



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

Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lindau

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

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jan Vorholt
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

München, 04. Februar 2022

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*innen. 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.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
3 Standortbeschreibung und -bewertung	7
3.1 Makrostandort Große Kreisstadt Lindau	7
3.2 Mikrostandort Kemptener Straße 116	9
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	12
4.1 Lindau	12
4.1.1 ZVB Innenstadt (Insel)	13
4.1.2 ZVB Aeschach	14
4.1.3 SO Reutin	14
4.1.4 Sonstige Lagen	15
4.2 Relevante Umlandkommunen von Lindau	16
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens	18
5.1 Vorbemerkungen	18
5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse	19
5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse	20
6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens	25
6.1 Lage im Raum	25
6.2 Lage in der Gemeinde	25
6.3 Zulässige Verkaufsflächen	26
7 Prüfung gemäß EHK Lindau 2015	28
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	30

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Lindau im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (Ausschnitt)	7
Abbildung 2: Vorhabenstandort	9
Abbildung 3: Mikrostandort Kemptener Straße 116 in Lindau	10
Abbildung 4: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld	11
Abbildung 5: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lindau	13
Abbildung 6: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen	16
 Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens	 20
Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	21

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH München wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau beauftragt. Gemäß den übersandten Unterlagen ist geplant, am Standort Kemptener Straße 116 in Lindau einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi anzusiedeln. Ergänzend zum Einzelhandelsbetrieb sollen eine Kita sowie Werkstätten für die Lebenshilfe realisiert werden. Für den Aldi ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² geplant, ergänzend liegen auch Planungen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² vor.

Für den Vorhabenstandort ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Entsprechend ist für die Einzelhandelsplanung im Rahmen des Abstimmungs- und Genehmigungsverfahrens eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse notwendig, um zu untersuchen, ob das Vorhaben Aldi im Einzelhandelsbereich wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete oder die wohnortnahe Versorgung in Lindau oder dem Umland erwarten lässt. Dabei sollen zwei Varianten in der Untersuchung betrachtet werden (1.200 und 1.400 m² VK).

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens ist darüber hinaus eine landesplanerische Prüfung des Vorhabens in den beiden Größenvarianten vorzunehmen. Ergänzend ist eine Prüfung durchzuführen, ob sich das Vorhaben in die Ziele und Grundsätze des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (EHK Lindau 2015) einfügt.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf aktuellen vor-Ort-Erhebungen der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum. Im Lindauer Stadtgebiet wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Haupt- oder Nebensortiment in ihrem Sortiment führen. Darüber hinaus wurden das geplante SB-Warenhaus der Fa. Kaufland am Standort Heuriedweg, die Erweiterung von Lidl in der Kemptener Straße sowie die geplante Ansiedlung von Alnatura und dm an der Ludwig-Kick-Straße/ Kemptener Straße berücksichtigt. Im Umfeld von Lindau beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Lebensmittelanbieter (Hauptsortiment) in den jeweiligen Ortsmitten sowie darüber hinaus die betriebstypenbedingten Hauptwettbewerber.

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.

Auftraggeberin:

Stadt Lindau (B)
Stadtbauamt
Stadtbaumeister Kay Koschka
Bregenzer Straße 4-12
88131 Lindau (B)

Bearbeitung:

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

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist gemäß Informationen der Auftraggeberin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit § 11 Abs. 3 der 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 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 rd. 1.200 m² bzw. 1.400 m² für den Lebensmitteldiscounter 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 Ordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „...Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m² Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt (...).“

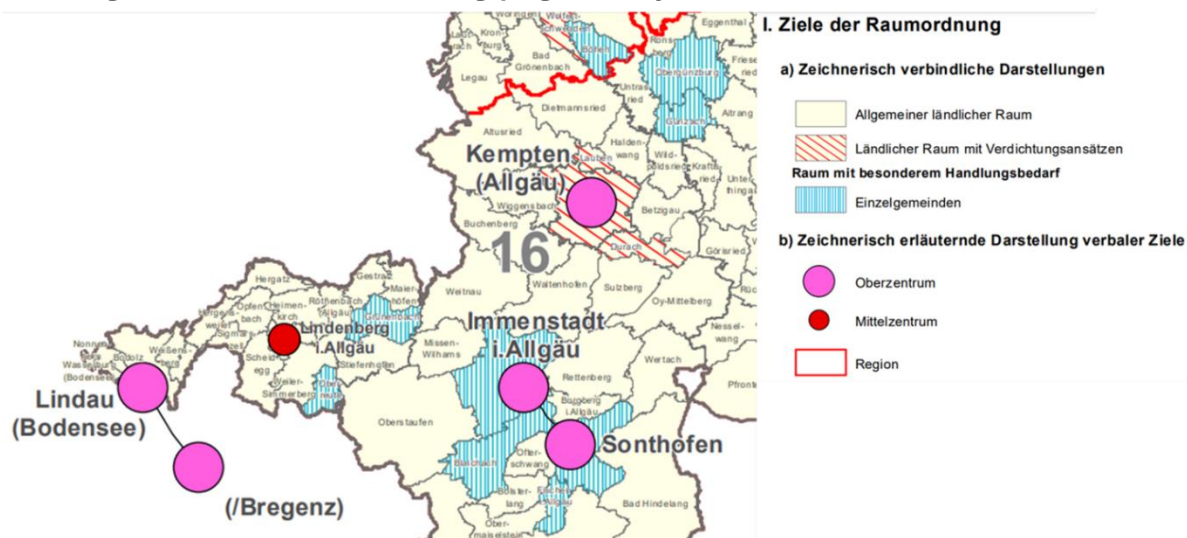
Das Gutachten untersucht, inwiefern das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Lindau oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Große Kreisstadt Lindau

Die Große Kreisstadt Lindau zählt **rd. 25.720 Einwohner*innen**¹ und liegt im bayerischen Landkreis Lindau (Bodensee) im Regierungsbezirk Schwaben. Am Ufer des Bodensees gelegen, ist Lindau ca. 70 km südwestlich der kreisfreien Stadt Kempten im Allgäu, in der südwestlichen Spitze des Freistaats Bayern verortet. Ferner ist sie durch ihre besondere Lage im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Schweiz gekennzeichnet, welche sich durch eine enge Einkaufsverflechtung mit Kunden aus Österreich und der Schweiz ausdrückt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, das in aktualisierter Fassung zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, wird die Stadt Lindau im Zentralen-Orte-System als grenzüberschreitendes gemeinsames Oberzentrum zusammen mit der Stadt Bregenz (Österreich) definiert. Das Stadtgebiet setzt sich insgesamt aus zehn, z.T. räumlich abgelegenen Stadtteilen zusammen. Besonderes Kennzeichen der Stadt Lindau ist die Lage des Stadtkerns auf einer Insel am östlichen Ufer des Bodensees, welches zugleich die natürliche Grenze des südlichen Stadtgebiets darstellt. Im Westen grenzt die Stadt an das Bundesland Baden-Württemberg und im Südosten an die Staatsgrenze zu Österreich.

Abbildung 1: Lindau im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (Ausschnitt)



Quelle: LEP Bayern, 2018; Bearbeitung: cima, 2022

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Großen Kreisstadt Lindau verlief in den vergangenen zehn Jahren nahezu durchweg positiv. So konnte im Vergleich zu 2011 ein Bevölkerungswachstum von rd. 5,0 % verzeichnet werden². Dieser Trend soll sich gemäß Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik umkehren, sodass bis 2039 mit einem Rückgang von ca. 2 % zu rechnen ist.³ Hierbei handelt es sich jedoch um eine Vorausberechnung, welche von der tatsächlichen Entwicklung abweichen kann.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Großen Kreisstadt Lindau ist für den motorisierten Individualverkehr aufgrund ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Schweiz ideal an das überregionale

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2021

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2021

³ Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 08/2021; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

Straßennetz angeschlossen. Dabei ist Lindau maßgeblich durch die Autobahn A 96 (München – Lindau) gekennzeichnet, die östlich des Stadtgebiets verläuft und direkt in die Autobahn A 14 (Richtung Bregenz und weiter als Arlberg Schnellstraße ab Bludenz) übergeht. Sie spiegelt eine essenzielle Verbindungsachse nach Vorarlberg und in die Schweiz wider. Auch wegen ihrer direkten Verbindung zu Großraum München (ca. 180 km) hat sie eine entscheidende Bedeutung inne. Die B 12 (Lindau – München – Passau) verläuft mittig durch die Lindauer Kernstadt und verbindet diese mit weiter nördlich gelegenen Gemeinden, wie Wangen oder Isny im Allgäu. Des Weiteren verläuft die Bundesstraße B 31 als tangentielle Ost-West-Verbindung ab Lindau über Friedrichshafen (ca. 20 km) entlang der gesamten Norduferseite des Bodensees.

Lindau ist über zwei Bahnhöfe an das **Schienennetz** der Deutschen Bahn angebunden. Der auf der Insel gelegene Bahnhof wird dabei von Regionalbahnen angefahren, während der neue Fernbahnhof in Reutin eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz und verschiedene Ziele in Deutschland, Österreich und der Schweiz gewährleistet. Für den **ÖPNV** ist Lindau darüber hinaus innerstädtisch über das Busnetz des Stadtbus Lindau sowie landkreisübergreifend über den Verkehrsverbund der Bodensee-Oberschwaben GmbH erschlossen. Dabei verbinden mehrere Buslinien die Kernstadt mit den Stadtteilen sowie dem Umland.

Die **Wirtschaftsstruktur** ist mit ca. 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vorrangig durch den Dienstleistungssektor, den Handel, Verkehr und das Gastgewerbe gekennzeichnet, während das produzierende Gewerbe eine etwas untergeordnete Rolle einnimmt (ca. 31 %). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft vereint hingegen einen äußerst geringen Teil der Beschäftigten auf sich (<1 %).⁴ Insgesamt sind in Lindau 11.719 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Der Standort charakterisiert sich durch ein positives Pendlersaldo von ca. 2.963⁵, was primär auf die Funktion als Oberzentrum mit höheren Verwaltungsbehörden, Spezialkliniken etc. als Teil ihres diversen Arbeitsplatzangebotes zurückzuführen ist. Die Kaufkraftkennziffer für die Große Kreisstadt Lindau liegt bei 104,1, also leicht über dem deutschlandweiten Durchschnitt (= 100,0).⁶

Die Stadt Lindau ist insgesamt durch ihre Lage am Bodensee geprägt, welcher aufgrund der attraktiven landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten eine sehr beliebte **Tourismusregion** sowohl in Bayern und dem angrenzenden Bundesland Baden-Württemberg, als auch in den Nachbarländern Österreich und Schweiz darstellt. Zudem verfügt die Region über zahlreiche Wander- und Radwanderwege. Im Jahr 2019 verzeichnete Lindau in Summe 858.376 Übernachtungen.⁷ In Bezug auf die Einwohner*innenzahl ergibt sich daraus für die Stadt eine Tourismusintensität von ca. 33,7 Übernachtungen pro Einwohner*in⁸ für das Jahr 2019.⁹

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.03.2021

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2020

⁶ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2021 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 je Bürger*in Deutschland.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2019; Zahl basiert auf Angaben von Beherbergungsbetrieben mit zehn oder mehr Gästebetten sowie Campingplätzen mit zehn oder mehr Stellplätzen

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2019

⁹ Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Tourismusbewegungen 2020 und 2021 deutlich zurückgegangen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass es sich dabei nur um einen temporären Rückgang handelt, stellen diese kein realistisches Abbild der touristischen Situation in Lindau dar. Daher wurden die Kennziffern aus dem Jahr 2019 verwendet.

3.2 Mikrostandort Kemptener Straße 116

Der Standort Kemptener Straße 116, an welchem der Aldi Lebensmittelmarkt realisiert werden soll, befindet sich im nördlichen Teil des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Lindau an der Hauptverkehrsachse Kemptener Straße (Bundesstraße B12). Durch die direkte Lage an der Kemptener Straße ist eine gute **Sichtbarkeit** des Standortes von einem der Hauptverkehrsträger Lindaus gegeben.

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich derzeit noch ein Fachmarkt für Gartenmöbel. Dieses Bestandsgebäude soll im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Abbildung 2: Vorhabenstandort



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das **unmittelbare Standortumfeld** ist durch folgende Nutzungen gekennzeichnet (vgl. Abbildungen 3 und 4):

- In **südlicher** Richtung befinden sich zunächst zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle und Autowaschstraße. Weiter südlich schließt Wohnbebauung an. Diese wird in den nächsten Jahren durch die angrenzenden Neubaugebiete „Oberes Rothenmoos West“ und „Inselbräupark“ weiter ausgebaut. Insgesamt entstehen hier knapp 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 38 Einzelhäuser.
- **Südwestlich** ist am Kreisverkehr Ludwig-Kick-Straße/ Kemptener Straße die Ansiedlung eines Alnatura Biomarktes sowie eines Drogeriemarktes vorgesehen. Wohngebiete schließen an den zukünftigen Einzelhandelsstandort an.
- Unmittelbar **westlich** gegenüber des Vorhabenstandorts ist die Denkfabrik lokalisiert, in welcher eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen ansässig ist (u.a. Autovermietung, Ingenieurbetriebe, Softwareunternehmen). Südlich und nördlich davon schließen ein Autohaus sowie ein Hofladen an.
- Im **Norden** folgen auf das Plangrundstück vereinzelte Wohnhäuser, welche z.T. durch kleineren Kfz-Handel ergänzt werden.
- **Östlich** des Vorhabenstandorts schließen Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Lindauer Innenstadt (Insel) liegt rd. 3 km südwestlich vom Vorhabenstandort (Luftlinie).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Lidl-Marktes gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Durch die direkte Lage an der Kemptener Straße, die zugleich als Bundesstraße B12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, kann der Standort vom gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland gut angefahren werden. Neben dem innerörtlichen Straßennetz Lindaus ist über die Kemptener Straße ca. 1 km nördlich des Vorhabenstandorts auch ein Anschluss an die B31 gegeben, welche in ihrem westlichen Verlauf u.a. eine Anbindung an Friedrichshafen gewährleistet. Nach Osten fungiert sie als Zubringer zur Autobahn A96, sodass die Autobahnanschlussstelle „Sigmarzell“ (A96 – Memmingen/München, A14 – Bregenz/Dornbirn) schnell zu erreichen ist. Für die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt sind zwei Einfahrten vorgesehen, eine direkt an der Kemptener Straße sowie eine

weitere am Sennhofweg, welcher unmittelbar südlich entlang des Vorhabenstandorts verläuft. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze vorgesehen.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschlusses an das Verkehrsnetz des Stadtbus Lindau gegeben. Unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandorts befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m die Bushaltestelle „Hasenbank“, welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 4 frequentiert wird.

Abbildung 3: Mikrostandort Kemptener Straße 116 in Lindau



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; schematische Darstellung. Die Anbieter Alnatura und dm sind aufgrund ihrer noch ausstehenden Realisierung mit grauen Symbolen dargestellt.

Der Standort kann darüber hinaus aus Süden v.a. von den (künftigen) Wohngebieten kommend über Fußwege erreicht werden. Demnach ist auch für nicht motorisierte Kundengruppen eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gegeben. Ein separierter Radweg ist nicht ausgewiesen. Die Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten beginnen etwa in einer Entfernung von ca. 170 m des Planvorhabens, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch die umfassenden Neubaugebiete, in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befinden. Für die aktuell und zukünftig hier ansässige Bevölkerung wird der geplante Aldi-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Abbildung 4: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer aktuellen vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Lindau. Als Wettbewerber des Aldi-Lebensmitteldiscounters werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber des Aldi-Marktes werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter und -supermärkte, SB-Warenhäuser) bezeichnet.

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivität zurückgegriffen¹⁰, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.¹¹

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Stadtgebiet von Lindau auch das Umland berücksichtigt. Der Umgriff orientiert sich vor allem an der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planvorhabens aus dem Umland sowie der Lage der Wettbewerbsstandorte. In Folge werden als überörtlicher Untersuchungsraum insbesondere die westlich und nördlich liegenden Kommunen (Bodolz, Weißenberg und Wangen) berücksichtigt. Für Lindau liegt der Auswirkungsanalyse eine Erhebung sämtlicher Betriebe zugrunde, die Lebensmittel als Hauptsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment führen. Im Umfeld von Lindau beschränkte sich die Bestanderhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Anbieter von Lebensmitteln (im Hauptsortiment) in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen (v.a. Innenstadt (Insel), Aeschach) beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

4.1 Lindau

Mit Blick auf den Einzelhandelsbestand lassen sich auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 (EHK) im Wesentlichen vier Standortkategorien unterscheiden. Der überwiegende Teil des Einzelhandelsbestands befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, welcher einen Großteil der Lindauer Insel abdeckt. Hierbei liegen jedoch weniger Nahversorgungsbetriebe als klassische Innenstadtsortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe) im Fokus. Als weiterer zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Lindauer Stadtgebiets ist das Neben- bzw. Stadtteilzentrum Aeschach definiert, das aufgrund seines geringeren Einzelhandelsangebots eine vergleichsweise eingeschränkte, auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtete Versorgungsbedeutung, einnimmt. Weitere größere Einzelhandelsflächen sind außerdem im Sonderstandort Reutin mit dem Einkaufszentrum Lindapark vorzufinden. Standorte außerhalb dieser o.g. Lagekategorien werden im Folgenden als sonstige Standorte

¹⁰ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2019, Hahn Retail Real Estate Report 2021/22

¹¹ Abweichungen des alltäglichen 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.

zusammengefasst. Hierbei handelt es sich sowohl um Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen als auch in städtebaulichen Randlagen.

Die nachfolgende Karte zeigt die wesentlichen Lebensmittelanbieter in Lindau im Überblick.

Abbildung 5: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lindau



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Anbieter Kaufland, dm und Alnatura sind aufgrund ihrer noch ausstehenden Realisierung mit grauen Symbolen dargestellt.

4.1.1 ZVB Innenstadt (Insel)

Wesentlicher Handelsplatz ist in der Stadt Lindau, insbesondere im Hinblick auf die Sortimente des Innenstadtbedarfs, der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auszumachen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau 2015 erstreckt sich dieser nahezu über die gesamte Insel. Lediglich der Teilbereich westlich der Gleisanlagen ist nicht im Umgriff der Abgrenzung enthalten. Als Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt werden die Maximilianstraße sowie die angrenzende Cramergasse ausgewiesen (EHK Lindau 2015, S. 62).

Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Lindau ist durch attraktive und vielfältige Betriebe gekennzeichnet. Im Lebensmittelbereich sind hier als Wettbewerber des Planvorhabens zwei Systemanbieter ansässig. Hierbei handelt es sich um einen kleineren Netto Lebensmitteldiscounter, der hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung stark eingeschränkt ist, sich in versteckter Lage befindet und erheblichen Modernisierungsbedarf aufweist, sowie einen modernen Rewe City, der erst vor wenigen Jahren angesiedelt wurde. Einige weitere kleinflächige Anbieter (Spezialgeschäfte, Bäcker, Metzger, Reformhaus) ergänzen den Besatz.

Neben dem Lebensmittelbereich verfügt die Innenstadt über weitere Geschäfte des Nahversorgungsbedarfs (u.a. Apotheken, Drogerie), sowie um ein umfangreiches Angebot mit Sortimenten des

aperiodischen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Geschenkartikel, Optiker). Verstärkt wird die Funktion der Innenstadt als Versorgungsstandort zudem durch eine Reihe an Dienstleistern, Gastronomiebetrieben sowie Verwaltungseinrichtungen. Insgesamt stellt die Innenstadt einen funktionsfähigen und belebten Handlungsstandort dar, der aufgrund seines attraktiven Nutzungsmixes und der Aufenthaltsqualität insbesondere auch im Hinblick auf Touristen von enormer Bedeutung ist und entsprechend gut besucht wird. Vorschädigungen (z.B. Trading Down, Konzentration von Leerständen) wurden nicht vorgefunden.

Aufgrund der Lage in der Innenstadt bzw. auf der Insel und der damit eingeschränkten Erreichbarkeit vom weiteren Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass die genannten Lebensmittelbetriebe vornehmlich von Einwohner*innen der Insel sowie von Kund*innen aufgesucht werden, die in erster Linie auch andere Ziele in der Innenstadt besuchen und den Aufenthalt z.T. mit Lebensmitteleinkäufen kombinieren. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung dieser Betriebe und des Planvorhabens ist lediglich von Wettbewerbsbeziehungen auf einem geringen Niveau auszugehen.

Insgesamt wird im Lebensmittelbereich in der Innenstadt nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 2.150 m² (ohne Randsortimente) ein Umsatz von ca. 16,1 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

4.1.2 ZVB Aeschach

Neben der Innenstadt wurde 2015 im EHK mit dem Neben-/ Stadtteilzentrum „Aeschach“ im westlichen Stadtgebiet ein zweiter zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Dieser erstreckt sich gemäß EHK im Westen entlang der Friedrichshafener Straße, Ludwig-Kick-Straße und dem Langenweg. Das Lebensmittelangebot wird in Aeschach vornehmlich von einem Edeka-Lebensmittelsupermarkt vorgehalten. Ergänzt wird das Angebot durch einen 2019 eröffneten denn's Biomarkt sowie einige kleinteilige Anbieter (z.B. Bäcker, Metzger, Spezialanbieter).

Den genannten Betrieben und v.a. Edeka kommt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Umfeld ansässige Bevölkerung zu. Eine Versorgungsfunktion darüber hinaus für das weitere Lindauer Stadtgebiet ist anzunehmen, nimmt jedoch aufgrund des eingeschränkten Besatzes und der Größe der Anbieter (v.a. Edeka) nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung ein. Aus gutachterlicher Sicht sind die wettbewerblichen Beziehungen zwischen den Anbietern im ZVB Aeschach und dem Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung und der verschiedenen Betriebstypen als gering einzustufen. Die Lebensmittelverkaufsfläche im ZVB Aeschach beträgt rd. 1.365 m² (ohne Randsortimente).

Der dort erwirtschaftete Umsatz im Lebensmittelsegment beläuft sich gemäß Schätzungen der cima auf rd. 7,3 Mio. € p.a. Der zentrale Versorgungsbereich kann als stabil eingestuft werden, Vorschädigungen sind nicht vorhanden.

4.1.3 SO Reutin

Mit dem Lindaupark ist im Stadtteil Reutin ein weiterer wesentlicher Handelsschwerpunkt im Lindauer Stadtgebiet verortet. Der gemäß EHK Lindau 2015 als „Sonderstandort Reutin“ (SO Reutin) definierte Bereich umfasst neben dem Einkaufszentrum Lindaupark außerdem die Bereiche entlang der Bregenzer Straße, Kemptener Straße sowie Rickenbacher Straße.

Im Hinblick auf das Lebensmittelsegment ist als wesentlicher Anbieter Feneberg zu nennen, der mit einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt im Lindaupark ansässig ist. Darüber hinaus werden am SO Reutin in Form von kleinflächigen Anbietern weitere Lebensmittelangebote vorgehalten (u.a. Bäcker, Spezialanbieter). Zudem bietet auch der Drogeriemarkt Müller Lebensmittel als Randsortiment an.

Der Standortbereich SO Reutin ist zum aktuellen Zeitpunkt als stabil zu bewerten. Zudem bestehen seitens des Betreibers Überlegungen für eine Modernisierung des Lindauparks, sodass der Standort auch langfristig als leistungsfähiger Handelsplatz eingestuft werden kann.

Aufgrund des vielfältigen Einzelhandelsbesatzes ist davon auszugehen, dass der Sonderstandort über ein umfangreiches Einzugsgebiet verfügt, welches über das direkte Standortumfeld hinausgeht und das gesamte Stadtgebiet umfasst. Dementsprechend kommt auch dem Feneberg eine wichtige Versorgungsfunktion für Lindau insgesamt zu. Mit dem geplanten Aldi-Markt kommt im Norden der Stadt ein attraktiver Wettbewerber auf den Markt, sodass Wettbewerbsbeziehungen vom Planvorhaben zum SO Reutin nicht auszuschließen sind. Aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen bewegen sich diese aus gutachterlicher Sicht jedoch nur auf einem eher mäßigen Niveau.

Auf einer Lebensmittelverkaufsfläche von rd. 2.415 m² (ohne Randsortimente) wird gemäß Schätzungen der cima derzeit ein Umsatz von ca. 11,2 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

4.1.4 Sonstige Lagen

Standorte im restlichen Stadtgebiet Lindaus, die nicht in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt (Insel) und Aeschach oder am Sonderstandort Reutin verortet sind, werden zur Kategorie der sonstigen Lagen zusammengefasst. Folgende wesentliche strukturprägende Anbieter, welche in Wettbewerb mit dem Erweiterungsvorhaben stehen, sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Kemptener Straße, ca. 1,3 km südlich des Vorhabenstandorts¹²
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Bregenzer Straße, ca. 2,2 km südöstlich des Vorhabenstandorts
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Lagerhausstraße, ca. 2,0 km südöstlich des Vorhabenstandorts
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Friedrichshafener Straße, ca. 2,3 km südwestlich des Vorhabenstandorts
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Von-Behring-Straße, ca. 3,2 km südöstlich des Vorhabenstandorts

Darüber hinaus befinden sich folgende Betriebe aktuell in der Umsetzung und werden in Abstimmung mit der Stadt Lindau aufgrund ihrer Relevanz für das Planvorhaben und des jeweiligen Realisierungshorizonts ebenfalls als Wettbewerber des geplanten Aldi-Marktes und damit als Bestandsbetriebe berücksichtigt¹³:

- Alnatura Biomarkt, Ludwig-Kick-Straße/ Kemptener Straße, ca. 200 m südwestlich des Vorhabenstandorts
- dm Drogeriemarkt, Ludwig-Kick-Straße/ Kemptener Straße, ca. 200 m südwestlich des Vorhabenstandorts
- Kaufland SB-Warenhaus, Heuriedweg, ca. 1,7 km südöstlich des Vorhabenstandorts

Ergänzt werden diese großformatigen Betriebe durch eine Vielzahl weiterer Lebensmittelanbieter. Diese setzen sich neben Getränkefachmärkten, Bäckereien, Spezialanbietern (z.B. Asia Markt) und Tankstellenshops v.a. auch aus Hofläden zusammen.

Die o.g. Lebensmittelmärkte übernehmen aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und ihres umfassenden Angebots eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus auch für die Umlandkommunen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Insgesamt handelt es sich um überwiegend moderne und leistungsfähige Anbieter, welche von enormen Kund*innenfrequenzen

¹² Der Lidl-Markt wird derzeit modernisiert und vergrößert seine Verkaufsfläche in diesem Zusammenhang auf ca. 1.714 m². Er wird daher im Folgenden bereits mit seinem neuen Marktauftritt berücksichtigt. Die durch die Verkaufsflächenvergrößerung ausgelösten Umsatzumverteilungen gegenüber den Wettbewerbsbetrieben wurden bei den jeweiligen Umsätzen bereits in Abzug gebracht.

¹³ Die durch die jeweiligen Neuansiedlungen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegenüber den Wettbewerbsbetrieben wurden bei den jeweiligen Umsätzen bereits in Abzug gebracht.

profitieren. Mit der Ansiedlung des geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounters wird die im Norden Lindaus aktuell noch vorhandene Versorgungslücke im Lebensmittelsegment geschlossen werden. Verstärkte wettbewerbliche Beziehungen zu den Anbietern in den sonstigen Lagen Lindaus sind daher anzunehmen.

In Summe werden in den sonstigen Lagen auf einer Fläche (ohne Randsortimente) von ca. 9.680 m² im Bereich Lebensmittel Umsätze in Höhe von ca. 62,9 – 63,0 Mio. € jährlich erzielt.

Abbildung 6: Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2 Relevante Umlandkommunen von Lindau

Der geplante Aldi Lebensmitteldiscounter wird neben den oben genannten Anbietern in Lindau selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren. Hierbei sind insbesondere diejenigen Kommunen anzusprechen, von welchen der Vorhabenstandort via Pkw schnell und einfach erreicht werden kann, sodass der neue Aldi-Markt in Lindau für die dortigen Bewohner eine anteilige Versorgungsfunktion übernehmen kann. Um diesem Effekt Rechnung zu tragen, schließt das Untersuchungsgebiet auch diverse weiter entfernt gelegene Standorte im Umland mit ein, obwohl sie über das eigentliche betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens hinausgehen.

In den Kommunen im Umland konzentrierte sich die Wettbewerbsaufnahme im Schwerpunkt auf die dort ansässigen Hauptwettbewerber (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte). Berücksichtigt wurden zudem Lebensmittelanbieter in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Kommunen.

Zum sonstigen Untersuchungsgebiet werden die Kommunen Bodolz, Weißensberg und Wangen im Allgäu¹⁴ zusammengefasst. Eine Betrachtung grenzübergreifender Auswirkungen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

¹⁴ Für eine bessere Lesbarkeit im Folgenden: Wangen

Folgende Wettbewerbsstrukturen im Umland sind im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von Aldi relevant:

- **Bodolz:**

Die Gemeinde Bodolz grenzt nordwestlich an das Lindauer Stadtgebiet an und liegt etwa 4,0 km vom Vorhabenstandort entfernt. Unmittelbar an der Stadtgrenze zu Lindau ist im Ortsteil Enzisweiler mit dem Enzisweiler Einkaufszentrum ein wesentlicher Versorgungsstandort in der Ortsmitte ansässig. Aus dem Lebensmittelbereich ist hier auf einen modernen Rewe-Supermarkt, einen Bäcker sowie entsprechende Randsortimente bei Rossmann hinzuweisen.

- **Weißensberg:**

Die Gemeinde Weißensberg liegt rd. 2,6 km nördlich des Vorhabenstandorts in Lindau. Die wesentlichen Versorgungsfunktionen vor Ort übernimmt der in verkehrsgünstiger Lage ansässige Edeka Supermarkt des Betreibers Esslinger.

- **Wangen im Allgäu:**

Knapp 18 km nordöstlich des Vorhabenstandorts ist das Mittelzentrum Wangen gelegen. Gemäß Einzelhandelskonzept sind hier im Hinblick auf den Einzelhandel drei Standortkategorien zu unterscheiden, die zudem folgenden wettbewerbsrelevanten Besatz aufweisen: Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind als wichtige (Nah-)Versorger ein E center sowie Norma und Feneberg ansässig. Das Nahversorgungszentrum „Am Waltersbühl“ im Norden der Stadt umfasst als wesentlichen Lebensmittelanbieter einen Rewe-Supermarkt. Die weiteren Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment sind in den sonstigen Lagen ansässig. Hierzu gehören ein Aldi im Norden der Stadt, ein Rewe nördlich der Innenstadt sowie eine weitere Aldi-Filiale im Südwesten Wangens mit einem Lidl-Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Nähe oder der guten Erreichbarkeit der genannten Standorte können gewisse Wettbewerbsüberschneidungen zwischen den dort ansässigen Lebensmittelanbietern und dem Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wirken sich aus gutachterlicher Sicht die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen, verschiedenen Betriebstypen (Bodolz, Weißensberg) und die Entfernung (Wangen) deutlich einschränkend auf die Wettbewerbsbeziehungen aus.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

5.1 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 Lindau sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten.

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.¹⁵ 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 sogenannte „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 Versorgungsbereichs, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen¹⁶.

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 das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren 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,

¹⁵ 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 umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

¹⁶ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

-verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Ansiedlung des Aldi-Marktes am Standort Kemptener Straße in Lindau 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 die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Ermittlung des Umsatzes durch die geplante Ansiedlung wurde eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze des geplanten Betreibers und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Die Flächenproduktivität ist so angelegt, dass ein moderner und leistungsfähiger Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betrieben werden kann.

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Aldi Marktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.010 m² bei rd. 8.764 €/m².¹⁷ Die spezifischen Standortrahmenbedingungen stellen sich aus gutachterlicher Sicht als etwa durchschnittlich dar. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und wird die derzeit vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt schließen. Aldi nimmt daher v.a. eine äußerst relevante Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete bzw. das nähere Umfeld ein. Darüber hinaus steht der Aldi-Markt jedoch im Wettbewerb mit einer Vielzahl von weiteren Lebensmittelanbietern, die vornehmlich südöstlich des Vorhabenstandorts im Stadtteil Reutin lokalisiert sind. Während diese Betriebe aufgrund ihrer Lage und guten Erreichbarkeit auch verstärkt von Kunden aus Österreich und der Schweiz aufgesucht werden und von deren zusätzlicher Kaufkraft profitieren, sind entsprechende umsatzsteigernde Faktoren aufgrund der Lage im nördlichen Stadtgebiet für das Planvorhaben nur bedingt anzunehmen. Limitierend wirkt sich zudem auch die mit 1.200 bzw. 1.400 m² überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung aus.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Gründe ergeben sich für die beiden zu prüfenden Ansiedlungsszenarien folgende Umsätze:

■ Szenario 1:

Bei einer **Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²** ergibt sich ein rechnerischer Umsatz von ca. 10,6 Mio. € p.a., was einer Flächenproduktivität von rd. 8.800 €/m² entspricht. Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei rd. 80 %. Ein Anteil von ca. 20 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit wird für den Aldi Lebensmitteldiscounter im Szenario 1 im Lebensmittelbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 8,4 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 2,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (discountertypische Randsortimente und Aktionswaren) entfallen.

¹⁷ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022

■ Szenario 2:

Bei einer größeren **Verkaufsfläche von ca. 1.400 m²** ergibt sich ein rechnerischer Umsatz von ca. 11,8 Mio. € p.a., was einer Flächenproduktivität von rd. 8.500 €/m² entspricht. Auf das Lebensmittelsegment entfällt dabei ein Umsatz von ca. 9,5 Mio. € p.a., die Randsortimente und Aktionswaren vereinen ca. 2,4 Mio. € Umsatz auf sich.

Die gegenüber Szenario 1 geringere Flächenproduktivität spiegelt wider, dass der Umsatz eines Aldi-Marktes bei einer größeren Verkaufsfläche nicht proportional zur Fläche, sondern geringer ansteigt, was dementsprechend zu sinkenden Flächenproduktivitäten führt. Dies ist darin begründet, dass mit einer steigenden Verkaufsfläche nur bedingt eine Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments einhergeht und größere Flächen v.a. eine modernere und großzügigere Ladengestaltung mit sich bringen.

Eine Aufstellung der Umsätze für beide Szenarien nach Sortimenten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens

	Szenario 1: Aldi mit 1.200 m² VK Umsatz in Mio. € p.a.	Szenario 2: Aldi mit 1.400 m² VK Umsatz in Mio. € p.a.
Aldi Lebensmitteldiscounter		
Lebensmittel	8,4	9,5
Randsortimente / Aktionswaren*	2,1	2,4
GESAMT	10,6	11,9

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

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Die rd. 2,1 bzw. 2,4 Mio. € Umsatz p.a. in den Randsortimenten setzen sich aus zahlreichen unterschiedlichen Sortimenten zusammen, welche z.T. dauerhaft (u.a. Drogeriewaren, Zooartikel) sowie z.T. nur saisonal in Form von Aktionswaren angeboten werden (z.B. Dekorationswaren, Elektronikwaren, Sportartikel, Bekleidung). Neben den anderen Lebensmittelmärkten mit ähnlichem Randsortimentsangebot stehen außerdem zahlreiche weitere Fachmärkte und -geschäfte nahezu aller Sortimente im Wettbewerb, sodass sie einzelbetrieblich nicht ins Gewicht fallen. Nennenswerte Umsatzverluste bei den bestehenden Anbietern, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind durch die Randsortimente in keinem der beiden Szenarien zu erwarten.

Für das Projektvorhaben ist demnach für beide Szenarien zu prüfen, ob durch den jeweils prognostizierten Umsatz des Lebensmitteldiscounters im Lebensmittelbereich am Standort Kemptener Straße negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (Insel) und Aeschach sowie sonstiger Nahversorgungslagen in Lindau oder im Umland zu erwarten sind.

5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

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 orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 2 für beide zu prüfenden Szenarien aufgeführt.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort / Zentrum	Bestands- umsatz in Mio. € p.a.	Szenario 1: Aldi mit 1.200 m ² VK		Szenario 2: Aldi mit 1.400 m ² VK	
		Umvertei- lung in Mio. € p.a.	Umvertei- lung anteilig	Umvertei- lung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Lindau					
ZVB Innenstadt (Insel)	ca. 16,1	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.
ZVB Aeschach	ca. 7,3	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.
SO Reutin	11,2 – 11,3	0,3 – 0,4	3 – 4 %	0,3 – 0,4	3 – 4 %
sonstige Lagen	ca. 62,9	6,5 – 6,6	10 – 11 %	7,5 – 7,6	ca. 12 %
weitere Kommunen im Untersuchungsgebiet (Bodolz, Weißensberg, Wangen)	70,5 – 70,6	0,5 – 0,6	< 1 %	0,6 – 0,7	< 1 %
Streumsätze in Deutschland		0,3 – 0,4	n.n.	0,3 – 0,4	n.n.
Streumsätze Österreich / Schweiz		0,3 – 0,4	irrelevant	0,3 – 0,4	irrelevant
GESAMT		8,4		9,5	

n.n. = nicht nachweisbar;

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten für die beiden Szenarien 1 und 2 lassen sich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Aldi in der Kemptener Straße im Szenario 1 ca. 8,4 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umverteilt, im Szenario 2 beläuft sich der umzuverteilende Umsatz auf 9,5 Mio. € p.a. Das Vorhaben wurde für beide Szenarien im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung bewertet, entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Unterschiede bei den jeweiligen Umverteilungen wiesen die beiden Szenarien bei den sonstigen Lagen in Lindau sowie den weiteren Orten im Untersuchungsgebiet auf. Die weiteren Umverteilungen (absolut und anteilig) bleiben bei einer größeren Verkaufsfläche konstant.
- Die Umsatzumverteilungen finden zum überwiegenden Teil in **Lindau** selbst statt:

Die Angebotsstrukturen im **ZVB Innenstadt (Insel)** sind nur geringfügig von Umsatzumlenkungen betroffen. Gegenüber den dort ansässigen Lebensmittelanbietern, vornehmlich Rewe und Netto, die überwiegend auf fußläufige Kundschaft aus der Innenstadt (Bewohner*innen, Tourist*innen, in der Innenstadt Beschäftigte) ausgerichtet sind, belaufen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen in beiden Szenarien auf weniger als 0,1 Mio. € und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Angesichts der geringen Umverteilungen sowie der Stabilität und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, können negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben im ZVB Innenstadt ausgeschlossen werden.

Ebenfalls gering fallen die Umsatzumverteilungen gegenüber den Lebensmittelanbietern im **ZVB Aeschach** aus. Die Anbieter stehen hinsichtlich ihres Betriebstyps (Supermarkt, Biomarkt) nur bedingt in Wettbewerb mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und übernehmen zudem vornehmlich eine (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Umfeld, sodass auch hier lediglich Umsatzumlenkungen von weniger als 0,1 Mio. € p.a. zu erwarten sind. Da die Umverteilungsquoten

unter der Nachweisbarkeitsgrenze liegen, sind auch im ZVB Aeschach keine negativen städtebaulichen Effekte zu erwarten.

Der **SO Reutin** weist aufgrund des vielfältigen Einzelhandelsbesatzes ein Einzugsgebiet auf, welches mitunter das gesamte Stadtgebiet Lindaus umfasst. Dementsprechend profitieren auch die dort ansässigen Lebensmittelanbieter (v.a. Feneberg im Lindaupark) von den Frequenzen. Bei der Ansiedlung eines attraktiven Wettbewerbers im nördlichen Stadtgebiet kann eine teilweise Umorientierung der Kundschaft von Feneberg hin zu Aldi nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch um unterschiedliche Betriebstypen handelt, belaufen sich aus gutachterlicher Sicht die Umsatzumverteilungen auf lediglich ca. 0,3 – 0,4 Mio. € p.a., was einer Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 % entspricht. In der Folge der moderaten Umverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. In Anbetracht der geplanten Modernisierung des Einkaufszentrums Lindaupark mit einer Verkaufsflächenerweiterung der Magnetbetriebe ist zudem eine Attraktivitätssteigerung des Standorts zu erwarten, welche die genannten Umlenkungen z.T. relativieren wird.

Die wesentlichen Wettbewerber des geplanten Aldi-Marktes sind in den **sonstigen Lagen** in Lindau verortet. Hierbei stehen insbesondere die weiteren Lebensmitteldiscounter in der südlichen bzw. östlichen Kernstadt (u.a. Lidl, ein weiterer Aldi, Penny, Norma) als betriebstypen- und z.T. firmengleiche Märkte im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Darüber hinaus stellt auch das aktuell im Bau befindliche Kaufland SB-Warenhaus einen wichtigen Wettbewerber dar, welches ebenfalls ein umfassendes Lebensmittelangebot im Discountsegment vorhält. Auch wenn der Netto in der Friedrichshafener Straße einen betriebstypengleichen Wettbewerber zu Aldi darstellt, kommt diesem aufgrund seiner vergleichsweise kleinen Verkaufsfläche vornehmlich eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Umfeld zu. Daher sind aus gutachterlicher Sicht nur eingeschränkt wettbewerbliche Wirkungen zwischen den beiden Betrieben zu erwarten. Mit den weiteren Betrieben in den sonstigen Lagen (u.a. Alnatura Biomarkt, Getränkemärkte, Hofläden und Spezialanbieter) steht das Planvorhaben aufgrund der Lage bzw. unterschiedlichen (Preis-)Ausrichtung, Sortimentsauswahl bzw. der Spezialisierung der Wettbewerber ebenfalls nur sehr bedingt im Wettbewerb.

Im Szenario 1 sind insgesamt Umsatzverluste bei den o.g. Lebensmittelmärkten von rd. 6,5 – 6,6 Mio. € p.a. zu erwarten, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 10 – 11 % entspricht. Im Szenario 2 steigt die Umverteilung gegenüber den Anbietern in den sonstigen Lagen und erreicht ca. 7,5 – 7,6 Mio. € bzw. eine Quote von ca. 12 %. Im Hinblick auf die in beiden Szenarien erhöhten Umverteilungsquoten ist Folgendes zu berücksichtigen: Wie in den Vorbemerkungen bereits ausgeführt, sind reine Umsatzverluste von Wettbewerber*innen nicht per se als unzumutbar anzusehen und zudem bauplanungsrechtlich irrelevant. Es geht vielmehr darum sicherzustellen, dass durch das Vorhaben Ortsmitten und zentrale Versorgungsbereiche nicht nachhaltig geschädigt werden oder die Schließung von Betrieben zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung führt. Die betroffenen Betriebe befinden sich größtenteils in Gewerbegebietslage, sodass es sich überwiegend nicht um wohnortnahe Betriebe handelt, die es besonders zu schützen gilt. Wesentlich ist zudem, dass die Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen Lindaus, künftig auch Kaufland, allesamt als leistungsfähig und attraktiv eingestuft werden können. Sie werden neben den Kunden aus Lindau und den Nachbargemeinden v.a. durch zahlreiche bzw. kaufkräftige österreichische und schweizer Kundschaft frequentiert, sodass für die genannten Betriebe deutlich überdurchschnittliche Umsätze und eine entsprechend gute Wettbewerbsfähigkeit anzunehmen sind. Auch bei einem Umsatzrückgang in der genannten Höhe von bis zu ca. 12 % verzeichnen die Anbieter voraussichtlich noch immer Umsätze über dem bundesdeutschen Durchschnitt, sodass ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb der genannten Anbieter möglich ist. Es handelt sich aus gutachterlicher Sicht daher lediglich um wettbewerbliche Wirkungen, die keine Schließung von Betrieben erwarten lassen. Vielmehr ist durch das Planvorhaben eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung im Norden Lindaus zu erwarten, da mit Aldi die derzeit bestehende Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet

geschlossen und für die (künftigen) Bewohner*innen eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht wird¹⁸. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Neubaugebiete unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts knapp 340 neue Wohneinheiten entstehen werden, deren Bewohner*innen sich voraussichtlich sowohl bei Aldi als auch bei den weiteren Betrieben in den sonstigen Lagen versorgen werden, was zu einer Abmilderung der prognostizierten Umverteilungen führen wird.

Eine Verschlechterung der Versorgungsqualität in den sonstigen Lagen ist in Lindau durch das Planvorhaben somit nicht zu erwarten.

- In den **weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** (Bodolz, Weißensberg, Wangen) sind lediglich geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten, da die Stadt Lindau mit ihrem umfangreichen Angebot im Discountsegment (neben Lidl auch Aldi, Penny, Netto, Norma) bereits heute z.T. eine wesentliche Einkaufsdestination für einen Teil der Bewohner*innen im Umland darstellt. Die Umsatzverluste gegenüber den in den weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Lebensmittelanbietern belaufen sich in Summe auf ca. 0,5 – 0,6 Mio. € p.a. in Szenario 1 und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € in Szenario 2 und liegen damit bei einer Umverteilungsquote von weniger als 1 %. Auch auf der Ebene der einzelnen Kommunen liegen die Werte auf einem unbedenklichen Niveau und betreffen vornehmlich Betriebe in sonstigen Lagen, während zentrale Versorgungsbereiche bzw. wohnortnahe Lagen kaum betroffen sind. Demnach können für beide Szenarien negative städtebauliche Auswirkungen und eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in den weiteren Kommunen des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen werden.
- Ein Anteil von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € p.a. bzw. ca. 4 % des Umsatzes wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukund*inneneffekte, inkl. Zufallskund*innen, Pendler*innen, Tourist*innen). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.
- Aufgrund der Lage im Norden Lindaus ist aus gutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass der geplante Aldi in großem Umfang Neukunden aus Österreich und der Schweiz anzieht, die bislang noch nicht in Lindau einkaufen. Daher wird lediglich ein Anteil ca. 4 % des Umsatzes bzw. ca. 0,3 – 0,4 Mio. € angenommen, der jährlich gegenüber den Lebensmittelmärkten in den grenznahen Kommunen in **Österreich** und der **Schweiz** umverteilt wird. Im Sinne der baurechtlichen Prüfung des Erweiterungsvorhabens der Fa. Lidl sind diese jedoch nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben Aldi in der Kemptener Straße in Lindau gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt (Insel) und Aeschach lediglich sehr geringe Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Lindau ausgeschlossen werden. Gegenüber den Anbietern in den sonstigen Lagen Lindaus erreichen die Umverteilungseffekte erhöhte Werte von max. ca. 12 % in Szenario 2. Die betroffenen Betriebe befinden sich größtenteils in Gewerbegebietslage, sodass es sich überwiegend nicht um wohnortnahe Betriebe handelt, die es besonders zu schützen gilt. Wesentlich ist zudem, dass es sich bei den entsprechenden Anbietern um äußerst leistungsstarke Betriebe mit deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten handelt, sodass Umsatzrückgänge in der genannten Höhe lediglich zu wettbewerblichen Auswirkungen führen, die keine Betriebsschließungen erwarten lassen. Der geplante Aldi-Markt wird zudem

¹⁸ Wenngleich mit dem geplanten Alnatura Biomarkt inkl. dm Drogeriemarkt Ansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment im Norden Lindaus anstehen, schließt v.a. Alnatura die derzeit im Norden vorhandene Versorgungslücke im Lebensmittelsegment aufgrund des spezialisierten Angebots nur bedingt, sodass nach wie vor eine Erweiterung des Lebensmittelangebotes anzustreben ist.

die im Norden Lindaus aktuell noch vorhandene Versorgungslücke schließen können und damit für einen großen Teil der hier ansässigen Bevölkerungen sowie die Bewohner*innen der geplanten Wohnbaugebiete eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen.

Im Hinblick auf die weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet liegt die Umverteilungsquote bei insgesamt unter 1 % p.a., sodass auch hier negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

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

6.1 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 Stadt Lindau, in welcher sich der Projektstandort befindet, ist gemäß LEP Bayern als Oberzentrum definiert. Sie ist entsprechend für die Ansiedlung des Planvorhabens geeignet.

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

6.2 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 im Norden der Kernstadt Lindaus. Südlich und südwestlich befinden sich bereits zum aktuellen Zeitpunkt umfangreiche Wohngebiete in ca. 170 m Entfernung, welche durch die geplanten Neubaugebiete „Inselbräupark“ und „Rothenmoos West“ in den nächsten Jahren um weitere knapp 340 Wohneinheiten ergänzt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe befindet sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch der umfassenden Neubaugebiete, im fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts. Im Hinblick auf den ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Hasenbank“ in einer Entfernung von ca. 100 m zum Vorhabenstandort und ist demnach fußläufig erreichbar. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

6.3 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.“

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Lindau umfasst lediglich das eigene Stadtgebiet¹⁹ und damit rd. 25.720 Einwohner*innen²⁰.

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr²¹ beläuft sich die sortimentsspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 64,7 Mio. €. Hiervon darf das Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 16,2 Mio. € abschöpfen. Unter Annahme der durchschnittlichen Raumleistung für Lebensmitteldiscounter von 4.800 €/m² errechnet sich daraus eine maximal zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter in Lindau von ca. 3.370 m² Verkaufsfläche. Mit einer geplanten Verkaufsfläche des Vorhabens von rd. 1.200 bzw. 1.400 m² wird die maximal zulässige Verkaufsfläche deutlich unterschritten.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

¹⁹ vgl. Regionalplan Allgäu

²⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2021

²¹ Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) werden durch das Planvorhaben in Lindau für beide Szenarien erfüllt.

7 Prüfung gemäß EHK Lindau 2015

Im Folgenden gilt es zu überprüfen, ob das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Aldi mit den Empfehlungen, Strategien sowie Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau vereinbar ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau wurde im Jahr 2015 von der cima aktualisiert und im Stadtrat zum Beschluss geführt.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels gibt das EHK Lindau 2015 folgende wesentliche Zielstellungen vor (vgl. S. 56):

- **Kaufkraftabflüsse reduzieren, Bindungen erhöhen.**
Ziel ist es, Bindungen innerhalb des Einzugsgebietes zu steigern. Auch gilt es Kaufkraftzuflüsse über das Einzugsgebiet hinaus beizubehalten/ zu erhöhen.
- **Stadt der kurzen Wege in den Fokus stellen.**
Ziel ist es, eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung nach Maßgabe der wirtschaftlich realistischen Möglichkeiten vor Ort zu gewährleisten, um unnötige Einkaufsfahrten zu vermeiden.
- **Nahversorgung stärken und entwickeln.**
Ziel ist es, die Nahversorgung in Lindau verbraucherorientiert und modern zu gestalten und außerdem eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Kernsiedlungsgebiet herzustellen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, sowohl bereits vorhandene Betriebe im Bestand zu entwickeln, als auch eine gezielte Ergänzung von Betrieben (westliches Stadtgebiet) vorzunehmen. Einzelfallprüfungen sind jeweils durchzuführen.
- **Verbraucherorientierte, moderne Handelswelt gestalten.**
Ziel ist es, den Handel vor Ort nicht auf den Bestand festzusetzen, sondern notwendige Erweiterungen/ Modernisierungen oder Umstrukturierungen – wenn möglich und sinnvoll – zu unterstützen. Der Handel soll sich vor Ort verbraucherorientiert und modern gestalten. Einzelfallprüfungen sind i.d.R. erforderlich. Neuansiedlungen/ Verlagerungen gilt es im Einzelfall fundiert abzuwägen.
- **Möglichst keine neuen Einzelhandelsstandorte realisieren.**
Ziel ist es, möglichst keine neuen Einzelhandelsstandorte in nicht-integrierter Lage „aufzumachen“. Steht jedoch zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Entwicklung in nicht-integrierter Lage zur Diskussion, ist das geplante Vorhaben einer spezifischen Einzelfallprüfung zu unterziehen und entsprechend abzuwägen.
- **Arbeitsteiligen Charakter beibehalten.**
Ziel ist es, die derzeitige „Aufgabenteilung“ der Handelsschwerpunkte „Insel“ und „Reutin“ auch künftig beizubehalten. Während der individuelle, kleinteilige Einzelhandel auf der Insel im Fokus steht, werden in Reutin vorrangig Güter konsumiger, filialisierter Betriebe vorgehalten.
- **Beziehungsgeflechte nutzen.**
Ziel ist es, einen Nutzen für die Stadt Lindau zu generieren, indem sich Beziehungsgeflechte der Handelsstandorte gegenseitig positiv beeinflussen.
- **Ressourcenschonung berücksichtigen.**
Ziel ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung zu verfolgen. Es sollte sparsam und bedacht mit (Gewerbe-) Flächen umgegangen werden. Anforderungen/ Bedürfnisse der Gewerbebetriebe sind unbedingt zu berücksichtigen.
- **Investitionssicherheit geben.**
Ziel ist es, planerisch eindeutig festzulegen, in welchen Bereichen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen stattfinden sollen. Dies schützt bereits getätigte Investitionen in Bestandslagen und schafft Sicherheit für zukünftige Investitionstätigkeiten im Einzelhandel.

Die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes gliedert sich insbesondere in die Ziele zur Stadt der kurzen Wege sowie der Stärkung der Nahversorgung des EHK Lindau 2015 ein. Für das nördliche Stadtgebiet Lindaus wird auf S. 49 des EHK festgehalten, dass „(...) eine *Ergänzung bzw. Optimierung des Lebensmittelangebotes wünschenswert wäre, um hier ein nachhaltiges Nahversorgungsangebot für die dortigen Bewohner zu gewährleisten.*“ Wenngleich mit dem geplanten Alnatura Biomarkt inkl. dm Drogeriemarkt Ansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment im Norden Lindaus anstehen, schließt v.a. Alnatura die derzeit im Norden vorhandene Versorgungslücke im Lebensmittelsegment aufgrund des spezialisierten Angebots nur bedingt. Die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters wird, v.a. in der Kombination mit dem Biomarkt und dem Drogeriemarkt, zu einer guten Nahversorgungsstruktur im Norden Lindaus beitragen.

Der Vorhabenstandort der Fa. Aldi liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern ist aufgrund seiner Lage mit Wohnbezug den sonstigen integrierten Lagen zuzuordnen. Zulässig sind an Standorten dieser Kategorie gemäß EHK „*Ansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Bereich, die zu einer Sicherung der örtlichen Nahversorgungssituation bzw. einer Schließung von Versorgungslücken in bisher unterversorgten Bereichen beitragen (z.B. westliches/ nördliches Stadtgebiet, Ortsteile) (...)*“ (EHK Lindau, 2015, S. 90). Aldi ist mit seinem Hauptsortiment Lebensmittel gemäß der Lindauer Sortimentsliste (vgl. EHK Lindau 2015, S. 84) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet und damit am Vorhabenstandort grundsätzlich zulässig.

Das EHK empfiehlt in diesem Zusammenhang zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet eine Einzelfallprüfung des jeweiligen Vorhabens. Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebs in den sonstigen integrierten Lagen ist die Durchführung einer Einzelfallprüfung, welche die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Haupt- sowie die Randsortimente gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen nachweist.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kapitel 5) wurde eine entsprechende Einzelfallprüfung hinsichtlich versorgungsstruktureller sowie städtebaulicher Auswirkungen durchgeführt. Gemäß der vorgenommenen Untersuchung können schädliche bzw. negative Auswirkungen auf die Struktur und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (Insel) und Aeschach sowie aller weiteren Lagen und Standorten in Lindau und Umgebung aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Demzufolge entspricht die Ansiedlung des geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounters vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015. Das Planvorhaben trägt im Sinne des EHK zu einer Etablierung bzw. Verbesserung der fußläufigen und wohnortnahen Versorgung für die Bewohner*innen im Norden Lindaus bei.

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In Lindau ist am Standort Kemptener Straße 116 die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Gemäß den aktuellen Planungen sind ergänzend zum Einzelhandelsbetrieb auch eine Kita sowie Werkstätten für die Lebenshilfe vorgesehen. Für den Aldi-Markt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² geplant, ergänzend liegen auch Planungen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² vor.

Für den Vorhabenstandort ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Entsprechend ist für die Einzelhandelsplanung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Abstimmungs- und Genehmigungsverfahrens eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse notwendig, die untersucht, ob das Vorhaben Aldi im Einzelhandelsbereich wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Lindau oder dem Umland erwarten lässt. Dabei sollen zwei Varianten in der Untersuchung betrachtet werden (1.200 und 1.400 m² VK). Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case“-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens galt es darüber hinaus eine landesplanerische Prüfung des Vorhabens in den beiden Größenvarianten vorzunehmen. Ergänzend wurde eine Prüfung durchgeführt, ob sich das Vorhaben in die Ziele und Grundsätze des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (EHK Lindau 2015) einfügt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung der Fa. Aldi am Standort Kemptener Straße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. ZVB Innenstadt, ZVB Aeschach und sonstige Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland ausgehen ist.

Die Umsatzumverteilungsquoten liegen in Lindau gegenüber den Lebensmittelanbietern im ZVB Innenstadt (Insel) sowie im ZVB Aeschach auf einem sehr geringen Niveau unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen erreichen auch am SO Reutin mit ca. 3 – 4 % unbedenkliche Werte. Vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Lindau sowie den SO Reutin ausgeschlossen werden. Gegenüber den Anbietern in den sonstigen Lagen Lindaus erreichen die Umverteilungseffekte erhöhte Werte von max. ca. 12 % in Szenario 2 (1.400 m² VK). Die betroffenen Betriebe befinden sich größtenteils in Gewerbegebietslage, sodass es sich überwiegend nicht um wohnortnahe Betriebe handelt, die es besonders zu schützen gilt. Wesentlich ist zudem, dass es sich bei den entsprechenden Anbietern um äußerst leistungsstarke Betriebe mit deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten handelt, sodass Umsatzrückgänge in der genannten Höhe lediglich zu wettbewerblichen Auswirkungen führen, die keine Betriebsschließungen erwarten lassen. Der geplante Aldi-Markt wird zudem die im Norden Lindaus aktuell noch vorhandene Versorgungslücke schließen können und damit für einen großen Teil der hier ansässigen Bevölkerung sowie die Bewohner*innen der geplanten Wohnbaugebiete eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen.

In Bezug auf die Angebotsstrukturen der weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet (Bodolz, Weißenberg, Wangen) fallen die Umsatzumverteilungen insgesamt ebenfalls sehr gering aus (unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze), sodass das Planvorhaben auch hier keine negativen Auswirkungen auslösen wird.

In der Gesamtschau ist die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes sowohl mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² als auch mit 1.400 m² als städtebaulich verträglich i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO zu bewerten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben bei beiden Verkaufsflächengrößen erfüllt.

Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens dargelegt. Entsprechend ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen zu begrüßen.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt. Insbesondere für die Wohngebiete im Standortumfeld und v.a. auch die dort geplanten umfangreichen Neubausiedlungen wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutlich verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden.