen Betrieb der Filiale i.d.R. auf ein größeres Einzugsgebiet abzielen müssen. Aus gutachterlicher Sicht ist für Rossmann daher zu berücksichtigen, dass der Marktanteil im Nahbereich bei ca. 40 % und damit bereits relativ hoch liegt. Aufgrund der Einwohnerzahl Tegernheims ist Rossmann auf ein erweitertes Einzugsgebiet angewiesen, was jedoch nicht die Bedeutung als wichtiger Nahversorgungsbetrieb innerhalb der Gemeinde selbst schmälert.
- Ein mit Rossmann vergleichbares Bild zeichnet sich auf für den Textildiscounter kik ab. Knapp 40 % des Umsatzes werden durch Tegernheimer Kaufkraft erzielt, während ca. 45 % im erweiterten Einzugsgebiet generiert werden. Ca. 15 % entfallen auf die Streuumsätze. Wie auch bei den Drogeriemärkten ist das Filialnetz von Bekleidungsbetrieben außerhalb von Einkaufsstandorten mit stärkerer Versorgungsfunktion weniger dicht als bei Systemanbietern aus dem Lebensmittelsegment. Ebenso liegen die Ausgabebeträge für Bekleidung auf einem eher geringeren Niveau, sodass auch Bekleidungsfilialisten auf ein größeres Einzugsgebiet abzielen, um einen rentablen Betrieb zu sichern. Da durch kik aufgrund des discountorientierten Betriebstyps nur ein Teil der Nachfrage aus dem Bekleidungssegment bedient werden kann ist im Zusammenspiel mit der Einwohnerzahl Tegernheims ein erweitertes Einzugsgebiet für einen wirtschaftlichen Betrieb der Filiale notwendig.

In der Zusammenschau ist für die Betriebe im Gewerbegebiet Nord aus gutachterlicher Sicht demnach von einer erheblichen Nahversorgungsbedeutung für die Standortkommune Tegernheim auszugehen. Über alle Anbieter aus dem Lebensmittelsegment hinweg wird ein hoher Umsatzanteil aus Tegernheim, und damit dem Nahbereich selbst, erzielt. Jeweils deutlich über 50 % des Umsatzes werden durch die hier vorhandene Kaufkraft erwirtschaftet. Die Unterschreitung der 50 %-Schwelle durch Rossmann und kik ist aus gutachterlicher Sicht nicht im Sinne einer geringen (Nah-)Versorgungsbedeutung der Betriebe für die Bewohner Tegernheims zu deuten. Der Drogeriemarkt übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Standortgemeinde und kann hier einen erheblichen Marktanteil für sich beanspruchen. Auch kik kann als einziger Systemanbieter im Textilbereich in Tegernheim ein Grundangebot im Bekleidungssegment gewährleisten und erzielt dadurch rd. 38 % seines Umsatzes aus lokaler Kaufkraft. Die Umsatzanteile aus Tegernheim von z.T. merklich über 50 % bei den betrachteten Lebensmittelmärkten Rewe Supermarkt, Rewe Getränkemarkt und Aldi sind deutliche Indizien, die gegen eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebe sprechen.

5.5 Zusammenfassung

Die Prüfung der potenziellen Agglomeration am Planstandort im Sinne des LEP Bayern 2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das Kriterium „mindestens drei Betriebe“ kann mit Blick auf die bereits im Umfeld ansässigen Betriebe Rewe Getränkemarkt, Rewe Supermarkt und Rossmann zzgl. Planvorhaben bestätigt werden.
- Aus gutachterlicher Sicht sprechen z.T. Indizien gegen einen „räumlich-funktionalen Zusammenhang“ am Standort.
- Die Analyse der „erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit“ hat sowohl hinsichtlich der qualitativen Kriterien zum Standort, der Größe noch den Auswirkungen des Planvorhabens sowie der Umsatzherkunft der Lebensmittelmärkte Indizien ergeben, die gegen eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit sprechen.

- In der Gesamtabwägung kann aus gutachterlicher Sicht der Agglomerationstatbestand für das Planvorhaben verneint werden. Demzufolge kann das Planvorhaben Aldi im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gemäß LEP Bayern 2020 als Einzelvorhaben, und nicht als Einzelhandelsgroßprojekt mit den weiteren Lebensmittelanbietern im Umfeld geprüft werden.

6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

Lage im Raum

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, in welchen Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf.

„5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

Die Gemeinde Tegernheim, in welcher sich der Projektstandort befindet, ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum definiert. Zudem fällt das Planvorhaben mit seiner Verkaufsfläche unter die Regelung, wonach Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind. Tegernheim ist entsprechend für die Ansiedlung des Planvorhabens geeignet.

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

Lage in der Gemeinde

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

„5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]“

Der Planstandort des Aldi Lebensmitteldiscounters befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Tegernheim. Östlich schließen der Ortskern der Gemeinde sowie Wohnbebauung an, weitere

ausgedehnte Wohngebiete erstrecken sich gegenüber des Planvorhabens nach Südwesten. Ein großer Teil der anschließenden Wohnbebauung befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Planstandorts. Sowohl von Süden als auch von Osten kommend ist der Vorhabenstandort über einen Fuß- und Radweg erreichbar. Zudem befindet sich vor dem Standort eine Bushaltestelle („Tegernheim Martin-Luther-Kirche“), die von verschiedenen Buslinien bedient wird. Somit ist der Standort als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

Zulässige Verkaufsflächen

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

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (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.“

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.3 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.5.3 (B)

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

Da sich die Verkaufsfläche des geplanten Nahversorgungsbetriebs Aldi auf rd. 1.200 m² beläuft, ist das Projektvorhaben von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. **Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.**

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) werden durch das Planvorhaben in Tegernheim erfüllt.

7 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

7.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Tegernheim sowie im Umland zu simulieren.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.³⁰ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.³¹

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren, oder aber sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben

³⁰ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

³¹ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

7.2 Umsatzprognose für den Gesamtstandort

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Aldi-Ansiedlung in Tegernheim Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die weitere wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: Ortsmitten bzw. Innenstädte, Nahversorgungsstrukturen).

Es kann darüber hinaus angenommen werden, dass infolge der Aldi-Ansiedlung der Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord mit einem ansprechenden Mix aus Lebensmittelanbietern, einem Drogeriemarkt sowie einem Textilfachmarkt an Attraktivität und Qualität dazugewinnen wird – sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für die Bewohner der Umlandkommunen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Standort aufgrund der Attraktivität und guten Reichweite des künftigen Ankerbetriebs Aldi zukünftig verstärkt aufgesucht wird, wovon die weiteren Einzelhandelsbetriebe im Umfeld des Planvorhabens im Sinne von Umsatzzuwächsen profitieren. Daher ist im Rahmen der Prüfung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass neben dem Umsatzzuwachs durch Aldi auch die Mehrumsätze der weiteren Betriebe Umverteilungen im Untersuchungsgebiet auslösen. Gleichzeitig ist jedoch auch von Umsatzumverteilungen innerhalb des Standortes, z.B. zwischen Aldi und Rewe auszugehen. In welcher Höhe dies jeweils erfolgt, wird in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

7.2.1 Umsatzzuwachs durch die Ansiedlung von Aldi

Die Ermittlung der Umsatzleistung wurde in Kapitel 5.4.2.2 vorgenommen. Demnach ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der positiven Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort für den geplanten Aldi Lebensmitteldiscounter von einer im Vergleich zu den Struktur- und Marktdaten³² überdurchschnittlichen Flächenproduktivität in Höhe von rd. 6.300 €/m² auszugehen. Demzufolge würde sich der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² rechnerisch auf ca. 7,6 Mio. € belaufen.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscontern i.d.R. bei ca. 75 %. Ein Anteil von ca. 25 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Elektronik, Haushaltswaren und Bekleidung.

Somit wird für den geplanten Aldi ein Umsatz im Lebensmittelbereich i.H.v. 5,7 Mio. € p.a. prognostiziert, während 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

³² Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. Für die Raumleistung von Lebensmitteldiscontern ist hier eine Spanne von 3.800 bis 5.800 €/m² angegeben.

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens

	Umsatz in Mio. € p.a.
Aldi Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² VK	
Lebensmittel	5,7
Randsortimente / Aktionswaren*	1,9
GESAMT	7,6

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020; Rundungsdifferenzen möglich

Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 1,9 Mio. € auf zahlreiche, sowie bei Aktionswaren wechselnde Sortimente, entfällt, verteilt er sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten und Betrieben. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten.

7.2.2 Umsatzzuwachs durch die Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums

Durch die Ansiedlung des Aldi Lebensmitteldiscounters wird das Nahversorgungssegment im Gewerbegebiet Nord um einen attraktiven Anbieter mit entsprechender Reichweite erweitert. In der Folge ist zu erwarten, dass der Standort zukünftig auch teilweise von Kunden aufgesucht wird, die bislang andere Nahversorgungsstandorte bevorzugt haben. Es ist davon auszugehen, dass von entsprechenden positiven Veränderungen der Standortrahmenbedingungen und zusätzlichen Frequenzen auch die weiteren Betriebe Rewe Supermarkt und Getränkemarkt, Rossmann und kik im Gewerbegebiet Nord anteilig profitieren. Basierend auf den Erfahrungen aus der Begleitung vergleichbarer Projekte und Gesprächen mit Expansionisten aus dem Lebensmittelsegment, ist für die vorhandenen Betriebe ein Anstieg der jeweiligen Umsätze im Hauptsortiment von bis zu 10 % zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Ansiedlung des Aldi für das Nahversorgungszentrum Gewerbegebiet Nord demnach zwei Effekte zu erwarten: Zum einen verstärkt sich die Wettbewerbssituation v.a. für die Lebensmittelbetriebe vor Ort und führt zu Umsatzumverteilungen, zum anderen wird der gesamte Standort durch die Ansiedlung von Aldi in seiner Attraktivität gestärkt, wovon auch die vorhandenen Betriebe am Standort im Gegenzug anteilig auch in Form von Umsatzzuwächsen profitieren.

Unter Berücksichtigung der Umsätze aus den Marktanteilskonzepten (vgl. Kapitel 5.4.2.3) und der maximal zu erwartenden Umsatzsteigerung von 10 % im jeweiligen Hauptsortiment zeichnet sich für die Bestandsbetriebe im Gewerbegebiet Nord folgendes Bild ab:

- Der **Rewe Supermarkt** profitiert zukünftig von denjenigen Kunden, die bislang v.a. vergleichbare Standorte mit Supermarkt/SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter und ggf. Drogeriemarkt in Regensburg und Barbing aufgesucht haben und sich jetzt aufgrund der höheren Attraktivität des Gesamtstandorts und u.a. aufgrund der besseren Erreichbarkeit nach Tegernheim umorientieren. Dieser Gewinn von Neukunden schlägt sich aus gutachterlicher Sicht demnach in einem Umsatzzuwachs von max. etwa 0,5 Mio. € nieder.
- Entsprechend wird auch der **Rewe Getränkemarkt** zukünftig von den neuen Kundenfrequenzen und Kopplungseinkäufen profitieren und voraussichtlich einen Mehrumsatz von max. 0,1 Mio. € verzeichnen.
- Neben den Lebensmittelanbietern sind auch positive Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung des **Rossmann Drogeriemarkts** zu erwarten. Für Kunden, die bislang Kombinationsstandorte aus Drogerie- und Supermarkt in u.a. Regensburg oder Barbing aufgesucht haben, existiert nun in

Tegernheim ein vergleichbares Angebot in z.T. geringerer Entfernung. Aus gutachterlicher Sicht ist daher für Rossmann von einer Umsatzsteigerung um max. 0,2 Mio. € auszugehen.

- Filialen des **kik Textildiscounters** bedienen aufgrund ihrer Discountorientierung nur ausschnittsweise die Nachfrage aus dem Bekleidungssegment. Sie verfügen i.d.R. meist nur über eingeschränkte Anziehungskraft und sind daher, wie in Tegernheim meist im Umfeld frequenzstarker Nahversorgungsbetriebe ansässig, um von deren Kundenströmen zu profitieren. Aufgrund der zu erwartenden Mehrkunden am Standort Gewerbegebiet Nord wird auch kik voraussichtlich eine Umsatzsteigerung erfahren, die sich aus gutachterlicher Sicht jedoch auf max. 0,1 Mio. € belaufen wird.

Aufgrund der Entfernung und geringen Kopplungsbeziehungen zu den Betrieben im Gewerbegebiet Nord ist aus gutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass der Netto Lebensmitteldiscounter in Tegernheim von der Attraktivitätssteigerung des gegenüberliegenden Nahversorgungsstandorts profitiert.

Die zukünftigen Mehrumsätze gilt es auch in der nachfolgenden Umverteilungsrechnung zu berücksichtigen. Die Zusatzumsätze von Rossmann und kik bewegen sich dabei jedoch jeweils auf einem sehr geringen Niveau. Die dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungen verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben, sodass sich die Umverteilungsquoten gegenüber den Wettbewerbern auf äußerst geringem Niveau bewegen, welches negative städtebauliche Auswirkungen in Tegernheim oder dem Umland nicht erwarten lässt.

Insgesamt gilt es daher in der nachfolgenden Umverteilungsrechnung neben den 5,7 Mio. € Umsatz von Aldi auch die zukünftigen Mehrumsätze von Rewe Supermarkt und Getränkemarkt in Höhe von insgesamt max. 0,6 Mio. € zu berücksichtigen.

7.3 Umverteilungsrechnung zu städtebaulichen Effekten

Im Folgenden ist nun zu prüfen, ob durch das Projektvorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung in Tegernheim selbst, sowie in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Nahversorgungslagen im Umland zu erwarten sind.

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kap. 4) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens bzw. der weiteren Lebensmittelanbieter im Umfeld abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 12 aufgeführt. Neben den Umsatzumverteilungen, die durch die Ansiedlung von Aldi ausgelöst werden, kommt es, wie bereits ausgeführt, durch die Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandorts zu Umverteilungen durch die beiden anderen Lebensmittelbetriebe Rewe Supermarkt und Getränkemarkt. Diese sind gesondert zu den Umverteilungseffekten von Aldi ausgewiesen. Die geplante Erweiterung und Modernisierung des Netto Lebensmitteldiscounters wurden in der Prüfung ebenfalls berücksichtigt.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

		Umsatzumverteilungen in Mio. € bzw. % p.a.			
Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	durch Aldi	durch höhere Attraktivität des NVZ (bestehende Anbieter)	Umsatzumverteilungs- quote in % durch Aldi und bestehende An- bieter	Hauptwettbewerber
Tegernheim	11,8 – 11,9*	1,3 – 1,4	< 0,1	11 – 12 %	Rewe, Netto
Regensburg					
Donaeinkaufszentrum (ZV)	16,0 – 16,1	0,2 – 0,3	-	1 – 2 %	Edeka
Nebenzentrum Nordgaustraße (ZV)	27,3 – 27,4	0,2 – 0,3	< 0,1	ca. 1 %	Kaufland, Norma
NVZ Gewerbepark (ZV)	3,5 – 3,6	< 0,1	-	n.n.	Netto
NVZ Berliner Straße (ZV)	4,4 – 4,5	< 0,1	-	n.n.	Edeka
FMZ Donaustauer Straße	26,1 – 26,2	1,3 – 1,4	ca. 0,2	6 – 7 %	Aldi, netto, real,-
NV-Lage Metzgerweg Schwabelweis	5,7 – 5,8	ca. 0,5	-	8 – 9 %	Lidl
Donaustauf	5,8 – 5,9	< 0,1	ca. 0,1	3 – 4 %	Edeka
Bach a.d. Donau	1,3 – 1,4	< 0,1	-	n.n.	-
Barbing	12,8 – 12,9	ca. 0,9	ca. 0,1 – 0,2	8 – 9 %	Aldi, Edeka
Außerhalb / Streuumsätze		0,8 – 0,9		n.n.	
GESAMT		5,7	max. 0,6		

* Darin ist die erwartbare Umsatzsteigerung bei den Bestandsmärkten (Rewe Supermarkt, Rewe Getränkemarkt) durch die Erhöhung der Gesamtattraktivität des Nahversorgungszentrums enthalten.

n.n. = nicht nachweisbar;

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 5,7 Mio. € im Lebensmittelbereich umverteilt. Weitere max. 0,6 Mio. € kommen durch die Umsatzsteigerungen der weiteren Lebensmittelbetriebe am Nahversorgungsstandort zur Umverteilungsmasse hinzu. Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen, welche unmittelbar durch die Neuansiedlung Aldi ausgelöst werden, finden in **Tegernheim** vornehmlich mit den weiteren Lebensmittelanbietern im Umfeld des Planvorhabens statt, während die kleinteiligen Strukturen im übrigen Gemeindegebiet kaum Wettbewerbsüberschneidungen aufweisen. Auch wenn im Hinblick auf die Zielgruppenausrichtung mit den Wettbewerbern Rewe und Netto nur teilweise Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen, sind aufgrund der Lage der Betriebe innerhalb der wesentlichen Versorgungslage in Tegernheim und ihrer räumlichen Nähe zueinander Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht ist demnach von Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € vom Planvorhaben auszugehen. Eine weitere Umverteilung von weniger als 0,1 Mio. € wird zudem durch die Mehrumsätze der weiteren Lebensmittelbetriebe ausgelöst. Zusammengenommen entspricht dies einer Umverteilungsquote von ca. 11 – 12 %. Hiervon wird aufgrund der räumlichen Nähe vornehmlich der Rewe Supermarkt, nachgeordnet auch Netto und der Getränkemarkt betroffen sein. Da es sich bei Rewe um den einzigen Supermarkt in der Gemeinde handelt, ist der Vollsortimenter als stabiler, etablierter und demnach wettbewerbsfähiger Lebensmittelmarkt einzustufen. Aufgrund seiner wichtigen Versorgungsfunktion und Rahmenbedingungen am Standort (vgl. Kapitel 5.4.2.3) ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass Rewe zum aktuellen Zeitpunkt einen überdurchschnittlichen Umsatz verzeichnet. Dieser wird durch die Steigerung der Attraktivität des gesamten Standorts Gewerbegebiet Nord zunächst noch weitere Umsatzsteigerungen erfahren. Ähnlich stellt sich die Situation für Netto dar, der durch die Modernisierung seine Marktposition noch weiter festigen kann. Umsatzumverteilungen auf einem entsprechenden erhöhten Niveau, wie sie für die Betriebe in Tegernheim zu erwarten sind, sind aus gutachterlicher Sicht daher als wettbewerbliche Wirkungen gleichberechtigter Betriebe bzw. Betriebsstandorte in der Gemeinde anzusehen. Aufgrund der aktuell z.T. überdurchschnittlichen Umsätze ist aus gutachterlicher Sicht auch bei Umsatzverlusten in der genannten Höhe weiterhin ein Betrieb der betroffenen Lebensmittelanbieter möglich. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Tegernheim im Sinne von Betriebsschließungen können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf die **zentralen Versorgungsbereiche in Regensburg** sind aus gutachterlicher Sicht lediglich geringe Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten. Im **Donaueinkaufszentrum** und **Nebenzentrum Nordgaustraße** liegt die Fernwirkung und Magnetfunktion bei Anbietern aus dem aperiodischen Bedarf und weniger bei den Lebensmittelanbietern, welche vor allem von den entsprechenden Kopplungseffekten profitieren. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen daher lediglich bei jeweils 0,2 – 0,3 Mio. €. Gegenüber dem Nebenzentrum Nordgaustraße werden zudem durch die weiteren Betriebe im Gewerbegebiet Nord ebenfalls Umsatzumverteilungen ausgelöst, die sich jedoch auf einem geringen Niveau von weniger als 0,1 Mio. € bewegen. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von ca. 1 % (Nebenzentrum Nordgaustraße) bzw. 1 – 2 % (Donaueinkaufszentrum) des jeweiligen Gesamtumsatzes. Für die beiden Standorte **Nahversorgungszentrum Berliner Straße** und **Gewerbepark** sind aufgrund des geringen Lebensmittelangebots und vorrangiger Nahversorgungsfunktion für das direkte Umfeld lediglich Umverteilungen in äußerst geringem Umfang (< 0,1 Mio. €) zu erwarten und liegen demnach unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können daher ausgeschlossen werden.

- Wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen des Projektvorhabens finden mit dem Regensburger **Fachmarktzentrum Donaustauer Straße** statt. Hier ist mit Aldi ein direkter firmengleicher Wettbewerber in gut erreichbarer und Pkw-orientierter Lage ansässig, der westlich des Planvorhabens den einzigen firmengleichen Lebensmittelanbieter darstellt. Aldi befindet sich hier zudem im Standortverbund mit einem Getränkemarkt, Netto und real, - und weist demnach sehr starke Sortiments- und Betriebstypenüberschneidungen mit dem Planvorhaben und den weiteren Anbietern in seinem Umfeld auf. Eine teilweise Umorientierung von Kunden aus den Gebieten östlich des Fachmarktzentrams nach Tegernheim ist daher zu erwarten, sodass sich aus gutachterlicher Sicht die von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungen für das Fachmarktzentrum insgesamt auf ca. 1,3 – 1,4 Mio. € belaufen werden. Von der Umorientierung werden in Tegernheim auch die weiteren Lebensmittelanbieter im Gewerbegebiet Nord profitieren und schmälern auch die Kopplungseinkäufe im Fachmarktzentrum. Aus gutachterlicher Sicht ist daher von weiteren 0,2 Mio. € Umverteilung auszugehen, die aus der Steigerung der Gesamtattraktivität des Tegernheimer Nahversorgungsstandorts resultieren. In Summe erreichen die Umsatzumverteilungen damit einen Anteil von ca. 6 – 7 % des Gesamtumsatzes. Während hiervon vornehmlich Aldi betroffen sein wird, werden auch die weiteren Lebensmittelanbieter an der Donaustauer Straße aufgrund der reduzierten Kopplungseffekte bei den Einkäufen Umsatzeinbußen verzeichnen, wenngleich in nachgeordnetem Ausmaß. Vor dem Hintergrund der Stabilität und Attraktivität des gesamten Standorts ist aus gutachterlicher Sicht nicht mit Marktaustritten und einer Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur zu rechnen.
- Auch in der **Nahversorgungslage Metzgerweg in Regensburg-Schwabelweis** ist von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen. Der hier ansässige Lidl weist als Lebensmittel-discounter zum Planvorhaben Überschneidungen bei der Zielgruppenansprache und dem Produktsortiment auf. Ein stärkerer Fokus auf Markenprodukte unterscheidet die beiden Filialisten jedoch, sodass sie für Kunden nur bedingt eine Alternative füreinander darstellen. Aus gutachterlicher Sicht bewegen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch Aldi demnach bei ca. 0,5 Mio. €, was einem Anteil am Gesamtumsatz von ca. 8 – 9 % entspricht. Aus der Attraktivitätssteigerung von Rewe und Rewe Getränkemarkt resultieren keine weiteren Umverteilungen gegenüber dem Standort in Schwabelweis, da diese Umverteilungen vornehmlich Supermärkte und Getränkemarkte als direkte Wettbewerber betreffen. Da es sich bei Lidl um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwabelweis handelt, kommt ihm insgesamt, aber vor allem für die fußläufige Nahversorgung der Bewohner im Stadtbezirk eine bedeutende Rolle zu. Er ist dadurch als sehr marktfähig, gut frequentiert und etabliert einzustufen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Betriebes ist auch bei Umverteilungsquoten auf etwas höherem Niveau nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu einer Betriebsschließung führen. Die Wirkungen sind aus gutachterlicher Sicht lediglich wettbewerblicher Natur. Negative Effekte auf die Versorgungsstruktur sind insgesamt nicht zu erwarten.
- Der Markt **Donaustauf** verfügt insgesamt über ein nur sehr eingeschränktes Lebensmittelangebot, welches mit einem Edeka Supermarkt, einem Getränkemarkt und Betrieben des Lebensmittelhandwerks vornehmlich die (Grund-)Versorgung für die Bewohner vor Ort übernimmt, jedoch nur sehr bedingt überörtliche Anziehungskraft besitzt. Aufgrund des nur eingeschränkten Angebots vor Ort ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner Donaustaufs bereits zum aktuellen Zeitpunkt, auch ohne den geplanten Aldi, in großem Umfang an Standorten im Umland versorgen. Hierbei nimmt vor allem Regensburg eine wesentliche Rolle ein, da das Regionalzentrum zum einen ein umfangreiches und attraktives Einzelhandelsangebot in guter Erreichbarkeit vorhält, zum anderen Regensburg aber auch den Arbeitsort für große Teile der Bewohner von Donaustauf darstellt. Aufgrund ähnlich guter Erreichbarkeit und weiterer Pendlerverflechtungen Richtung Süden kommt auch dem

Ort Barbing eine wichtige Versorgungsfunktion für die Donaustauer zu. Hier ist mit Aldi, Edeka, dm Drogeriemarkt und kik ein weiterer attraktiver und mit dem Planvorhaben vergleichbarer Nahversorgungsstandort in guter Erreichbarkeit gelegen. Entsprechend ist daher auch davon auszugehen, dass ein nicht unbedeutender Anteil der Bewohner von Donaustauf bereits heute ihre Nahversorgungseinkäufe in Barbing erledigt. Verbessert sich das Lebensmittelangebot in Tegernheim ist von einer teilweisen Umorientierung der Kunden auszugehen. Tegernheim wird aufgrund des attraktiveren Angebots nach Realisierung des Planvorhabens zu einem stärkeren Wettbewerber vergleichbarer Standorte in Regensburg und Barbing. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Teil der Lebensmitteleinkäufe, die derzeit bereits in Regensburg oder Barbing erfolgen, aufgrund der z.T. geringeren Distanz zukünftig in Tegernheim stattfinden. Die Wettbewerbsbeziehungen betreffen daher nur in geringem Umfang den Absatz in Donaustauf, sondern insbesondere zum Planvorhaben vergleichbare Wettbewerbsstandorte im Umland. Die Bewohner aus Donaustauf kaufen nach gutachterlicher Einschätzung zukünftig in nahezu gleichem Maße außerhalb ihres Wohnorts ein, richten sich jedoch um Umland teilweise neu aus. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bewegen sich daher für Donaustauf auf einem geringen Niveau. Durch Aldi wird eine Umsatzumverteilung von weniger als 0,1 Mio. € ausgelöst, weitere ca. 0,1 Mio. € werden durch die weiteren Betriebe im Gewerbegebiet ausgelöst. In Summe liegt die Umverteilungsquote bei moderaten 3 – 4 %. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen können bei Umsatzumverteilungen auf einem entsprechend niedrigen Niveau und guter Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe ausgeschlossen werden.

- In der Gemeinde **Bach a.d. Donau** sind lediglich kleinteilige Betriebe vorhanden, die vornehmlich dem Lebensmittelhandwerk zugehören und z.T. ergänzend ein kleines Lebensmittelsortiment vorhalten. Diese Betriebe übernehmen für die Bewohner vor Ort zwar eine wichtige, jedoch sehr eingeschränkte Grundversorgungsfunktion. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Lebensmitteleinkäufe bereits heute an Standorten im Umland vorgenommen wird. Wie auch für den Markt Donaustauf kommt auch für Bach a.d. Donau dabei vor allem Regensburg eine wesentliche Rolle zu. Das umfangreiche und attraktive Einzelhandelsangebot, das dort in guter Erreichbarkeit vorgehalten wird, aber auch die Bedeutung der Stadt als wichtiger Arbeitsplatzstandort für große Teile der Bewohner von Bach a.d. Donau spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Zusätzlich befindet sich in guter Erreichbarkeit südwestlich von Bach a.d. Donau in Barbing mit Aldi, Edeka, dm Drogeriemarkt und kik ebenfalls ein attraktiver und mit dem Planvorhaben vergleichbarer Nahversorgungsstandort. Zudem sind neben Regensburg auch Pendlerverflechtungen nach Süden gegeben, die eine Ausrichtung nach Barbing unterstützen. Entsprechend ist daher auch davon auszugehen, dass ein nicht unbedeutender Anteil der Bewohner von Bach a.d. Donau bereits heute für Nahversorgungseinkäufe den Standort Barbing aufsucht. Bei einer Verbesserung des Lebensmittelangebots in Tegernheim ist von einer teilweisen Umorientierung der Kunden auszugehen. Tegernheim wird aufgrund des attraktiveren Angebots nach Realisierung des Planvorhabens zu einem stärkeren Wettbewerber vergleichbarer Standorte in Regensburg und Barbing. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Teil der Lebensmitteleinkäufe, die derzeit bereits in Regensburg oder Barbing erfolgen, aufgrund der z.T. geringeren Distanz zukünftig in Tegernheim stattfinden. Da das Lebensmittelangebot in Bach a.d. Donau nur sehr eingeschränkt vorhanden ist und kaum Überschneidungen mit dem Planvorhaben aufweist, betreffen die Wettbewerbsbeziehungen betreffen daher nicht den Absatz in Bach a.d. Donau, sondern insbesondere zum Planvorhaben vergleichbare Wettbewerbsstandorte im Umland. Die Bewohner aus Bach a.d. Donau kaufen zukünftig in gleichem Maße außerhalb ihres Wohnorts ein, richten sich jedoch um Umland teilweise neu aus. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bewegen sich daher für Bach a.d. Donau auf einem sehr geringen Niveau von weniger als 0,1 Mio. € und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.
- Den wesentlichen Wettbewerbsstandort im östlichen Untersuchungsgebiet stellt der Kombinationsstandort Aldi mit Edeka in **Barbing** dar. Der Standort weist aufgrund der gleichen Betriebstypen

und der gleichen Firmierung des Lebensmitteldiscounters deutliche Überschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Aufgrund der guten Anbindungen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Einwohner der Gebiete nördlich von Barbing seine Einkaufsbeziehungen zukünftig stärker nach Tegernheim, statt wie bisher nach Barbing, ausrichten wird. Aus gutachterlicher Sicht sind daher Umsatzumverteilungen durch Aldi in Höhe von ca. 0,9 Mio. € zu erwarten. Durch die Umorientierung der Kunden fallen auch Kopplungseinkäufe mit den anderen Betrieben in Barbing in einem gewissen Umfang weg, die zukünftig bei den weiteren Lebensmittelbetrieben, v.a. Rewe, in Tegernheim getätigt werden. Aus gutachterlicher Sicht kommen demnach weitere 0,1 – 0,2 Mio. € durch Umsatzumverteilungen v.a. von Rewe hinzu. In der Summe entspricht dies ca. 8 – 9 % des Gesamtumsatzes. Durch die Lage in fußläufiger Erreichbarkeit von Wohngebieten sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle präsentieren sich sowohl Aldi als auch Edeka als sehr gut frequentierte und wettbewerbsfähige Betriebe. Es sind daher lediglich wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten, die keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Form von Betriebsschließungen mit sich bringen.

- Durch die Lage an der Hauptstraße und wichtigen Verbindungsachse St2125 nach Regensburg, dem östlichen Umland und auch zum Nationaldenkmal Walhalla ist am Vorhabenstandort zudem auch gewisser Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Ein Anteil in Höhe von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € geht daher zulasten der Lebensmittelanbieter in Integrierte Nahversorgungsstandorten/nicht integrierte Grundversorgungsstandorten im Regensburger Untersuchungsgebiet sowie an **Anbieter außerhalb des Untersuchungsraums** (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskunden, Touristen, Pendler). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden außerhalb des Untersuchungsraums keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst.

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden die höchsten Umverteilungsquoten gegenüber den Betrieben in Tegernheim erreicht und liegen hier auf einem erhöhten Niveau von ca. 11 – 12 %. Hiervon wird in erster Linie der Rewe Supermarkt betroffen sein. Als einziger Supermarkt in der Gemeinde nimmt er eine wesentliche Versorgungsfunktion ein und weist als stabiler und etablierter Lebensmittelmarkt derzeit einen überdurchschnittlichen Umsatz auf. Dieser wird durch die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandorts Gewerbegebiet Nord zunächst auch noch erhöht. Umsatzumverteilungen auf einem entsprechenden erhöhten Niveau, wie sie für die Betriebe in Tegernheim und v.a. gegenüber Rewe zu erwarten sind, sind aus gutachterlicher Sicht daher als wettbewerbliche Wirkungen gleichberechtigter Betriebe bzw. Betriebsstandorte in der Gemeinde anzusehen. Aufgrund der aktuell z.T. überdurchschnittlichen Umsätze ist aus gutachterlicher Sicht auch bei Umsatzverlusten in der genannten Höhe weiterhin ein wirtschaftlich rentabler Betrieb der betroffenen Lebensmittelanbieter möglich. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Tegernheim im Sinne von Betriebsschließungen können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der überwiegend geringen bis mäßigen Umsatzumverteilungseffekte im weiteren Untersuchungsraum und darüber hinaus können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden. Die im Vergleich höheren Umverteilungsquoten in Regensburg-Schwabelweis und Barbing sind aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe und Standorte lediglich wettbewerblicher Art, die keine Betriebsschließungen erwarten lassen.

8 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Teilraumgutachtens

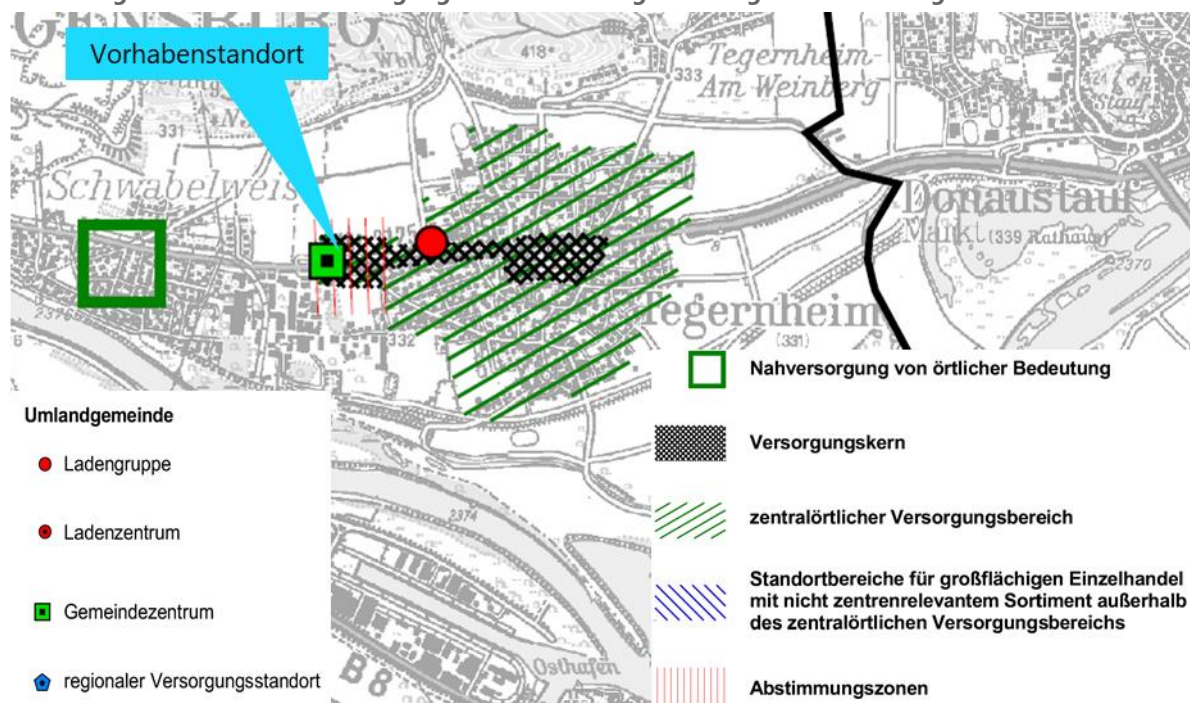
Abschließend wird untersucht, inwiefern sich das Planvorhaben in Tegernheim in die Leitlinien des Teilraumgutachtens Stadt und Umland Regensburg eingliedert.

Teilraumgutachten sollen als fachübergreifende, an der regionalspezifischen Situation orientierte Entwicklungskonzepte die verbindlichen Instrumente der Landesplanung, wie z.B. das Landesentwicklungsprogramm oder die Regionalpläne, unterstützen. Sie decken i.d.R. eine große Bandbreite an Themen ab und können u.a. die Bereiche Umwelt, Siedlungswesen, Wirtschaft und Infrastruktur umfassen. Die Inhalte sollen dazu beitragen, räumliche Entwicklungsprogramme zu fördern und zu lenken, haben jedoch keinerlei Verbindlichkeitswirkung, sondern lediglich einen empfehlenden Charakter.

Ein entsprechendes Gutachten wurde im Jahr 2005 für die Region Regensburg veröffentlicht und greift in einem Fachbeitrag auch den Themenbereich Einzelhandel auf. Basierend auf Bestandsaufnahmen und Strukturanalysen wurden regionale sowie gemeindespezifische Entwicklungsziele formuliert.

So ist gemäß Teilraumgutachten zu berücksichtigen, dass die zentralörtliche Versorgungsfunktion einer Kommune i.d.R. nicht vom gesamten Stadt- oder Gemeindegebiet übernommen wird, sondern vornehmlich „zentralörtlichen Versorgungsbereichen“ und „Versorgungskernen“ zugewiesen wird. Die Realisierung von Einzelhandelsprojekten sollte zum Schutz bestehender Versorgungsstrukturen in diesen Bereichen erfolgen. Die entsprechende Abgrenzung für Tegernheim sowie die Lage des Planvorhabens ist der Abbildung 14 zu entnehmen.

Abbildung 16: Wesentliche Versorgungsstandorte in Tegernheim gemäß Teilraumgutachten



Quelle: Teilraumgutachten Regensburg Stadt-Umland, 2005; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020.

Der „zentralörtliche Versorgungsbereich“ umfasst in Tegernheim demnach nahezu das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Dabei erstreckt sich der „Versorgungskern“ vornehmlich entlang der Hauptstraße und umfasst auch das Gewerbegebiet Nord als Gemeindezentrum. Als Teil des

Gewerbegebiets Nord befindet sich der Vorhabenstandort demnach in dem für Einzelhandelsansiedlungen vorgesehenen Versorgungskern.

Weiterhin ist der westliche Bereich des Versorgungskerns inkl. Gewerbegebiet Nord gemäß Abbildung 14 als sogenannte „Abstimmungszone“ definiert. Aufgrund der standortspezifischen räumlichen Gegebenheiten sollen bei Einzelhandelsvorhaben in Abstimmungszonen interkommunale Absprachen mit der Stadt Regensburg erfolgen. Zwischen der Stadt Regensburg und dem Auftraggeber haben gemäß Auftraggeber bereits erste entsprechende Abstimmungsgespräche stattgefunden.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung gibt das Teilraumgutachten auch quantitative Richtwerte für eine Verkaufsflächenausstattung verschiedener Kommunen vor. Diese richten sich vornehmlich nach ihrer zentralörtlichen Funktion und dem damit verbundenen Versorgungsauftrag. Hierbei wurde die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für nahversorgungsrelevante Sortimente³³ betrachtet und für Tegernheim wurden als Ziel 0,45 – 0,60 m² festgelegt.

Entsprechend gilt es zu prüfen, inwiefern die Verkaufsflächenausstattung in Tegernheim im Nahversorgungssegment nach Realisierung des Planvorhabens den Richtwerten des Teilraumgutachtens entspricht. Hierfür müssen alle Teilflächen der relevanten Sortimente berücksichtigt werden. Sie werden in Tegernheim aktuell von folgenden Betrieben vorgehalten:

- Rewe Supermarkt
- Netto Lebensmitteldiscounter
- Zwei Getränkemärkten
- Drei Bäckern³⁴
- Zwei Metzgern
- Rossmann Drogeriemarkt
- Einer Apotheke
- Einem Kiosk
- Einem Blumengeschäft

Diese Betriebe weisen in der Summe aktuell eine Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente von ca. 3.735 m² auf³⁵. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 5.605³⁶ ergibt sich demnach eine Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von ca. 0,67 m². Sie liegt damit leicht über der im Teilraumgutachten vorgegebenen Spanne. Bei Realisierung des Planvorhabens wird das Nahversorgungssegment voraussichtlich weitere ca. 1.115 m² Verkaufsfläche hinzugewinnen³⁷, sodass sich bei einer Ansiedlung von Aldi die Verkaufsflächenausstattung auf 0,87 m²/Einwohner erhöht. Der vorgegebene Richtwert von 0,45 – 0,60 m² VK/Einwohner wird dadurch deutlich überschritten. Auf S. 204 des Teilraumgutachtens wird jedoch Folgendes angemerkt: *„Die angegebenen Richtwerte sind im Zusammenhang mit handelsendogenen Entwicklungen, die von einer weiteren Ausweitung der Verkaufsflächen geprägt ist, fortzuschreiben.“*

Seit Veröffentlichung des Teilraumgutachtens sind mittlerweile 15 Jahre vergangen. Die Vorgaben und Berechnungen beruhen z.T. sogar auf einer noch etwas älteren Datenbasis. Seitdem ist in Deutschland jedoch eine deutliche Flächenexpansion der Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter

³³ Zu diesen gehören gemäß Teilraumgutachten die Sortimente Lebensmittel, Apotheker- und Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren sowie Blumen. (vgl. S. 202)

³⁴ Die am Vorhabenstandort aktuell ansässige Konditorei wird hierbei nicht berücksichtigt, da diese im Zuge der Aldi-Ansiedlung ihren Standort aufgeben wird.

³⁵ Verkaufsflächen auf einzelbetrieblicher Ebene werden aus datenschutzrechtlichen Gründen für Bestandsbetriebe nicht ausgewiesen.

³⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020

³⁷ Basierend auf den umfangreichen Daten der cima-internen Erhebungsdatenbank ist bei Aldi von einem Flächenanteil von ca. 7 % für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auszugehen.

festzustellen. Generell ist die Ursache für den in den vergangenen 15 Jahren gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel u.a. in der Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozessveränderungen zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes.
- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde bei vielen aktuellen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Auch die Lebensmitteldiscounter entwickeln sich über neue Sortimentsstrategien (zunehmende Etablierung von Markensortimenten, zunehmende Frischekompetenz, qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenienceprodukte etc.) und neue Konzepte im Ladenbau oder der Warenpräsentation weiter und nähern sich den Supermärkten in diesen Punkten an.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So z.B. die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegflaschen im Laden.
- Serviceelemente wie z.B. Zubereitungsstationen für Salat oder Sushi sowie Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur, wie z.B. Obst sowie anderer „Ready-to-eat“ Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Entsprechend dieser neuen Flächenbedarfe haben sich auch die durchschnittlichen Verkaufsflächen v.a. der Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren deutlich verändert. Während die Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2005 im Durchschnitt ca. 649 m² betrug, lag sie 2019 rd. 22 % höher bei ca. 793 m². Ein noch stärkeres Wachstum ist bei den Supermärkten zu verzeichnen. So stieg die durchschnittliche Verkaufsfläche bei Supermärkten von ca. 779 m² im Jahr 2005 auf ca. 1.029 m² im Jahr 2019. Dies entspricht sogar einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 32 %. Im Zusammenhang mit dem Flächenwachstum der Betriebe ist im selben Zeitraum im Lebensmittelsegment entsprechend auch ein deutlicher Anstieg der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zu beobachten. Im bundesweiten Durchschnitt ist die Verkaufsflächenausstattung um rd. 26 % von 0,36 m²/Einwohner (2005) auf 0,44 m²/Einwohner (2019) gestiegen.³⁸ Die im Teilraumgutachten vorgegebenen Spannen berücksichtigen daher die Entwicklungen der vergangenen 15 Jahre im Lebensmitteleinzelhandel nicht und sollten daher nicht uneingeschränkt als Richtwert herangezogen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Festhalten an den quantitativen Vorgaben des Teilraumgutachtens zur Verkaufsflächenausstattung daher nicht mehr zeitgemäß. Moderne und attraktive Lebensmittelbetriebe, die die aktuellen Kundenansprüchen erfüllen, können bei einer gewissen Auswahl/Anzahl an Anbietern und einer Verkaufsflächenausstattung von 0,45 – 0,60 m² je Einwohner nicht mehr betrieben werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Tegernheim in den nächsten Jahren weiteres Bevölkerungswachstum verzeichnen wird. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht sogar von einem Bevölkerungszuwachs in Höhe von 14,7 % bis zum Jahr 2030 aus.³⁹ Eine Überschreitung dieses

³⁸ Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell

³⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

vorgegebenen Korridors, der zudem lediglich einen Richtwert und keine Obergrenze darstellt, ist aus gutachterlicher Sicht daher vertretbar.

Ergänzend werden im Teilraumgutachten weitere allgemeingültige Aspekte aufgeführt, die bei Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen sind (vgl. S. 133). Dazu gehören u.a.

- die Sicherung einer wohnstandortnahen (Grund-)Versorgung,
- die Minimierung des Einkaufsverkehrs durch ein ausgewogenes Standortsystem
- die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt/Ortsmitte als eines der Haupteinkaufszentren sowie
- das Prinzip einer bevorzugten Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage in Tegernheim, stärkt damit die wohnortnahe Versorgung der Tegernheimer Bevölkerung und reduziert in der Folge Einkaufsfahrten zu weiter entfernt gelegenen Standorten. Das Gewerbegebiet Nord bzw. der Vorhabenstandort ist zudem seit vielen Jahren als Versorgungsstandort etabliert und fungiert gemäß Teilraumgutachten (s. Abbildung 14) bereits als Teil des Gemeindezentrums. Das Planvorhaben ist daher als Innenentwicklung einzuordnen, das zudem die Revitalisierung des Bestandsgebäudes vorsieht und zur Attraktivitätssteigerung des Versorgungsstandorts beitragen wird.

In der Summe erfüllt das Planvorhaben demnach die folgenden Kriterien, die im Teilraumgutachten für Einzelhandelsprojekte ausgeführt werden: Es befindet sich im Versorgungskern der Gemeinde, fügt sich in die bereits bestehende Versorgungsstrukturen ein und trägt zu einer weiteren Stärkung des Versorgungskerns bei. Die fußläufige Versorgung in Tegernheim wird durch das Planvorhaben weiter verbessert, ohne dabei negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde selbst oder im Umland auszulösen. Da es sich beim Vorhaben um eine Revitalisierung und keinen Neubau handelt, entspricht es zudem dem Ziel der Innenentwicklung statt Außenentwicklung.

Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben weitgehend den Richtlinien des Teilraumgutachtens aus dem Jahr 2005. Die Summe der erfüllten Kriterien überwiegt in der Abwägung deutlich. Daher, sowie aufgrund der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel und der deutlich veralteten Datenbasis, ist die Abweichung vom Richtwert für die Verkaufsflächenausstattung als vertretbar zu sehen. Zusammenfassend ist das Planvorhaben aufgrund der Summe und der speziellen Kombination der verschiedenen Bewertungskriterien im vorliegenden Fall mit dem Teilraumgutachten vereinbar.

9 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Gemeinde Tegernheim ist vorgesehen, die Bestandsimmobilie am Gewerbegebiet Nord 2 zu modernisieren und umzustrukturieren. In diesem Zusammenhang ist geplant, die aktuell dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe Rewe Getränkemarkt, kik und eine Apotheke innerhalb der Immobilie neu anzuordnen und das Einzelhandelsangebot noch durch die Ansiedlung eines Aldi Lebensmitteldiscounters zu erweitern. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters soll ca. 1.200 m² betragen. Die aktuellen Verkaufsflächengrößen der Bestandsbetriebe am Standort bleiben unverändert.

Für den Vorhabenstandort besteht derzeit noch ein Bebauungsplan, der das relevante Grundstück als Gewerbegebiet ausweist. Im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen der Bestandsimmobilie soll auch eine Umwidmung des Plangrundstücks zum Sondergebiet erfolgen. Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist damit dort zunächst grundsätzlich zulässig, muss jedoch auf die Vorgaben und Ziele des aktualisierten Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 geprüft werden. Gemäß den Vorgaben aus dem LEP Bayern 2020 müssen im Zuge einer landesplanerischen Prüfung die Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „zulässige Verkaufsfläche“ erfüllt werden. Mit Blick auf die Berechnung der am Standort zulässigen Verkaufsflächen galt es jedoch zunächst das Vorhaben dahingehend zu untersuchen, ob beim Planvorhaben v.a. in Kombination mit den bereits im Umfeld ansässigen Betrieben Rewe Supermarkt, Rewe Getränkemarkt, kik Textildiscounter und Rossmann Drogeriefachmarkt eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung vorliegt. In diesem Fall wäre eine Bewertung des Planvorhabens mit den Bestandsbetrieben als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt und demzufolge eine landesplanerische Untersuchung notwendig, die auch alle bereits am Standort ansässigen Lebensmittelmärkte miteinbezieht. Andernfalls erfolgt die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche auf einzelbetrieblicher Ebene. Je nach Verfahrensweise ergeben sich hier unterschiedliche zulässige Verkaufsflächenobergrenzen.

Die Prüfung hat ergeben, dass verschiedene qualitative Indizien den Standort, die Größe und die Auswirkungen betreffend als auch quantitative Kriterien wie die Umsatzherkunft dafür sprechen, dass bei dem geplanten Aldi Lebensmitteldiscounter sowie den weiteren untersuchten Lebensmittelmärkten keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt. Der Vorhabenstandort ist Teil des wesentlichen Versorgungsstandorts in Tegernheim, der von einem erheblichen Teil des Siedlungsgebietes fußläufig erreichbar ist. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht das Planvorhaben auch der gängigen Größenordnung moderner Lebensmitteldiscounter, sodass auch keine Alleinstellungsmerkmale gegenüber der Wettbewerbsstandorte zu erwarten sind. Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis 1.200 m² sind zudem gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 in allen Gemeinden zulässig, da nicht davon auszugehen ist, dass sie einen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Da es sich beim Planvorhaben um die Ergänzung und Umstrukturierung eines bereits bestehenden Versorgungsstandorts handelt, sind weder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme noch Auswirkungen auf raumbedeutsame belange wie u.a. die Verkehrsinfrastruktur, die Siedlungsstruktur oder das Landschaftsbild zu erwarten. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft konnte nachgewiesen werden, dass für die Lebensmittelbetriebe Aldi, Rewe Supermarkt und Getränkemarkt der überwiegende Teil der jeweiligen Umsätze durch Tegernheimer Kaufkraft erwirtschaftet wird. Da die erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit nicht nachgewiesen werden konnte, erfüllt das Planvorhaben nicht den Tatbestand für eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP Bayern 2020. Demzufolge ist das Planvorhaben im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gemäß LEP Bayern 2020 als Einzelvorhaben zu berücksichtigen, nicht als Einzelhandelsgroßprojekt mit den

weiteren Lebensmittelanbietern im Umfeld. Da sich die Verkaufsfläche des geplanten Aldi Lebensmittelmarktes auf rd. 1.200 m² beläuft, ist das Projektvorhaben von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Die beiden anderen Kriterien bzw. Ziele „Lage im Raum“ sowie „Lage im Ort“ werden erfüllt.

Bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit wurde berücksichtigt, dass neben den Umsatzumverteilungen, die durch die Ansiedlung von Aldi ausgelöst werden, es auch zu Umverteilungen durch die weiteren Lebensmittelbetriebe im Gewerbegebiet Nord kommt. Diese begründen sich dadurch, dass mit der Ansiedlung von Aldi die Attraktivität des Gesamtstandorts gesteigert wird und auch zu Mehrumsätzen v.a. beim Rewe Supermarkt kommt. Diese sind gesondert zu den Umverteilungseffekten von Aldi ausgewiesen. Die geplante Erweiterung und Modernisierung des Netto Lebensmitteldiscounters wurden in der Prüfung ebenfalls berücksichtigt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Neuansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die weitere wohnortnahe Versorgung in Tegernheim oder dem Umfeld ausgehen. Mit der Realisierung des Planvorhabens werden die höchsten Umverteilungsquoten gegenüber den Betrieben in Tegernheim erreicht und liegen hier auf einem erhöhten Niveau von ca. 11 – 12 %. Hiervon wird in erster Linie der Rewe Supermarkt betroffen sein. Als einziger Supermarkt in der Gemeinde nimmt er eine wesentliche Versorgungsfunktion ein und weist als stabiler und etablierter Lebensmittelmarkt derzeit einen überdurchschnittlichen Umsatz auf. Dieser wird durch die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandorts Gewerbegebiet Nord zunächst auch noch erhöht. Umsatzumverteilungen auf einem entsprechenden erhöhten Niveau, wie sie für die Betriebe in Tegernheim und v.a. gegenüber Rewe zu erwarten sind, sind aus gutachterlicher Sicht daher als wettbewerbliche Wirkungen gleichberechtigter Betriebe bzw. Betriebsstandorte in der Gemeinde anzusehen. Aufgrund der aktuell z.T. überdurchschnittlichen Umsätze ist aus gutachterlicher Sicht auch bei Umsatzverlusten in der genannten Höhe weiterhin ein Betrieb der betroffenen Lebensmittelanbieter möglich. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Tegernheim im Sinne von Betriebsschließungen können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

In den weiteren Städten und Gemeinden im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus liegen die Umverteilungsquoten zumeist auf einem geringen bis mittleren Niveau von max. 6 – 7 %. Negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung können daher ausgeschlossen werden. Im Vergleich höhere Umverteilungsquoten werden mit max. 8 – 9 % in Regensburg-Schwabelweis sowie in Barbing erreicht. Die Auswirkungen sind trotz der Höhe noch als rein wettbewerblich zu beschreiben. Angesichts der ausgeprägten Leistungsfähigkeit und damit auch Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Angebotsstrukturen, lässt das Planvorhaben keine Betriebsschließungen und somit negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen erwarten.

Weiterhin wurde untersucht, inwiefern das Planvorhaben den Leitlinien des Teilraumgutachtens Stadt und Umland Regensburg aus dem Jahr 2005 entspricht. Lediglich bei dem damals festgelegten Korridor für die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner für nahversorgungsrelevante Sortimente⁴⁰ sind Abweichungen festzustellen. Im Jahr 2005 wurde dieser Richtwert für Tegernheim bei 0,45 – 0,60 m² festgelegt. Nach Realisierung des Planvorhabens wird die entsprechende Verkaufsflächenausstattung in Tegernheim bei 0,87 m²/Einwohner, und damit über dem Richtwert, liegen. Seit Veröffentlichung des Teilraumgutachtens sind mittlerweile 15 Jahre vergangen. Seitdem ist in Deutschland jedoch eine deutliche Flächenexpansion der Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter festzustellen. Generell ist die Ursache für den, im Vergleich zur Vergangenheit, gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service-

⁴⁰ Zu diesen gehören gemäß Teilraumgutachten die Sortimente Lebensmittel, Apotheker- und Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren sowie Blumen. (vgl. S. 202)

und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozessveränderungen zu sehen. Entsprechend dieser neuen Flächenbedarfe haben sich auch die durchschnittlichen Verkaufsflächen v.a. der Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren deutlich verändert. Während die Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2005 im Durchschnitt noch ca. 649 m² betrug, lag sie 2019 rd. 22 % höher bei ca. 793 m². Ein noch stärkeres Wachstum ist bei den Supermärkten zu verzeichnen. So stieg die durchschnittliche Verkaufsfläche bei Supermärkten von ca. 779 m² im Jahr 2005 auf ca. 1.029 m² im Jahr 2019. Dies entspricht sogar einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 32 %. Im Zusammenhang mit dem Flächenwachstum der Betriebe ist im selben Zeitraum im Lebensmittelsegment entsprechend auch ein deutlicher Anstieg der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zu beobachten. Im bundesweiten Durchschnitt ist die Verkaufsflächenausstattung um rd. 26 % von 0,36 m²/Einwohner (2005) auf 0,44 m²/Einwohner (2019) gestiegen⁴¹. Die im Teilraumgutachten vorgegebenen Spannen spiegeln daher die Entwicklungen der vergangenen 15 Jahre im Lebensmitteleinzelhandel nicht adäquat wider und sollten demzufolge nicht uneingeschränkt als Richtwert herangezogen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Festhalten an den quantitativen Vorgaben des Teilraumgutachtens zur Verkaufsflächenausstattung daher nicht mehr zeitgemäß. Moderne und attraktive Lebensmittelbetriebe, die die aktuellen Kundenansprüchen erfüllen, können bei einer gewissen Auswahl/Anzahl an Anbietern und einer Verkaufsflächenausstattung von 0,45 – 0,60 m² je Einwohner nicht mehr betrieben werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Tegernheim in den nächsten Jahren weiteres Bevölkerungswachstum verzeichnen wird. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht sogar von einem Bevölkerungszuwachs in Höhe von 14,7 % bis zum Jahr 2030 aus.⁴² Eine Überschreitung dieses vorgegebenen Korridors, der zudem lediglich einen Richtwert darstellt, ist aus gutachterlicher Sicht daher vertretbar.

Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das Planvorhaben im Gewerbegebiet Nord 2 und die steigende Gesamtattraktivität des Versorgungsstandortes sowie der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben insgesamt den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben darüber hinaus weitgehend den Richtlinien des Teilraumgutachtens aus dem Jahr 2005. Zusammenfassend ist das Planvorhaben aufgrund der Summe und der speziellen Kombination der verschiedenen Bewertungskriterien im vorliegenden Fall mit dem Teilraumgutachten vereinbar. Insgesamt ist die geplante Entwicklung auf Basis der vorliegenden Untersuchung als eine Modernisierung und nicht überdimensionierte, sondern vertretbare und unschädliche Erweiterung einer in Tegernheim bereits bestehenden Nahversorgungslage einzuschätzen.

⁴¹ Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell

⁴² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2020; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.