

Untersuchung des Lebensmitteleinzelhandels der Stadt Beilngries

Überprüfung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der Vorgaben der Landesplanung für die Verlagerung und Vergrößerung eines Edeka Supermarktes

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter cima München)
Susanne André (Projektleiterin cima München)

München, 4. März 2021

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Rechtliche Hinweise

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 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.

Aufgabenstellung

Einzelhandelsspezifische und landesplanerische Prüfung der Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Edeka-Marktes

Planvorhaben

- Verlagerung und Vergrößerung des vorhandenen Edeka-Supermarktes in Beilngries
- Geplante Verkaufsfläche: 2.700 m² zuzüglich Backshop und Gastronomiefläche mit 150 m²
- Schließung des bestehenden Edeka-Marktes mit ca. 1.000 m² in der Neumarkter Straße
- Planungs- und Realisierungszeitraum: 2021 bis 2023

Untersuchungsgegenstände

- Teil 1: Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept
- Teil 2: Landesplanerische Überprüfung gemäß LEP Bayern 2020
 - Ziel 5.3.1 Lage im Raum
 - (Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde (nicht beauftragt))
 - Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Teil 1

Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Einzelhandelskonzept
(bulwiengesa, Mai 2015)

- Ziele und Vorgaben für die Nahversorgung
- Entwicklung des Nachfragevolumens nach periodischem Bedarf
- Sortimentsspezifische Ansiedlungssteuerung

„Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Vorgaben des EHK

Nahversorgungsabdeckung in Beilngries (S. 44 f)

- „Soweit die Tragfähigkeit es zulässt, sollen die Haushalte der Stadt Zugang zu einer (dezentralen) fußläufigen Nahversorgung haben. Darüber hinaus soll das Angebotsspektrum vielfältig und nachfragegerecht gestaltet sein. Sprich: Neben niedrigpreisigen Discountern soll ein ausreichendes Vollsortimentsangebot vorgehalten werden.“ (S. 44)



→ **Das geplante Vorhaben entspricht diesem Leitbild.**

- „Sofern Vollsortimenter inhabergeführt agieren, können sie zudem flexibler auf Kundenwünsche vor Ort eingehen und neben einer individuellen Sortimentsgestaltung auch angepasste Serviceleistungen, z. B. Lieferdienste für nicht mobile Haushalte, integrierte Postagenturen usw., anbieten. Sie werden vor allem im Zeichen des demografischen Wandels zunehmend bedeutsam. Discounters haben dagegen eigentlich eine ergänzende Funktion zu Vollsortimenter. Ihre Versorgungsleistung beschränkt sich zumindest für anspruchsvollere Haushalte eher auf eine Grundversorgung. Aus städtebaulicher Sicht sind Vollsortimenter durch ihr umfassendes Angebot (ca. 12.000 bis 20.000 Artikel, große Verbrauchermärkte bis 40.000 Artikel) und ein im Regelfall gut ausgebautes Frischeangebot wertvoller als Discounters, welche nur rund 1.000 bis 3.000 Artikel im stehenden Sortiment führen.“ (S. 44)



→ **Der Vollsortimenter mit ca. 30.000 Artikeln, Biowaren und Frischetheken bietet ein umfangreiches Nahversorgungsangebot.**

- „Im Allgemeinen lässt sich festhalten, dass in der Kernstadt von Beilngries ein recht dichtes und vielfältiges Nahversorgungsangebot zur Verfügung steht. Neben Discountern der Betreiber Netto Markendiscout, Aldi, Norma und Lidl finden sich dort immerhin noch zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Rewe). Diese liegen allerdings in etwas dezentraleren Lagen abseits der Innenstadt. Fußläufig lassen sich aus der Innenstadt (bzw. Altstadt) sehr gut der Norma an der Ingolstädter Straße, sowie die Discounters Aldi und Netto in der Fachmarkttagglomeration Eichstätter Straße erreichen. Der Edeka an der Neumarkter Straße sowie der Doppelstandort mit Rewe und Lidl "Im Oehl" sprechen aufgrund ihrer dezentraleren, aber verkehrsgünstigen Lage auch Kunden aus dem Einzugsgebiet und der Region an.“ (S.44)



→ **Je nach Mikrostandort kann durch das Vorhaben eine Verbesserung der fußläufigen Abdeckung erzielt werden.**

- „Das gesamte Beilngrieser Nahversorgungsnetz ist siedlungsstrukturell integriert. Städtebaulich liegt insoweit, abgesehen von einer nur spärlichen Siedlungsabdeckung in den Ortsteilen durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine weitgehend intakte Situation vor. Nur die Ortsteile Wolfsbuch (Bäcker), Köttingwörth und Grampersdorf (Metzgerei) verfügen über eine rudimentäre Lebensmittelnahversorgung. Die übrigen Eingemeindungen bzw. Ortsteile sind überwiegend zu schwach besiedelt und zu weitläufig gestreut, um eine ausreichende Tragfähigkeit für eigene – und seien es auch nur kleinteilige Nahversorgungsstrukturen – entwickeln zu können. Ansonsten verbleiben aus Perspektive der eingemeindeten Ortschaften und Ortsteile lediglich eine möglichst gute Anbindung an den Kernsiedlungsbereich und/oder mobile Verkaufsstellen als Versorgungsoptionen sowie Direktvermarkterangebote auf den Höfen.“



→ **Das Vorhaben trägt zur Stärkung des Nahversorgungsnetzes und je nach Standort zu einer Verbesserung der Siedlungsabdeckung in Beilngries bei.**

Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Vorgaben des EHK

Nahversorgungsabdeckung in Beilngries (S. 44 f)

- „Ein potenzieller Restrukturierungsstau in der Kernstadt Beilngries bei den Nahversorgungseinrichtungen ist nur bei zwei Anbietern abzuleiten. Aktuell hat nur ein Betreiber/Standorteigentümer Restrukturierungsbedarf angemeldet:
 - Edeka, Neumarkter StraßeDer vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine Erweiterung um ca. 190 qm durch Zusammenführung der Marktfläche und des Getränkemarktes ist bereits genehmigt. Der Bauantrag wird derzeit im Stadtrat behandelt und wird wohl ebenfalls beschlossen werden. Mittelfristig beabsichtigt der Eigentümer und Betreiber auch noch die Flächen des Friseurs und Spielkasinos als Erweiterungsflächen für seinen Markt zu nutzen.“ (S. 45)
 - **Die Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Marktes wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Jedoch ist der Markt angesichts heutiger Maßstäbe weiterhin unterdurchschnittlich dimensioniert.**
- „Aus Gutachtersicht entspricht auch der Anbieter Norma an der Ingolstädter Straße latent nicht mehr einschlägigen Markt- und Betreiberanforderungen (unterdimensioniert), wengleich dort aktuell keine konkreten Planungen für Erweiterungen/Umbauten/Verlagerungen bekannt sind.“ (S. 45)
 - **Der Neubau des Norma-Marktes ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Vorhaben der Fa. Edeka ist davon unabhängig.**
- **Die Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Marktes entspricht – vorbehaltlich einer standortspezifischen Verträglichkeitsuntersuchung – den gemäß EHK formulierten Leitlinien der Beilngrieser Nahversorgung.**



Marktspielräume in Beilngries (S. 55 ff)

- „Die Frage, ob und in welchen Branchen der Markt in Beilngries zusätzliche Verkaufsflächen aufnehmen kann oder ob ein Flächenausbau sogar wünschenswert ist, wurde im Rahmen des EHK auf Basis folgender Faktoren abgeleitet:
 - Erhebung und Bewertung des bestehenden Ladennetzes
 - Kundenwünsche zur Angebotsergänzung in Beilngries (soweit bekannt)
 - Prüfung der bereits erzielten Kaufkraftbindung nebst Einschätzung von Potenzialreserven“ (S.55)

Darüber hinaus wurde für eine in die Zukunft gerichteten Betrachtung „eine Annahme über die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet nebst der dort absehbaren Wettbewerbsentwicklung“ getroffen. (S. 55)

- **EHK 2015: Bewertung im periodischen Bedarf**

„Es besteht keine rechnerische Flächenreserve mehr. Eine Modernisierung des bestehenden Nahversorgungsnetzes (EDEKA Neumarkter Straße, Norma Ingolstädter Straße) sollte jedoch angestrebt werden und wird zu leichten Korrekturen der Auslastung des gesamten Nahversorgungsnetzes führen.“ (S. 57)

→ **Gemäß EHK waren auf Basis der Daten von 2014 keine Potenziale für eine Neuansiedlung vorhanden.**



- Das EHK trifft jedoch folgende Regelung:

„Es handelt sich [bei den Angaben zu Flächenreserven] um Orientierungswerte. Überschreitungen des Flächenrahmens können tragfähig sein, wenn sie von einem **überdurchschnittlich attraktiven Angebot** ausgehen und insofern eine **überdurchschnittliche Kaufkraftbindung** durchsetzen können oder wenn ihre Reichweite den bestehenden Einzugsbereich überschreitet bzw. in hohem Maße touristische Nachfrage anspricht.“ (S. 57)

→ **Das Vorhaben wird Bürgern sowie auch Touristen ein attraktives und umfangreiches Sortiment bieten und dazu beitragen, deren Kaufkraft in der Stadt Beilngries zu halten.**

→ **Eine Einzelfallprüfung zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen ist erforderlich.**



EHK Beilngries 2015

Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Einzelhandelskonzept (bulwiengesa, Mai 2015)

Vergleich der Prognose und der Realität des Nachfragevolumens nach periodischem Bedarf:

Prognose 2020 des EHK vom Mai 2015, S. 70)

	Beilngries	Berching	Greding	Kinding	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	9.173	8.443	6.868	2.689	27.173
Kaufkraftkennziffer	103,6	94,6	98,8	98,5	
Nachfragevolumen in Mio. €					
Periodischer Bedarf	24,0	21,4	17,7	6,9	70,0
Aperiodischer Bedarf	26,1	20,8	18,2	7,1	72,2
Einzelhandel gesamt	50,1	42,2	35,9	14,0	142,0

Realität 2020

	Beilngries	Berching	Greding	Kinding	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	9.951	8.841	7.177	2.505	28.474
Kaufkraftkennziffer	105,9	99,4	101,6	102,2	
Nachfragevolumen in Mio. €					
Periodischer Bedarf	32,2	26,8	22,3	7,8	89,1
Aperiodischer Bedarf	26,7	22,3	18,5	6,5	74,0
Einzelhandel gesamt	58,9	49,1	40,8	14,3	163,1

→ Im Jahr 2014 wurden die Ausgaben für den periodischen Bedarf im Jahr 2020 auf 70 Mio. geschätzt.

→ Sie belaufen sich im Jahr 2020 im Einzugsgebiet jedoch Berechnungen der cima zu Folge auf rd. 89,1 Mio. Sie liegen also 19,1 Mio. € bzw. 27 % über den damaligen Schätzwerten.

→ Es besteht im Einzugsgebiet ein großes Kaufkraftpotenzial, das u.a. durch das Vorhaben in Beilngries gebunden werden kann.

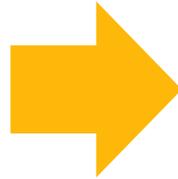
EHK Beilngries 2015

Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Einzelhandelskonzept (bulwiengesa, Mai 2015)

Prognosen des Nachfragevolumens für den periodischen Bedarf für die Jahre 2025 und 2030

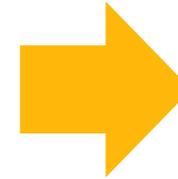
Realität 2020

	Beilngries	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	9.951	28.474
Kaufkraftkennziffer	105,9	
Nachfragevolumen in Mio. €		
Periodischer Bedarf	32,2	89,1
Aperiodischer Bedarf	26,7	74,0
Einzelhandel gesamt	58,9	163,1



Prognose 2025

	Beilngries	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	10.180	28.640
Kaufkraftkennziffer	105,9	
Nachfragevolumen in Mio. €		
Periodischer Bedarf	32,9	89,6
Aperiodischer Bedarf	27,3	74,5
Einzelhandel gesamt	60,3	164,1



Prognose 2030

	Beilngries	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	10.410	28.960
Kaufkraftkennziffer	105,9	
Nachfragevolumen in Mio. €		
Periodischer Bedarf	33,7	90,7
Aperiodischer Bedarf	28,0	75,3
Einzelhandel gesamt	61,6	166,0

→ Das Kaufkraftvolumen wird durch den Bevölkerungszuwachs in den kommenden 5 bzw. 10 Jahren weiter ansteigen, sodass in der Folge auch von steigenden Flächenpotenzialen auszugehen ist.

→ Begünstigt werden die Kaufkraftprognosen der Einwohner von Beilngries und dem Einzugsgebiet durch wachsende Tourismuszahlen.

Umgang mit Vorhaben im Lebensmittelbereich (sortimentspezifische Ansiedlungssteuerung, S. 61 ff)

- „Unabhängig von den aus der aktuellen und kurz- bis mittelfristig absehbaren Marktsituation heraus berechneten Ansiedlungspotenzialen gelten prinzipiell folgende Richtlinien zur Sortimentssteuerung in Beilngries.“ (S. 61)

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:

- „Grundsätzlich sind derartige Betriebe im zentralen Versorgungsbereich sowie in siedlungsintegrierten Lagen zulässig.“ 

→ **Sofern der Mikrostandort städtebaulich integriert ist, ist eine Ansiedlung grundsätzlich denkbar.**

- „Standorte in integrierten Lagen außerhalb der ZVBs dürfen bei Bedarf marktgerecht weiterentwickelt werden, soweit sie die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte im ZVB sowie die wohnortnahe Nahversorgung nicht gefährden. Weiterhin besteht für zwei vorhandene Lebensmittelmärkte Restrukturierungsbedarf. Bei Erweiterungen ab ca. +30 % VKF sowie einer Kombination aus Verlagerung und Erweiterung sollte eine gutachterliche Wirkungsanalyse eingeholt werden.“ 

→ **Eine gutachterliche Auswirkungsanalyse ist erforderlich.**

- „Auf Grund der engen Marktspielräume ist beim Markteintritt zusätzlicher Lebensmittelmärkte mit Verdrängungen zu rechnen. Er wird daher grundsätzlich nicht empfohlen.“ (S. 63)

→ **Das Vorhaben ist eine Verlagerung und Vergrößerung, keine Neuansiedlung. Es steht somit mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes im Einklang.** 

Zusammenfassende Bewertung

- Das Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beilngries und gewährleistet eine ausgewogene Nahversorgungsabdeckung.
 - Je nach Mikrostandort kann eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung erzielt werden.
 - Mit dem Betriebstyp großer Lebensmittelvollsortimenter wird eine Ausweitung der Angebotspalette erreicht.
 - Die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Zahlen der Übernachtungen und Tagesgäste im Tourismus verliefen seit dem Jahr 2014 sehr positiv.
 - Die aktuellen Einwohner- und Touristenzahlen sowie die Ausgabesätze im Lebensmittelbereich liegen deutlich über den damaligen Prognosen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt umfangreiche offene Kaufkraftpotenziale vorhanden sind.
- **Die Stadt Beilngries hat sich deutlich positiver entwickelt als zum Zeitpunkt der Erstellung des EHK 2015 prognostiziert wurde. Somit liegen die Einwohner- und auch Kaufkraftzahlen deutlich über den erwarteten Werten.**
- **Bei einer aktuellen Bewertung entspricht die geplante Verlagerung und Erweiterung von Edeka den grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Beilngries 2015.**
- **Zur Prüfung möglicher Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sowie den wohngebietsnahen Lagen ist eine Verträglichkeitsuntersuchung zu erstellen.**

Teil 2

Landesplanerische Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens

LEP Bayern 2020

- Ziel 5.3.1 Lage im Raum
- Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde (nicht beauftragt)
- Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

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.“ (5.3.1. LEP Bayern 2020)

- **Die Stadt Beilngries übernimmt gemäß LEP Bayern 2020 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.**
- **Sie ist als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit 2.700 m² Verkaufsfläche geeignet.**
- **Das Ziel 5.3.1. des LEP Bayern 2020 wird durch das Vorhaben erfüllt.**



Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde

Lage in der Gemeinde

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

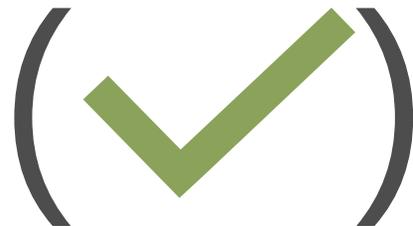
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

„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. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.“ (5.3.2 LEP Bayern 2020)

→ **Der Vorhabenträger sucht einen geeigneten Mikrostandort.**

→ **Bei der Standortwahl sollte der Vorhabensträger eine städtebaulich integrierte Lage wählen, d.h. der Standort sollte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs liegen und einen direkten Anschluss an Wohngebiete aufweisen.**

→ **Das Ziel kann derzeit nicht bewertet werden.**



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 sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“ (5.3.3. LEP Bayern 2020)

Grundlagen:

- Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 2.700 m² und ein Backshop inkl. Gastronomiefläche mit 150 m²
- Kernsortiment Lebensmittel: Nahversorgungsbedarf
- Einschlägiger Bezugsraum:
Nahbereich, d.h. Beilngries und Kinding
- Betriebstypen:
 - großer Supermarkt (ab 2.500 m² VK) mit 20 % Flächenanteil für Randsortimente
 - Bäckerei

Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Großer Supermarkt:

Berechnungsvariante 1 – Standard: (Berücksichtigung der Einwohner im Nahbereich Beilngries und Kinding)

Einwohner im Nahbereich (Stand: 30.9.2020):

Beilngries: 9.951 Einwohner

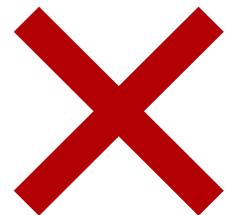
Kinding: 2.505 Einwohner

Gesamt: 12.456 Einwohner

Betriebs- typ	Einwohner im Bezugsraum	Pro Kopf Ausgabe in €/Jahr	Kaufkraft im Bezugs- raum in Mio. €	Abschöp- fungs- quote	Max. abschöpf- barer Umsatz in Mio. €	Flächenleistung (min. / Ø / max.) in €/m ²			Zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel (min. / Ø / max.) in m ²			Zulässige Verkaufsfläche Randsortimente (20%) (min. / Ø / max.) in m ²			Zulässige Verkaufsfläche (min. / Ø / max.) in m ²		
Großer Supermarkt	12.456	2.516	31,3	25 %	7,8	3.300	4.000	4.300	1.822	1.959	2.374	456	490	594	2.278	2.448	2.968

→ Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel liegt je nach Flächenleistung zwischen min. 2.278 m² und max. 2.968 m².

→ Bei einer Flächenleistung von 4.000 €/m² beträgt sie 2.448 m².



Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Backshop:

Berechnungsvariante 1 – Standard: (Berücksichtigung der Einwohner im Nahbereich Beilngries und Kinding)

Einwohner im Nahbereich (Stand: 30.9.2020):

Beilngries: 9.951 Einwohner

Kinding: 2.505 Einwohner

Gesamt: 12.456 Einwohner

Betriebs- typ	Einwohner im Bezugsraum	Pro Kopf Ausgabe	Kaufkraft im Bezugs- raum	Abschöp- fungs- quote	Max. abschöpf- barer Umsatz	Flächenleistung (min. / Ø / max.)			Zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel (min. / Ø / max.)		
		in €/Jahr	in Mio. €		in Mio. €	in €/m ²			in m ²		
Großer Supermarkt	12.456	2.516	31,3	25 %	7,8	4.500	5.000	5.500	1.425	1.567	1.741

→ Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für den Backshop liegt je nach Flächenleistung zwischen min. 1.425 m² und max. 1.741 m².

→ Bei einer Flächenleistung von 5.000 €/m² beträgt sie 1.567 m².



Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Großer Supermarkt:

Berechnungsvariante 2 – Erweiterung des Nahbereichs Beilngries und Kinding um Greding

These:

Es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der gemäß Regionalplan definierte Nahbereich der Stadt Beilngries nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort übereinstimmt. Dies wird bereits im EHK 2015 durch das abgegrenzte Einzugsgebiet des Handelsstandortes Beilngries bestätigt (vgl. 4.5. Nachfragevolumen im Einzugsgebiet S. 47 und Karte des Einzugsgebiets Beilngries, Kinding, Berching, Greding S. 48 des EHK 2015). Aus Sicht der CIMA kann neben Beilngries und Kinding auch die Gemeinde Greding, in der im Jahr 2021 die Filiale eines Discounters geschlossen wird, zum faktischen Nahbereich hinzugerechnet werden.

Einwohner im erweiterten Nahbereich (Stand: 30.9.2020):

Beilngries: 9.951 Einwohner

Kinding: 2.505 Einwohner

Greding: 7.177 Einwohner

Gesamt: 19.633 Einwohner

Betriebs- typ	Einwohner im Bezugsraum	Pro Kopf Ausgabe in €/Jahr	Kaufkraft im Bezugs- raum in Mio. €	Abschöp- fungs- quote	Max. abschöpf- barer Umsatz in Mio. €	Flächenleistung (min. / Ø / max.) in €/m ²			Zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel (min. / Ø / max.) in m ²			Zulässige Verkaufsfläche Randsortimente (20%) (min. / Ø / max.) in m ²			Zulässige Verkaufsfläche (min. / Ø / max.) in m ²		
Großer Supermarkt	19.663	2.516	49,4	25 %	12,3	3.300	4.000	4.300	2.872	3.087	3.742	718	772	936	3.590	3.859	4.678

→ Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel liegt je nach Flächenleistung zwischen min. 3.590 m² und max. 4.678 m².

→ Bei einer Flächenleistung von 4.000 €/m² beträgt sie 3.859 m².



Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Großer Supermarkt:

Berechnungsvariante 3 – zusätzliche Berücksichtigung der Touristen im Nahbereich

These:

Übernachtungs- und Tagesgäste können als wesentliche Kunden des Einzelhandels vor Ort gesehen und somit entsprechend berücksichtigt werden.

Touristische Kennzahlen (2019)

	Beilngries	Kinding	Gesamt	Pro Kopf Ausgabe*	Kaufkraft Lebensmittel
Übernachtungen (Unterkünfte mit mind. 10 Betten, Camping):	213.476	125.543	339.018		
Übernachtungen in Kleinbeherbergung:	59.924	5.590	66.514		
Gesamt:	237.440	131.133	404.532	4,70 €	1,9 Mio. €
Tagesgäste (Quote 5,3-fach Übernachtungen*):	1.4490.020	695.005	2.144.020	2,20 €	4,7 Mio. €
Gesamt:	1.722.420	826.138	2.548.552		6,6 Mio. €

Betriebs- typ	Einwohner im Bezugsraum	Pro Kopf Ausgabe	Kaufkraft im Bezugsraum (Nahbereich + Touristen)	Abschöp- fungs- quote	Max. abschöpf- barer Umsatz	Flächenleistung (min. / Ø / max.)			Zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel (min. / Ø / max.)			Zulässige Verkaufsfläche Randsortimente (20%) (min. / Ø / max.)			Zulässige Verkaufsfläche (min. / Ø / max.)		
		in €/Jahr	in Mio. €		in Mio. €	in €/m ²			in m ²			in m ²			in m ²		
Großer Supermarkt	12.456	2.516	38,0	25 %	9,5	3.300	4.000	4.300	2.207	2.372	2.876	552	593	719	2.759	2.965	3.594

→ Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel liegt je nach Flächenleistung zwischen min. 2.759 m² und max. 3.594 m².

→ Bei einer Flächenleistung von 4.000 €/m² beträgt sie 2.965 m².



*Quelle: dwif

Landesplanerische Überprüfung

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Zulässige Verkaufsflächen

Zusammenfassende Bewertung:

Backshop

- Die zulässige Verkaufsfläche beläuft sich auf ca. 1.567 m².
Damit wird die avisierte Verkaufsfläche (ca. 150 m²) deutlich überschritten.



Edeka-Markt

- Nach „Standard“-Berechnungsverfahren für das E-Center lediglich rd. 2448 m² Verkaufsfläche zulässig.
Gemäß den an die Annahmen der cima angepassten Berechnungsmodi ergeben sich folgende zulässige Verkaufsflächen :
 - Erweiterung des Nahbereichs um die Stadt Greding
→ zulässige Verkaufsfläche: ca. 3.859 m²
 - Berücksichtigung der Übernachtungs- und Tagesgäste im Nahbereich
→ zulässige Verkaufsfläche: ca. 2.965 m²



Ziel 5.3.1 Lage im Raum

- Die Stadt Beilngries hat den zentralörtlichen Status eines Mittelzentrums.
Ziel 5.3.1 wird somit erfüllt.

Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde

- Bislang ist noch kein Mikrostandort festgelegt.
Ziel 5.3.2 kann nicht bewertet werden.

Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- Bei Verwendung unterschiedlicher Berechnungsmethoden, zum einen der Erweiterung des regionalplanerisch definierten Nahbereichs der Stadt Beilngries um Greding, zum anderen der Berücksichtigung der Übernachtungs- und Tagesgäste im Nahbereich ergeben sich folgende durchschnittliche Verkaufsvolumen:
 - Erweiterung des Nahbereichs um Greding: 3.859 m².
 - Berücksichtigung der Tages- und Übernachtungsgäste im Nahbereich: 2.965 m².**Ziel 5.3.3 wird somit erfüllt.**