



Büro für
Standort-, Markt- und
Regionalanalyse

Dr. Manfred Heider
Bismarckstraße 5
86159 Augsburg
Telefon 0821/52 78 53
Telefax 0821/52 29 87
www.drmheider.de
info@drmheider.de

STADT MINDELHEIM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Lebensmittelmarkt Krumbacher Straße



Bereich des 1. BA des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" mit dem geplanten Lebensmittelmarkt im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung

Augsburg, 27. Januar 2023

STADT MINDELHEIM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung
Lebensmittelmarkt Krumbacher Straße

Auftraggeber:	Stadt Mindelheim Maximilianstr. 26 87719 Mindelheim
Projektleitung / -bearbeitung:	Dr. Manfred Heider
Projektmitarbeit:	Florian Mahl (B.Sc.)
Daten- und Analysestand:	November, Dezember 2022

Alle Fotos: Dr. Heider

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben beim Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider. Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus. Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Branchenreport Lebensmittel	8
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	10
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen von Mindelheim	10
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	12
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim	15
4	Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots-/Wettbewerbssituation	18
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	18
4.2	Lokale und überörtliche Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich	21
5	Prüfung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit	26
5.1	Planungsrechtliche Grundlagen	26
5.2	Bewertungskriterien und Methodik	27
5.3	Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse	31
5.3.1	Umsatz und Umsatzherkunft des Vorhabens	31
5.3.2	Umsatzumverteilungen des geplanten Lebensmittelmarktes – ökonomische Wirkungsanalyse	34
5.3.3	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Lebensmittelbetriebe	36
6	Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit	40
6.1	Lage im Raum	41
6.1.1	Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)	41
6.1.2	Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde	42
6.2	Lage in der Gemeinde	43
6.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP	43
6.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes	43
6.3	Zulässige Verkaufsfläche	47
7	Zusammenfassung und Fazit	49

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Mindelheim sieht die Fortführung der Wohnbausiedlungsentwicklung im Nordosten der Kernstadt vor. Nördlich anschließend an den Bebauungsplan 203/IV von 2018 soll ein erster Bauabschnitt im Zuge des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" realisiert werden. In diesem ersten Bauabschnitt sollen neben umfangreicher Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Grundschule Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen für die künftige Wohnbevölkerung im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" sowie die bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung im Nordosten Mindelheims vorgesehen werden. Für die vorgesehene Nahversorgung strebt die Grundstückseigentümerin des ersten Bauabschnitts die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Cafés / Bäckerei an. Der vorgesehene Lebensmittelmarkt soll ein Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche werden.

Das Vorhaben der Errichtung des Lebensmittelmarktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelsbetriebsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche – wie hier der Fall – 1.200 m² überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungsmaßstab großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Das Erfordernis zur Ausweisung eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für die vorliegend erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den vorstehenden raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen.

Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) unterliegt das Vorhaben zudem den Zielen der Landesplanung in Bayern gemäß LEP.

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Für die verträglichkeitsbestimmenden Auswirkungen des Vorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ebenso erforderlich wie eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Mindelheim (definiert in: 'STADT MINDELHEIM (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung') sowie das Nicht-Vorliegen negativer Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird analysiert, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Für die Raumordnung und Landesplanung ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) maßgebend. Die Klärung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt durch Einordnung des Vorhabens in die raumordnerisch-landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Einordnung des Vorhabens in diese planungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- Erfassung der aktuellen Standortrahmenbedingungen Einzelhandel (Makro- und Mikrostandort)
 - Erfassung der für das Vorhaben relevanten Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Standort-/Marktsituation sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Mindelheims
 - Erfassung der Umfeldnutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen im weiteren Standortumfeld (Betriebstypen, Sortimente, Flächenprogramme)
 - Erfassung der kleinräumigen Standortssituation des Vorhabens
- Analyse der aktuellen vorhabenrelevanten städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen
 - Erfassung und Bewertung der Innenstadt- und Nahversorgungsfunktionalität in Mindelheim und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- Nahversorgungs- und Wettbewerbsanalyse
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Lebensmitteleinzelhandelsangebotes in Mindelheim nach Standortlagen
 - Erfassung und Umsatzschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
 - Bewertung der Nahversorgungsstrukturen und Nahversorgungsfunktionalität in Mindelheim und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- Ermittlung der Wirkungsfaktoren des Lebensmittelmarktvorhabens
 - Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
 - Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens bei Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)
- Wirkungsanalyse des geplanten Lebensmittelmarktvorhabens
 - Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den vorhabenrelevanten Einzelhandel in Mindelheim (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
 - Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens - ökonomische Wirkungsanalyse
 - Analyse und Bewertung der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungssituation in Mindelheim und ggf. tangiertem Umland gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse

- ▶ Vorklärung der landesplanerischen Zulässigkeit
 - Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
 - Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Einordnung des Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen (insbesondere LEP Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3)
 - Bewertung und Einordnung des Vorhabens unter raumordnerisch und landesplanerischen Kriterien
- ▶ zusammenfassende Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie Landesentwicklungsprogramm Bayern und gutachterliches Fazit

2 Branchenreport Lebensmittel

Im Jahr 2011 wurden im deutschen Einzelhandel (im engeren Sinn¹) laut Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE)² ca. 437,9 Mrd. € umgesetzt, 2013 waren es schon ca. 450,9 Mrd. €, 2015 478,2 Mrd. € und 2020 bereits 577,4 Mrd. €. Inwieweit positive Beschäftigungseffekte und zu erwartende Lohn-/Gehaltssteigerungen zu einer weiteren wertmäßigen Zunahme der einzelhandelsbezogenen Ausgaben führen werden, hängt wesentlich von der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ab – gerade unter Berücksichtigung der etwaig längerfristig wirkenden Auswirkungen der Corona-Pandemie, des laufenden Ukraine-Krieges und der massiv gestiegenen Inflation. Ein Indiz, dass auch in den nächsten Jahren mit einer tendenziellen Zunahme der Einzelhandelsumsätze – wenn auch in eher geringem Umfang - gerechnet werden kann, zeigt das reale Wachstum der Einzelhandelsumsätze des Jahres 2021 um 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr sowie die Entwicklung des Jahres 2022 bis Oktober mit einem realen Wachstum der Einzelhandelsumsätze um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr.³

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – 2019 vereinten die Top 5 der Branche gut 75%, die Top 10 etwa 88% der Umsätze in Deutschland auf sich.⁴ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält dementsprechend trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse fehlen bzw. (sehr) begrenzt sind, sind bei weiterem Flächenwachstum niedrigere Flächenleistungen der Betriebe unabdingbar.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels konnten in den letzten Jahren insbesondere Große Supermärkte⁵ sowie auch die weiteren Supermärkte⁶ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung gewinnenden Lebensmitteldiscounter. Diese binden, gemäß aktuellen EHI-Angaben, bundesweit derzeit ca. 44% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum beförderte diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nahm insbe-

¹ D.h. ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken.

² Vgl. Handelsverband Deutschland (2021): Zahlenspiegel 2021.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 07. März 2022, Abruf 05.07.2022
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_089_45212.html;
Statistisches Bundesamt v. 01. Dezember 2022, Abruf 07.12.2022
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_504_45212.html

⁴ Quelle: Statista GmbH, 2021.

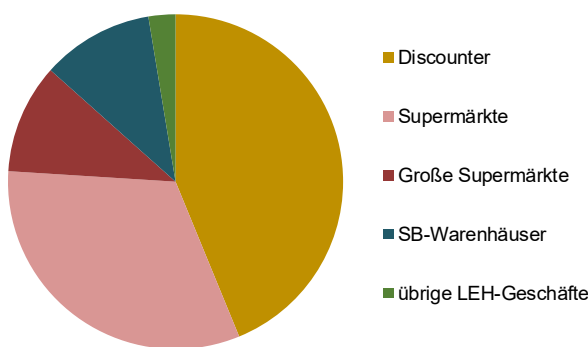
⁵ Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

⁶ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

sondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein vieler Konsumenten für gesunde und zunehmend auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel. Andererseits ist auch der Convenience-Markt – also vorgefertigte Lebensmittel wie etwa To-Go- und Instant-Gerichte, Tiefkühlkost oder Backmischungen etc. – weiter zunehmend.⁷

Im Zuge der **Corona-Pandemie** waren im Lebensmitteleinzelhandel anfangs deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3% (real) bzw. +8,7% (nominal) festzustellen⁸. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen, anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Eher ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs wieder der leicht positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert. Dies

**Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel*
nach Betriebsformen 2020**



* Gesamtwerte inkl. Nonfood.

Quelle: EHI Retail Institute, Köln
Darstellung: Dr. Heider 2022

deuten auch entsprechende Zahlen des Statistischen Bundesamtes an. Von Januar bis Dezember 2021 liegt im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real ein Umsatzrückgang von -1,1% bzw. nominal ein moderates Wachstum von +0,8% vor.⁹ Die Entwicklung des Jahres 2022 bis Oktober zeigt im Lebensmittelbereich mit einer realen Entwicklung von -4,0%, bei nominalem Wachstum um 5,2%, noch einen wertmäßigen Rückgang der Lebensmittelumsätze.

Inwieweit der **Ukraine-Krieg** und dessen Auswirkungen, mit erkennbar gestiegenen Lebensmittelpreisen, hoher Inflation und stark gestiegenen Energiekosten und der wirtschaftlichen Verunsicherung der Konsumenten, das Einkaufsverhalten der Kunden auch längerfristig beeinflussen wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Es zeichnet sich jedoch ein wieder stärker preisorientiertes Einkaufsverhalten ab, mit entsprechenden Vorteilen der Lebensmitteldiscounter.

⁷ 2006: rd. 20 Mrd. €, 2016: rd. 31 Mio. € Umsatz lt. BBE Branchenreport Convenience, 2017.

⁸ Bei den Lebensmittelmärkten waren es +7,1% (real) bzw. +9,5% (nominal) im Vergleich Dezember 2019/2020. Beim Facheinzelhandel lag die Steigerung deutlich niedriger (+0,5% real bzw. +3,1% nominal). Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2021, Abruf 12.02.2021

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2022, Abruf 20.04.2022

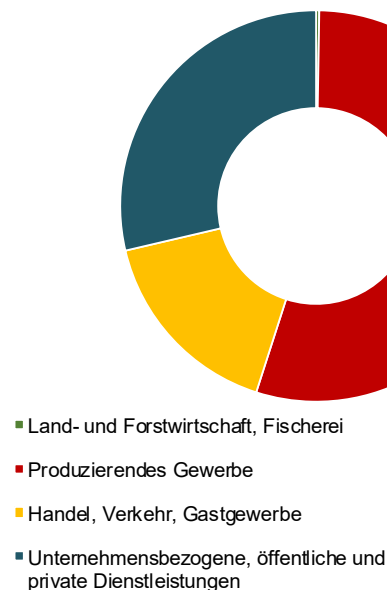
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_043_45212.html

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen von Mindelheim

- Die im schwäbischen Landkreis Unterallgäu gelegene Kreisstadt Mindelheim verfügt laut Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik derzeit über ca. 15.364 Einwohner¹⁰ und wies in den letzten fünf Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs von insgesamt ca. 4,2% auf.
- Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bay. Landesamtes für Statistik werden die Einwohnerzahlen der Stadt sowie auch des Landkreises Unterallgäu in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Auf Basis dieser Prognosen ist von einer Bevölkerungszunahme bis 2026 von ca. 3,3% in Mindelheim bzw. von ca. 2,2% im Landkreis Unterallgäu auszugehen.
- Die Stadt Mindelheim ist ein starker, regional bedeutsamer Arbeitsplatzstandort, bei dem v.a. das Produzierende Gewerbe traditionell stark ausgeprägt ist und einen hohen Stellenwert im lokalen Wirtschaftsgefüge einnimmt. Wichtigste Arbeitgeber der Stadt sind die GROB-Werke¹¹ sowie das Großhandelsunternehmen Kleiner und das Bauunternehmen Glass. Hinzu kommt eine Vielzahl an klein- und mittelständischen Unternehmen. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur nimmt der Wirtschaftsbereich "Produzierendes Gewerbe" mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 54,7% klar die führende Rolle ein. Mit deutlichem Abstand folgen der sog. "Sonstige Dienstleistungsbereich"¹² (ca. 28,7%) sowie der Bereich "Handel und Verkehr" (ca. 16,4%). Insgesamt kann Mindelheim ca. 12.240 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort aufweisen. Das Verhältnis der Arbeitsplätze je Einwohner (2020: 0,81) liegt damit außergewöhnlich hoch und

Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020



Quelle:
Bayerisches Landesamt
für Statistik, Fürth 2021;
Berechnungen und Darstellung:
Dr. Heider, 2021.

¹⁰ Stand: 31.12.2021.

¹¹ Herstellung flexibler Fertigungssysteme.

¹² = Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister.

deutlich über dem Wert Bayerns (0,43). Dementsprechend ist auch der Pendlersaldo klar positiv (+5.508 in 2020).

- ▶ Mindelheim ist im Regionalplan der Region Donau-Iller und im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Im LEP heißt es hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion: *"Die als Mittelzentren eingestuften Gemeinden (...) sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden."*¹³ Aus landesplanerischer Sicht hat Mindelheim demnach nicht nur eine lokale, sondern auch eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Dies gilt neben Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs auch für die gehobenen Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs.
- ▶ Gemäß des im Rahmen des INSEK Mindelheim fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes¹⁴ waren im Stadtgebiet zum Erhebungszeitpunkt im Frühjahr 2019 146 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die Verkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks betrug rund 61.400 m². Mindelheim ist ein überörtlich bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit überdurchschnittlich hoher Einzelhandelszentralität. Es besteht nicht nur ein stark ausgeprägter, sondern auch ein umfassender und diversifizierter Branchenbesatz. Dies gilt v.a. gesamtstädtisch, aber auch für die Innenstadt. Die Innenstadt Mindelheims weist hohe Qualitäten, aber auch funktionalen Stärkungsbedarf auf. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes sind die wesentlichen Standortstrukturen im Einzelhandel weitgehend unverändert. Bedeutendster Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet ist – neben der überwiegend kleinteilig besetzten Innenstadt – der Fachmarktstandort im Bereich um die Allgäuer Straße. Das einzelhandelsrelevante Marktgebiet Mindelheims erstreckt sich für Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs in etwa von Kirchheim i. Schwaben und Eppishausen im Norden bis Dirlewang im Süden sowie von Oberrieden und Kammlach im Westen bis Rammingen im Osten. Bei Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs kann der Einzelhandel Mindelheims eine Reihe weiterer östlich, südlich und westlich daran angrenzender Kommunen erschließen.

☞ **Mindelheim verfügt über positive Standortbedingungen sowie vergleichsweise gute Zukunftsperspektiven. Die Stadt nimmt als Mittelzentrum nicht nur eine lokale, sondern auch eine wichtige überörtliche Versorgungs- und Zentralitätsfunktion ein. Mindelheim ist ein ausstrahlungsstarker überörtlich bedeutsamer Einzelhandelsstandort. Dies gilt auch für den vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich.**

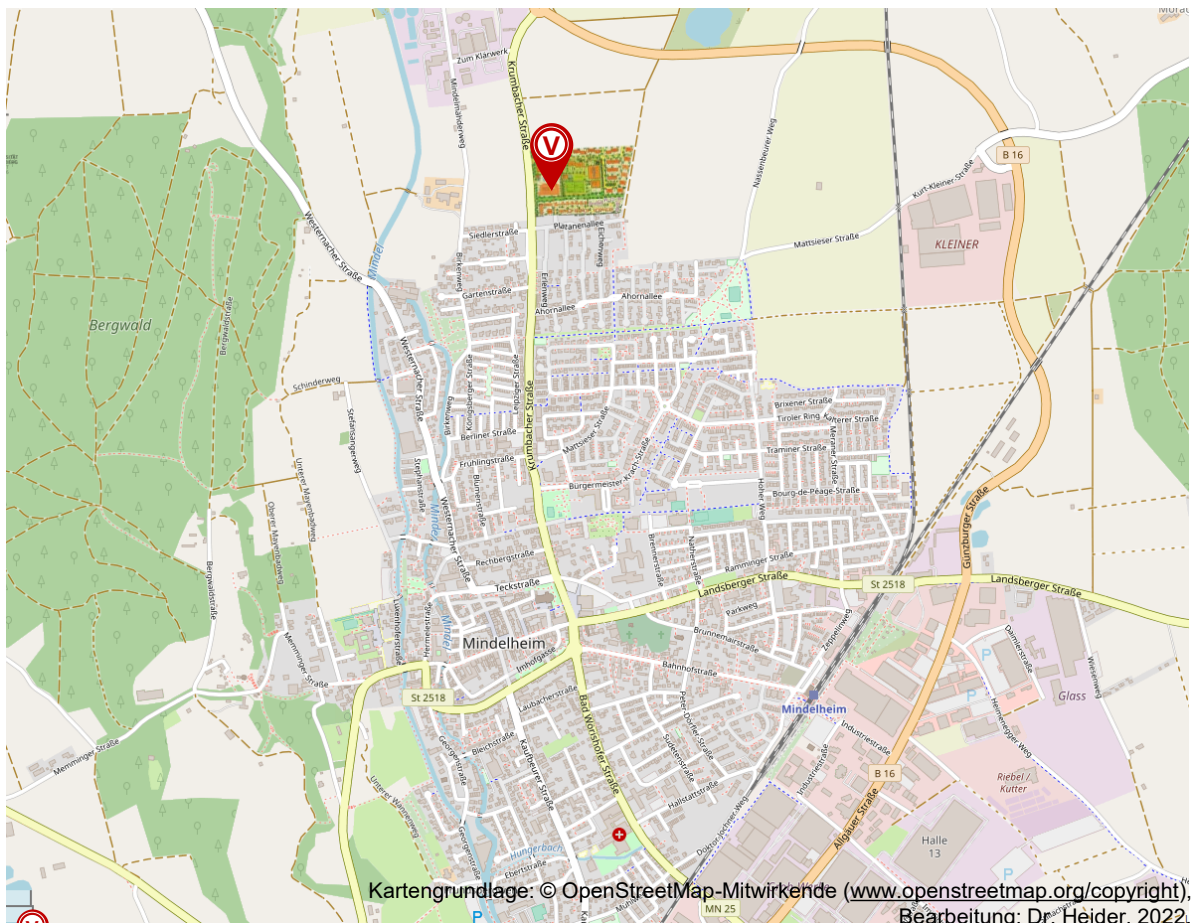
¹³ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Kap. 2.1.7 (G).

¹⁴ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie'.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich im Nordosten der Stadt Mindelheim an der Krumbacher Straße. Die Nord-Süd verlaufende Krumbacher Straße stellt die Haupteinfahrt Mindelheims aus nördlicher Richtung dar und ist im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes beiderseits durch ausgedehnte Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhausbebauung, gekennzeichnet.
- Der Nordosten der Stadt Mindelheim bietet die wesentlichen stadtentwicklerischen Potenziale für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt und soll eine entsprechende städtebauliche Entwicklung erfahren. Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten soll auf Grundlage eines langfristig orientierten Konzeptes erfolgen.

Lage des geplanten Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet



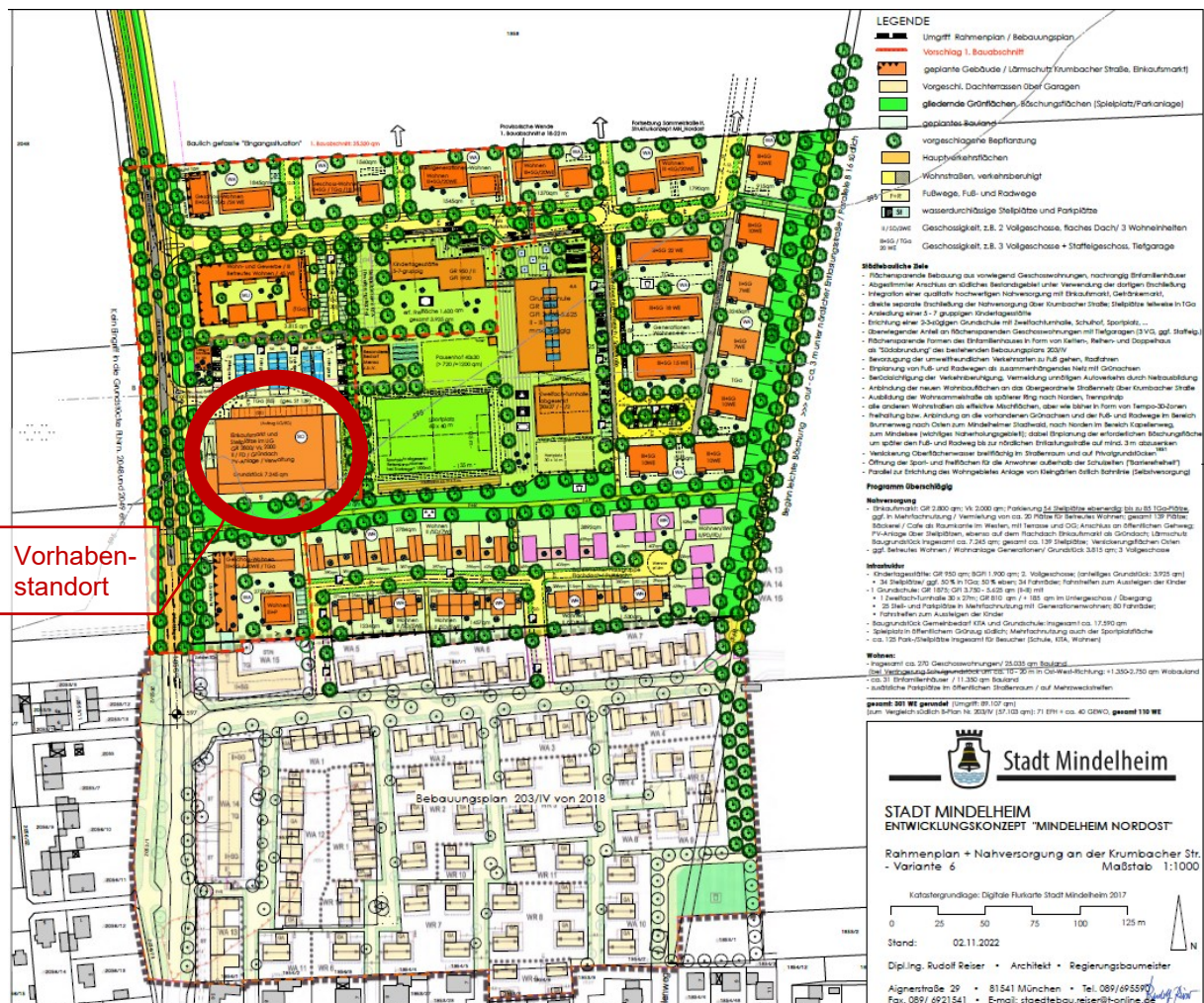
Vorhabenstandort



Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" 1. BA


- Der Vorhabenstandort liegt im ersten Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST". Dieses schließt nördlich an den Bebauungsplan 203/IV von 2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 203/IV ist bereits weitgehend mit den dort zulässigen Wohngebäuden bebaut, die letzten der Wohngebäude befinden sich in der Fertigstellung.
- Das Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST"¹⁵ umfasst im ersten Bauabschnitt 301 bzw. 307 Wohneinheiten in flächensparender Bebauung mit überwiegender Geschosswohnungsbebauung, mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen. Unter Berücksichtigung des auch vorgesehenen betreuten Wohnens ist von ca. 600 Einwohnern in diesem ersten Bauabschnitt auszugehen.

Lage des Lebensmittelmarkt-Vorhabens im Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST", 1. Bauabschnitt



Auszug aus: Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Variante 6 v. 02.11.2022

¹⁵ Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Varianten 6 und 6a v. 02.11.2022

- ▶ Im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" sollen zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der dortigen künftigen Wohnbevölkerung sowie der bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung im Nordosten Mindelheims ein Lebensmittelmarkt sowie ein Café / Bäckerei entstehen.
 - ▶ Der vorgesehene Lebensmittelmarkt ist als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche geplant; 54 Pkw-Stellplätze sind ebenerdig, bis zu 85 in einer Tiefgarage zugeordnet. Nach derzeitigem Stand ist die Fa. Rewe der künftige Betreiber.
 - ▶ Der Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich an der Krumbacher Straße, von dieser ist auch die verkehrliche Erschließung geplant. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes kann im Individualverkehr durch die Nahlage zur Anschlussstelle der Krumbacher Straße an die B16 / Ostumfahrung und die unmittelbare Lage an der Krumbacher Straße als sehr gut bewertet werden. Im ÖPNV liegt die Bushaltestelle "Mindelheim, Siedlung" der Buslinie 819 ca. 150 bis 200 Meter vom Vorhaben entfernt.
 - ▶ Neben den im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" geplanten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen ist im weiteren Umfeld des Lebensmittelmarktvorhabens nur Wohnbebauung situiert bzw. wird dort entstehen.
 - ▶ Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorhabenstandort bei Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" als integriert einzustufen¹⁶. Es liegen sowohl ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen als auch ein fußläufiger Einzugsbereich vor.
-  **Der Vorhabenstandort liegt mit der vorgesehenen Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" in einem durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Siedlungsumfeld. Dem geplanten Lebensmittelmarkt käme bei Realisierung eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zu. Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV gekennzeichnet. Der Standort des Vorhabens ist mit Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" städtebaulich integriert.**

¹⁶ Vgl. Kap. 6.2.2

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim

Die Stadt Mindelheim hat das im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) erstellte Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020¹⁷ aktuell überarbeiten und an die derzeit vorliegenden und im Zuge der Siedlungsentwicklung im Nordosten Mindelheims geplanten Rahmenbedingungen anpassen lassen¹⁸.

Die nachfolgende Bewertung und Einstufung des Vorhabenstandortes basiert auf den Ergebnissen und Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung 2023.

- Der geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße liegt, gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung, im Nahversorgungsbereich 'Krumbacher Straße Nord'. (vgl. nachfolgende Karte). Dementsprechend sind für das zu untersuchende Vorhaben bzw. den Vorhabenstandort folgende Konzeptinhalte relevant:¹⁹

*"...'**Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung**' sind die Standorträume außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' mit direkter Wohngebietszuordnung, bei denen die dortigen umfassenden Nahversorgungs-/Lebensmittelangebote²⁰ eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Neben dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' als Hauptzentrum sind auch die drei 'Nahversorgungsbereiche' an der Landsberger Straße, der Krumbacher Straße / Berliner Straße sowie der im Zuge der Realisierung des Entwicklungskonzeptes "MINDELHEIM NORDOST" ergänzende Nahversorgungsbereich Krumbacher Straße – Nord als (dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' nachgeordnete) zentrale Versorgungsbereiche mit besonderem Schutzbedarf einzuordnen.*

*Die **Nahversorgungsbereiche Landsberger Straße, Krumbacher Straße / Berliner Straße sowie Krumbacher Straße – Nord** stellen die Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet dar, die speziell für Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz geeignet sind. Hinsichtlich der entsprechenden Betriebstypen sind sowohl Lebensmittelmärkte, als auch ergänzende Fachgeschäfte/-märkte im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (d.h. v.a. Getränkemarkt) und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker,*

¹⁷ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.3.

¹⁸ STADT MINDELHEIM (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung.

¹⁹ STADT MINDELHEIM (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung, Kap. 4.5.

²⁰ D.h. größere Lebensmittelmärkte ggf. inkl. weiterer, angeschlossener Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (v.a. Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkte).

Metzger) möglich. Angesichts der fortschreitenden Marktentwicklung und der Konkurrenzfähigkeit kann an diesen (wohngebiets-)integrierten Standorten die Großflächigkeitsschwelle bei den zulässigen Sortimenten des Lebensmitteleinzelhandels überschritten werden. Allerdings sollte der Nahrungs- und Genussmittel-/Lebensmittelbereich klares Leitsortiment sein. Über den Lebensmittelbereich hinausgehende Güter des täglichen Bedarfs²¹ werden von Lebensmittelmärkten standardmäßig im Randsortiment angeboten, wodurch i.d.R. eine ausreichende wohnortnahe Grundversorgung mit diesen Gütern gewährleistet ist. Eine Ansiedlung dieser Sortimente durch zusätzliche Fachanbieter bzw. speziell Fachmärkte sollte zugunsten des 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt', mit Ausnahme von Arzneimitteln bzw. medizinischen und orthopädischen Produkten sowie von Tiernahrung und zoologischem Bedarf²², nicht erfolgen. An Nahversorgungsstandorten ergänzend bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit 'innenstadtrelevantem Sortimentsangebot' genießen Bestandsschutz (inkl. standortgerechter Modernisierungs- und Erweiterungsoption²³). Betriebe mit 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' können ebenfalls zugelassen werden...."

- ▶ Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes entspricht von seiner Lage her den städtebaulichen Zielen der Nahversorgung wie diese in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung definiert sind. Das Sortiment des als Lebensmittelvollsortimentsbetriebes geplanten Lebensmittelmarktes ist sowohl mit dem betriebstypischen Hauptsortiment 'Nahrungs- und Genussmittel und Getränke' als auch dem Betriebstyp als Lebensmittelvollsortimentsbetrieb im Nahversorgungsbereich 'Krumbacher Straße – Nord' geeignet. Die großflächig geplante Verkaufsfläche entspricht auch den konzeptionellen Festsetzungen. Hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung muss der Nahrungs- und Genussmittel-/Lebensmittelbereich das Hauptsortiment sein, dies entspricht als Betriebstyp einem Supermarkt mit dessen üblichen Nonfoodanteilen (Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 10 - 20 %).

²¹ V.a. Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften.

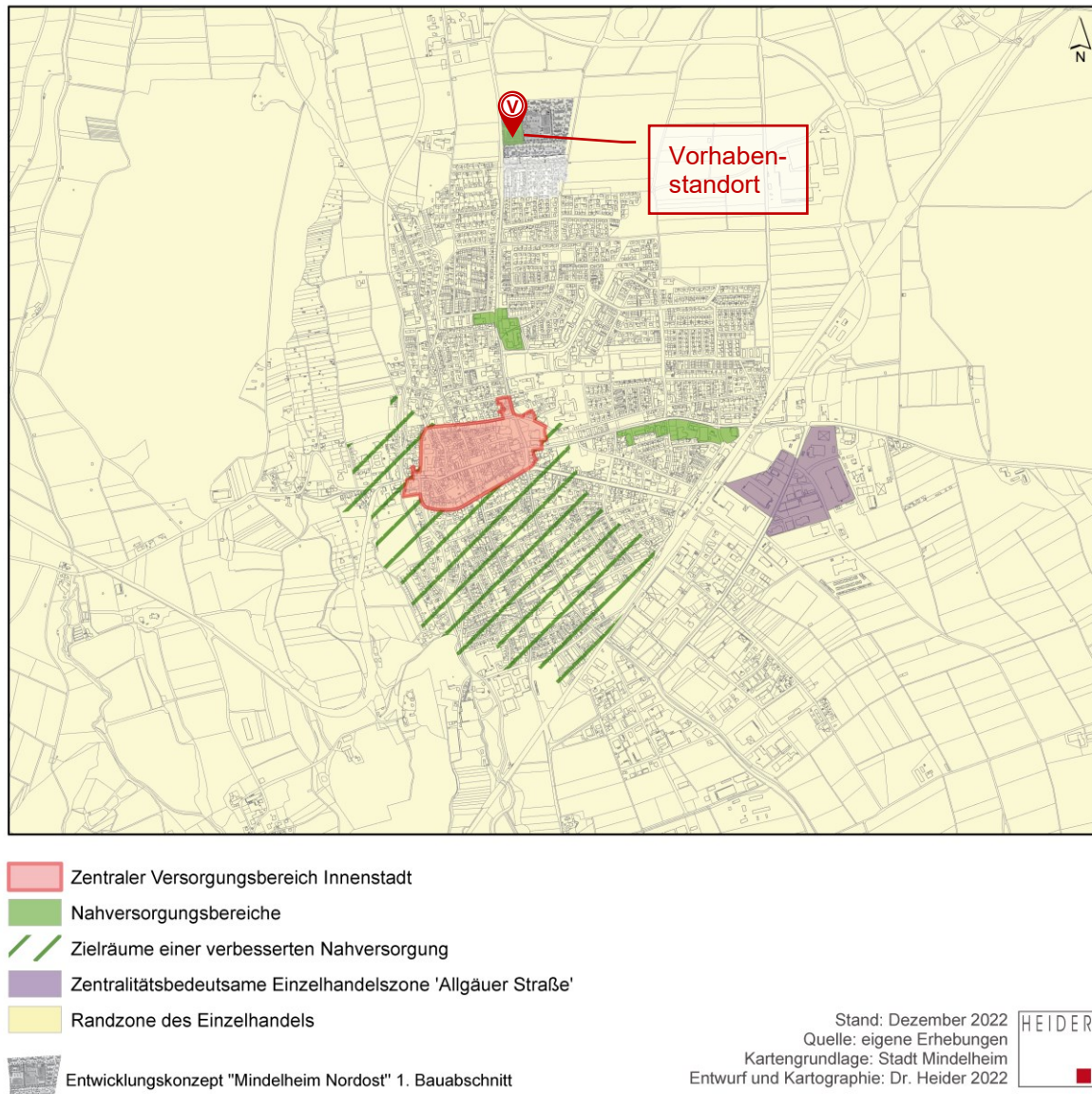
²² Diese Sortimente werden von Lebensmittelmärkten üblicherweise nicht bzw. nur sehr eingeschränkt angeboten, sollten aber – speziell unter Berücksichtigung älterer und ggf. mobil eingeschränkter Bevölkerungsgruppen – ebenfalls möglichst wohnortnah angeboten werden, weshalb sie auch als nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

²³ Dies ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

Verortung des Vorhabenstandortes im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept

Zentrenkonzept des Einzelhandels

STADT MINDELHEIM Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung



Karte aus: STADT MINDELHEIM (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung, Kap. 4.5.

- Der geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße liegt gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung 2023 im Nahversorgungsbereich 'Krumbacher Straße Nord'. Er entspricht sowohl von der Lage als auch mit der geplanten Großflächigkeit den Zielen und Festsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mindelheim. Voraussetzung ist es, dass der Nahrungs- und Genussmittel-/Lebensmittelbereich das klare Leitsortiment sind.**

4 Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots-/Wettbewerbs-situation

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße wurden speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die Größe, Struktur und das zu erwartende Warenangebot des Marktes
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Mindelheims und der umliegenden Wettbewerbsstandorte
- ▶ die Lage umliegender Rewe-Märkte und Lebensmittelvollsortimentsanbieter
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des Lebensmittelmarktvorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktvorhabens an der Krumbacher Straße in Mindelheim ist dreizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung verdeutlicht dies.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt bedeutet dies, dass dieser, basierend auf den bestehenden sowie mit Realisierung des 1. Bauabschnittes des Entwicklungskonzepts

"MINDELHEIM NORDOST" sich ergebenden Standortrahmenbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung des konkurrierenden Lebensmittelbesatzes vor Ort und in der Region folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

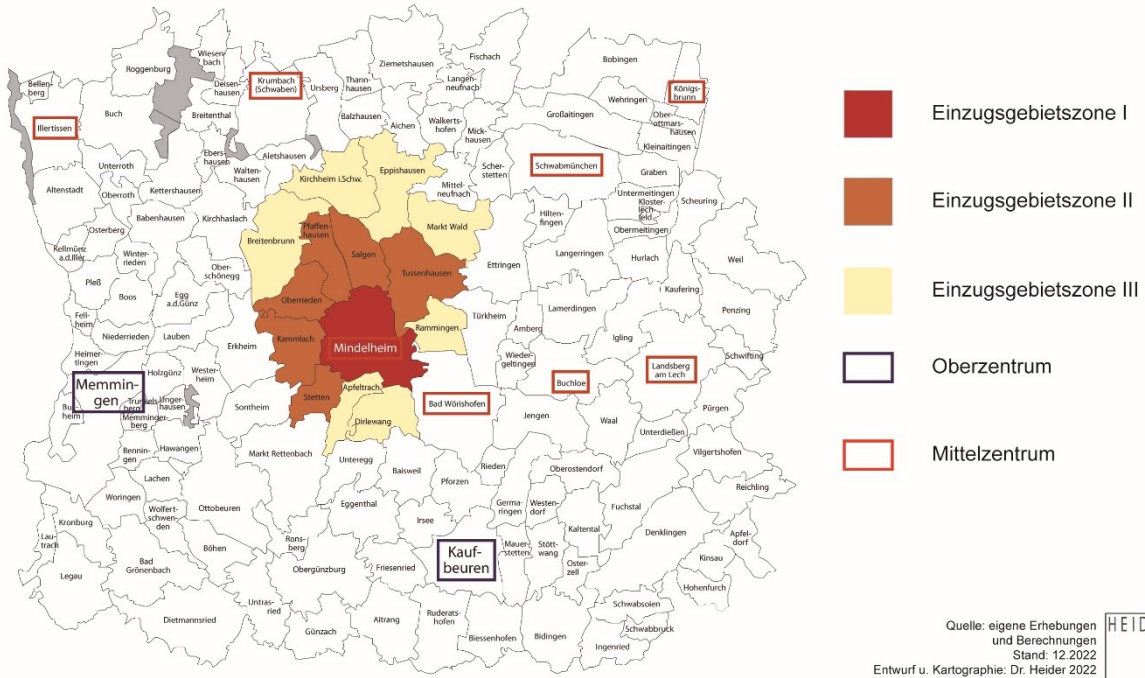
- Durch die zu erwartende Attraktivität, gute Erreichbarkeit sowie die geringe Marktpräsenz des vorgesehenen Anbieters Rewe im Umland wird das vorhabenbezogene Einzugsgebiet weitgehend dem gesamtstädtischen Einzugsgebiet Mindelheims für Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs entsprechen.²⁴
- Die Standortgemeinde Mindelheim mit ca. 15.400 Einwohnern ist als Einzugsgebietszone I mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen, wobei hier die Kundenbindung aus dem zentralen und nördlichen Stadtgebiet am höchsten ausfallen wird.
- Die angrenzenden Gemeinden Kammlach, Oberrieden, Pfaffenhausen, Salgen, Stetten, und Tussenhausen sind als Einzugsgebietszone II mit bereits deutlich geringerer Kundenbindung als aus Mindelheim einzustufen. In der Einzugsgebietszone II leben ca. 11.730 Einwohner.²⁵
- Aus den weiteren umliegenden Gemeinden - alle dem gesamtstädtischen Einzugsgebiet Mindelheims zuzurechnen - Apfeltrach, Breitenbrunn, Dirlawang, Eppishausen, Kirchheim i. Schw., Markt Wald und Rammingen sind als Einzugsgebietszone III noch Kundenorientierungen im Vorhaben zu erwarten, die über reine Streuumsätze hinausreichen und, trotz niedriger Marktanteile des Vorhabens in diesen Gemeinden, eine Zuordnung zum Einzugsgebiet bedingen. In der Einzugsgebietszone III leben ca. 14.000 Einwohner.²⁶

²⁴ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 4.1.

²⁵ Alle Bevölkerungszahlen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand: 31.12.2021.

²⁶ Alle Bevölkerungszahlen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand: 31.12.2021.

Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße



- Unter Berücksichtigung aktueller Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der Kaufkraftkennziffern der jeweiligen Gemeinden²⁷ ergibt sich für das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (Zonen I, II und III) ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 104,6 Mio. €; hiervon entfallen ca. 40,2 Mio. € auf Mindelheim, ca. 29,4 Mio. € auf die Einzugsgebietszone II und ca. 35,0 Mio. € auf die Einzugsgebietszone III.
- Für Nonfood-Sortimente steht im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von ca. 162,7 Mio. € bereit.
- Aufgrund der für Mindelheim wie auch für den Landkreis Unterallgäu, zu dem alle Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes gehören, positiven Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik, ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende **Kaufkraftpotenzial**, analog dazu **in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird**. Bis 2026 sind im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet dementsprechend alleine einwohnerbedingt ca. 2,0 Mio. € zusätzliche Kaufkraft im Lebensmittelbereich zu erwarten. Die aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkrafteffekte/-steigerungen können auch vom geplanten Vorhaben genutzt werden – ohne dass dabei negative Umsatzeffekte auf bestehende Betriebe resultieren

²⁷ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Mindelheim liegt mit ca. 101 (Deutschland = 100) nahezu im bundesdeutschen Durchschnitt, die Gemeinden des Einzugsgebietes liegen überwiegend unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

würden. Unter Berücksichtigung der Langzeittendenz steigender Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel²⁸ sind mittelfristig wieder Kaufkraftsteigerungen für den Sortimentsbereich je Einwohner zu erwarten, welche die derzeit sich manifestierenden inflations- und energiekostenbedingten realen Kaufkraftrückgänge im Lebensmittelbereich wieder ausgleichen werden. Aufgrund der Unsicherheit zu diesem Ausgleichseffekt wird dieser allerdings nicht bei der vorliegenden Prognoserechnung zur verfügbaren Kaufkraft und den Umsatzwirkungen des Lebensmittelmarktvorhabens einberechnet.

- ▶ Zusätzliche, von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze durch Einkäufe der Beschäftigten am Ort und Pendler und vereinzelter Kunden des näheren und weiteren Umlands sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Attraktivität des Vorhabens anzunehmen und werden in Form von **Streuumsätzen** erfasst und in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

☞ Für den geplanten Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße sind durch die zu erwartende Attraktivität, gute Erreichbarkeit sowie die geringe Marktpresenz des vorgesehenen Anbieters Rewe im Umland Einkaufsorientierungen deutlich über Mindelheim hinausgehend zu erwarten. Dennoch wird die höchste Kaufkraftbindung und der größte Kunden-/Umsatzanteil aus Mindelheim zu erwarten sein. Aus der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung sowie der Bevölkerungszunahme im unmittelbaren Standortumfeld des Vorhabens resultieren ergänzende Kaufkrafteffekte/-steigerungen.

4.2 Lokale und überörtliche Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine qualifizierte Überprüfung, Erfassung und Einschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in Mindelheim statt. Ergänzend dazu wurde auch der Lebensmitteleinzelhandel im Umland eruiert, besichtigt und bewertet. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ In der Standortgemeinde **Mindelheim** befinden sich 45 Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente²⁹) von rd. 13.000 m². Damit ist das gesamtstädtische Angebot im Lebensmittelbereich als relativ umfangreich zu bewerten.

²⁸ Vgl. Kap. 2.

²⁹ Z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung etc.

- Hauptanbieter und wesentliche Versorger sind v.a. die größeren, filialisierten Lebensmittelmärkte (Feneberg-Kaufmarkt, V-Markt, Aldi, Lidl, Penny, Norma, 2x NETTO). Hinzu kommen mehrere Getränkemärkte und Lebensmittelspezialbetriebe (z.B. Reformhaus, Naturkost-Anbieter, Feinkost- und Gemüseladen), ethnische Lebensmittelanbieter (z.B. Coskun Markt, Russische Feinkost) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger). Auch Tankstellenshops sowie verschiedene Betriebe aus dem Nonfood-Bereich (u.a. Drogeriemärkte, Klosterladen) bieten Lebensmittel als untergeordnetes Rand-/Teilsortiment an.
- Räumlich differenziert entfallen 15 durchwegs kleinere Anbieter mit ca. 660 m² Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'³⁰. Dabei reicht das Angebotsspektrum von Lebensmittelhandwerksbetrieben über ein Reformhaus, einen Feinkost- und einen Naturkostanbieter, einen Weinladen bis hin zu Anbietern mit einem ergänzenden Lebensmittelteilsortiment (z.B. Drogerie Müller, Tchibo). Damit ist das innerstädtische Lebensmittellangebot zwar als qualitativ gut und hochspezialisiert einzustufen, der Hauptteil der lokalen Nah- bzw. Grundversorgung im Lebensmittelbereich kommt jedoch den größeren Lebensmittelmärkten außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' zu.

Innenstadt Mindelheim (= zentraler Versorgungsbereich) mit ansässigen Lebensmittelanbietern (Auswahl)



- In den beiden 'Nahversorgungsbereichen' an der Landsberger Straße und der Krumbacher Straße / Berliner Straße bestehen weitere neun Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten; die kumulierte Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich³¹ beträgt dort ca. 3.100 m². Hauptanbieter sind dabei drei Lebensmitteldiscounter (NETTO, Norma, Penny), hinzu kommen zwei Getränkemärkte und mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe. Zudem gibt es eine Tankstelle mit einem Lebensmittel-Zusatzangebot.

³⁰ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.3.

³¹ Inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente.

Lebensmittelmärkte in den 'Nahversorgungsbereichen' (Auswahl)

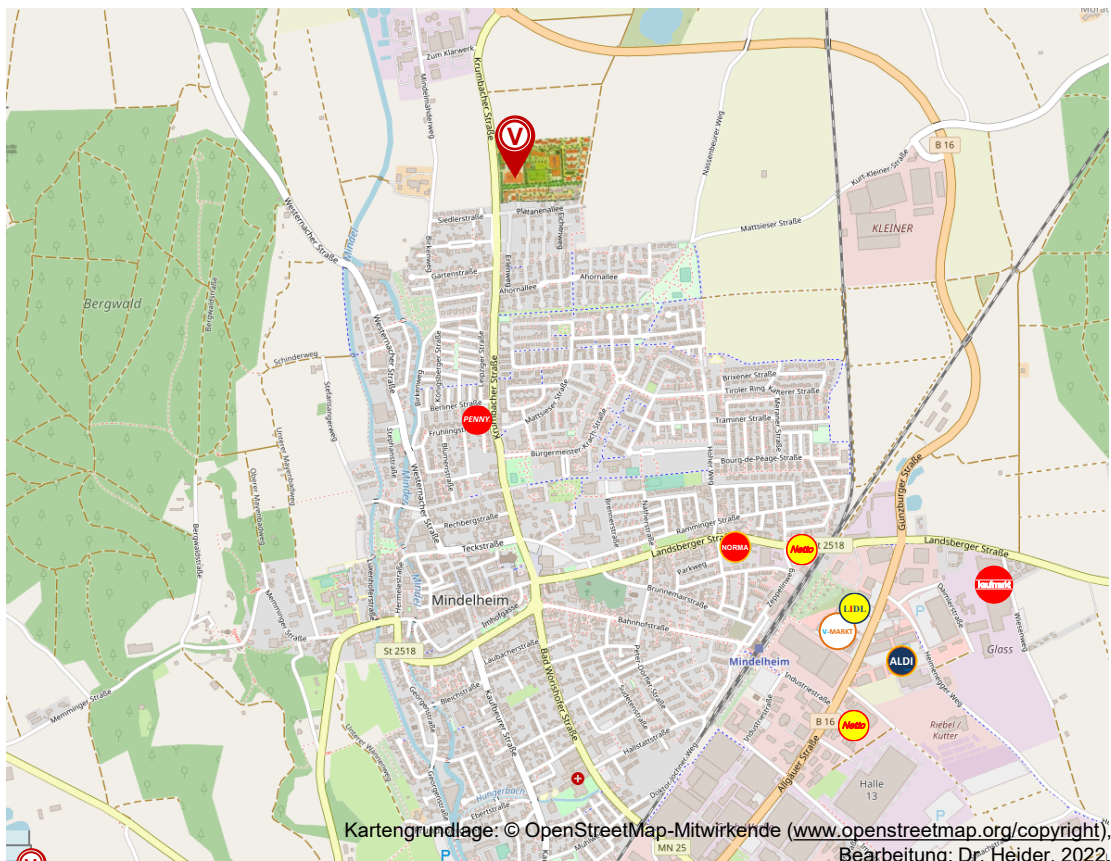
- In der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' befinden sich elf Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Sie vereinen eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich³² von ca. 7.900 m² auf sich. Damit stellt die 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' den mit Abstand bedeutendsten Lebensmittelstandort im Stadtgebiet dar. Hauptanbieter sind ein SB-Warenhaus (V-Markt), ein sog. Großer Supermarkt (Feneberg-Kaufmarkt), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) sowie nachgeordnet ein größerer Getränkemarkt (Getränke Center Ehrenreich). Zudem gibt es auch hier einzelne, meist den Lebensmittelmärkten angeschlossene Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Betriebe, die Lebensmittel als Rand-/Teilsortiment anbieten (u.a. dm).

Lebensmittelmärkte in der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' (Auswahl)

³² Inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente.

- In sonstigen Standortlagen, also in Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb konzeptionell ausgewiesener Zentren/Standortbereiche, befinden sich weitere neun Lebensmittelbetriebe/-anbieter, die eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 1.400 m² auf sich vereinen. Einziger größerer Lebensmittelmarkt ist hier der NETTO-Markt an der Allgäuer Straße. Hinzu kommen drei eher kleine, ethnische Anbieter (Coskun Markt, Russische Feinkost, ADY Minimarkt), mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe, eine Tankstelle sowie der Klosterladen in Lohhof.
- Der Einzelhandel mit Lebensmitteln³³ in Mindelheim erreicht unter Berücksichtigung erreichbarer Marktanteile, marktüblicher Flächenproduktivitäten der ansässigen Anbieter sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und in der Region jährliche Umsätze in Höhe von ca. 70,4 Mio. €. Die Bindungsquote im gesamtstädtischen Markt-/Einzugsgebiet ist damit bereits relativ hoch.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Mindelheim und Vorhabenstandort



Vorhabenstandort





Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" 1. BA

³³ D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (d.h. auch auf Teilsortimentsflächen, wie z.B. der Drogeriemärkte oder der Tankstellenshops), aber ohne Umsätze auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte.

Im überörtlichen Einzugsgebiet gibt es größere, filialisierte Lebensmittelvollsortimentsbetriebe. Dabei handelt es sich um Edeka-Supermärkte in Tussenhausen, Pfaffenhausen und Dirlwang sowie einen V-Markt in Kirchheim i. Schw., alle Betriebe befinden sich in Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb der jeweiligen Ortsmitte. Hinzu kommen dort weitere Lebensmittelanbieter. In den übrigen Gemeinden beschränkt sich das Lebensmittelangebot, soweit überhaupt vorhanden, meist auf kleinere Anbieter (v.a. aus dem Lebensmittelhandwerk). Eine Ausnahme davon stellen zwei kleine Nah&Gut SB-Märkte (jeweils Wiedemann) mit deutlich eingeschränktem Lebensmittelangebot in (Unter- und Ober-) Kammlach dar.³⁴ Das im überörtlichen Einzugsgebiet vorhandene Lebensmittelangebot dient überwiegend der lokalen Grundversorgung; die Lebensmittelmärkte/-anbieter in Mindelheim tragen einen Teil zur Versorgung im überörtlichen Einzugsgebiet bei.

Außerhalb des überörtlichen Einzugsgebietes liegt in Türkheim der nächste Rewe-Markt. Im weiteren Umfeld ist insbesondere das umfangreiche und dichte Lebensmittelangebot in Bad Wörishofen, Buchloe, Kaufbeuren, Memmingen, Krumbach und Schwabmünchen sowie Babenhausen mit jeweils mehreren filialisierten Lebensmittelmärkten anzuführen. Diese weiteren (filialisierten) Lebensmittelmärkte begrenzen das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße.

-  **Das Lebensmittelangebot in Mindelheim ist aus quantitativer wie qualitativer Sicht als recht umfassend einzustufen, so dass eine gute und differenzierte Versorgung Mindelheims wie auch des Umlands gewährleistet werden kann.**
-  **Der geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße erweitert gesamtstädtisch betrachtet das anziehungsstarke Angebot Mindelheims im Lebensmitteleinzelhandel und trägt damit zur Anziehungskraft und überörtlichen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels-/Versorgungsstandortes Mindelheim bei. Das bisher begrenzte Lebensmittelangebot im Norden Mindelheims wird deutlich ergänzt und verbessert.**

³⁴ Unterkammlach ist der Hauptbetrieb, der dortige SB-Markt ist erkennbar größer als die Filiale bzw. Bäckerei mit Lebensmittelzusatzsortiment in Oberkammlach.

5 Prüfung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Vorhaben der Errichtung des Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Die Zulässigkeit der Errichtung des Lebensmittelbetriebes unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieser mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Vorgaben sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Bewertung erfolgt hierzu gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Kap. 3.3 (Einordnung des Vorhabens in die städtebaulichen Ziele), gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Kap. 6 (Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit). Die in Kapitel 5.3 erfolgende Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfordert eine differenzierte Betrachtung mit dem Vorhaben einhergehender ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen.

Die Ermittlung der mit dem Vorhaben einhergehenden, ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie deren Bewertung soll auf Basis einer ökonomischen Potenzial- und Wirkungsanalyse zu den durch das Vorhaben prognostisch ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Bewertung erfolgen. Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern hierfür eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich) und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Ver-

sorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

5.2 Bewertungskriterien und Methodik

Beim zu untersuchenden Vorhaben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende, einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' Mindelheims sowie der zentralen Versorgungsbereiche im überörtlichen Einzugsgebiet/Umland (so weit betroffen)
- die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Mindelheim bzw. ggf. auch im angrenzenden Umland
- dazu sind mögliche weitere Auswirkungen über den Einzelhandel hinaus lt. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wie Auswirkungen auf Infrastruktur, Verkehr, Einhaltung des Immissionsschutzes sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt, zu erfüllen.

Die Kriterien mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe der zu betrachtenden Nutzungen, das bestehende ggf. das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen bei Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indikator der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.3.1)
- ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.3.2)
- Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.3.3).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze des Einzelhandels im Vorhaben der Errichtung der Lebensmittelbetriebe und deren Herkunft werden unter besonderer Berücksichtigung der dortigen Einzelhandelssortimente, durch die erreichbare Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet³⁵ und an die daran angrenzenden Räume bestimmt. Die Ermittlung der durch die Betriebe im Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird im Abgleich der dort erzielbaren Umsätze mit der für die Betriebe des Vorhabens zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept zu Grunde gelegt, welches zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Teilräumen des Vorhabens ermittelt. Darauf aufbauend werden unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erreichbaren Kaufkraft die erzielbaren Umsätze kalkuliert. Dies erfolgt, unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für das zu untersuchende Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels), einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation in Mindelheim und dem Umland.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- Größe und Struktur des Vorhabens
- Attraktivität des geplanten Lebensmittelmarktes
- Bewertung der Standortlage und des Standortumfeldes
- Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet
- Lage umliegender Rewe-Märkte (unternehmensinterner Wettbewerb des Leitbetriebes)
- Lage- und Verkehrsbeziehungen
- sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort.

³⁵ Vgl. Kap 4.1.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde oder in den Umlandgemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume in denen diese situiert sind, zu erwarten ist.

Die Umsatzermittlung für das Vorhaben berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen dort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsanalyse die Erfassung der maximal durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen abzubilden. Die für den Einzelhandel und die betroffenen Standortbereiche relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand aufgezeigt.

Die Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. Dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Standortgemeinde Mindelheim sowie den ggf. zusätzlich betroffenen Innenstädten/Ortsmitten im überörtlichen Einzugsgebiet bzw. weiteren Umland kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich bedingt geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation (mit besonderer Berücksichtigung der konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsbereiche' Mindelheims) werden untersucht. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt unter den Projektparametern und der ökonomischen Wirkungsanalyse im Hinblick auf die städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung und die planungsrechtlichen Vorgaben. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen für den Einzelhandel bewertet.

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die betroffenen, besonders schützenswerten 'zentralen Versorgungsbereiche'

und dabei – standortnähebedingt - insbesondere auf den der Standortkommune Mindelheim von Bedeutung. Im Sinne einer guten Nahversorgung als versorgungsstrukturell relevanten Aspekt sind auch die zu erwartenden Wirkungen auf die weiteren Lebensmittelangebote bzw. -standorte relevant und werden betrachtet.

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist regelmäßig die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen jeweiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der Umverteilungsgröße hat also auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, zu erfolgen.

Die abschließende Klärung, ob relevante negative Auswirkungen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Anwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse³⁶ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.³⁷ Diese Beurteilungsmethodik ist zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen hat vielmehr fallspezifisch zu erfolgen.

³⁶ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

³⁷ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wie wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.³⁸ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden³⁹, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten.

5.3 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

5.3.1 Umsatz und Umsatzherkunft des Vorhabens

Für den geplanten Lebensmittelmarkt als Vollsortimentsbetrieb (voraussichtlich) der Fa. Rewe lassen sich nachfolgende **Marktanteile und Umsätze (Worst-Case-Ansatz mit maximal erreichbaren Marktanteilen)** prognostizieren. Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines marktüblichen Supermarktes ist davon auszugehen, dass ein betriebstypischer Umsatzanteil von etwa 10-15 Prozent auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich⁴⁰ (v.a. Drogeriewaren sowie nachgeordnet Tiernahrung, Zeitschriften etc.) entfallen wird.

³⁸ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³⁹ Zumal eine neuere Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich der Schwellenwert der Umsatzumverteilung von 10% für zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

⁴⁰ Dabei ist zwischen dauerhaft angebotenen Randsortimenten, wie v.a. Drogeriewaren oder Tiernahrung (= Nonfood I) und sog. Aktionsware (meist Nonfood II), zu unterscheiden. Aktionswaren sind solche Artikel, die nur über einen stark begrenzten Zeitraum (eine Woche bzw. nur wenige Tage) zum Verkauf angeboten werden. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine begrenzte Anzahl von Artikeln aus quasi allen Sortimentsbereichen, wobei pro Aktionszeitraum üblicherweise meist nur ein Sortimentsbereich angeboten wird (d.h. geringe Sortimentsbreite). Im Vergleich zum Fachhandel ist darüber hinaus auch die Sortimentstiefe je gerade angebotenen Sortiment stark begrenzt.

Marktanteile und Umsätze des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße

Sortiment und Herkunft	Kaufkraft (in Mio. €) ⁴¹	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebiet Zone I	40,2	12,5	5,0	68
Food Einzugsgebiet Zone II	29,4	5,6	1,6	22
Food Einzugsgebiet Zone III	35,0	2,0	0,7	9
Streuumsätze von außerhalb der Zonen I+II+III	---		<0,1	<1
Summe Food	---		7,4	100
Nonfood (ca. 10%-15%)	---		0,9	---
Gesamt	---		8,3	---

- Gemäß Marktanteilskonzept ist ein Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes von ca. 8,3 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 7,4 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 0,9 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich.
- Der Prognose-Umsatz von ca. 8,3 Mio. € entspricht einer Flächenleistung von ca. 4.125 €/m² Verkaufsfläche. Dies liegt im Bereich der durchschnittlichen Flächenleistung eines Rewe-Supermarktes in Deutschland (Angaben zwischen ca. 3.970 €/m² Verkaufsfläche⁴² und ca. 4.390 €/m² Verkaufsfläche⁴³). Gemäß den bei landesplanerischen Überprüfungen von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern⁴⁴ zugrunde zu legenden "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020" des Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie bewegt sich die Höhe der üblichen Flächenleistung eines Supermarktes (bis 2.500 m² Verkaufsfläche) zwischen 3.300 und 4.100 €/m² Verkaufsfläche. Der ermittelte Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes bewegt sich im oberen Bereich eines Supermarktes, so dass dieser der Wirkungsanalyse zu Grunde zu legende Umsatz im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zur Erfassung der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens geeignet ist.

⁴¹ Vgl. Kap. 4.1.

⁴² Vgl. <https://de.statista.com/statisti/daten/studie/202109/umfrage/flaechenproduktivitaet-deutscher-lebensmittelhaendler/>; Datenabfrage vom 17.08.2021.

⁴³ Vgl. Hahn: 17. Retail Estate Report 2022/2023 v. September 2022.

⁴⁴ Vgl. Kap. 6.3.

- Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass der geplante Rewe-Markt neben seiner hohen Bedeutung für die Lebensmittelversorgung Mindelheims (= Einzugsgebietszone I) auch der Mitversorgung der Gemeinden der Einzugsgebietszonen II und III dienen wird, wenngleich die Versorgungsbedeutung dort deutlich niedriger einzustufen ist. Von außerhalb des Einzugsgebietes kommen (in geringem Umfang) räumlich nicht verortbare Streuumsätze durch Pendler, Zufallskunden etc. hinzu.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der im Vorhaben prognostizierten Umsätze sowie in welchem Umfang dabei Umverteilungseffekte durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben zu erwarten sind.

Zusammensetzung des prognostizierten Einzelhandelsumsatzes des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße

Umsatzzusammensetzung des Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Food) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	0,4
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Food)	<0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet zu erwirtschaftender Umsatz (Food)	7,0
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	<0,1
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	<0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,8
Gesamtumsatz	8,3

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2022.

- Vom zu erwartenden Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes sind – abzüglich zu erwartender, bindungsfähiger und umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale infolge der positiven Bevölkerungsprognose im Einzugsgebiet, der anteilig im Vorhaben erreichbaren Kaufkraft der im Umfeld des Standortes sich ansiedelnden Einwohner⁴⁵ sowie der räumlich nicht zuordenbaren Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes – im Lebensmittelbereich ca. 7,0 Mio. € und im Nonfood-Bereich weitere ca. 0,8 Mio. € durch Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern zu generieren.

⁴⁵ Vgl. Kap. 3.2, 4.1.

- ☞ **Der geplante Lebensmittelmarkt lässt einen Umsatz von ca. 8,3 Mio. € jährlich (davon ca. 7,4 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten) erwarten. Unter Berücksichtigung umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale sowie von Streuumsätzen werden durch das geplante Vorhaben ca. 7,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € im Nonfoodbereich gegenüber den Wettbewerbern zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe und Standorte gehen.**

5.3.2 Umsatzumverteilungen des geplanten Lebensmittelmarktes – ökonomische Wirkungsanalyse

Die für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand. Damit wird geklärt, welche ökonomischen Auswirkungen durch die erwarteten umverteilungsrelevanten Umsätze des Vorhabens prognostisch eintreten werden.

Die nachfolgend dargestellte Umsatzumverteilung zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des geplanten Lebensmittelmarktes aus dem bestehenden Einzelhandel – unterschieden nach relevanten Standortbereichen und unter besonderer Betrachtung 'zentraler Versorgungsbereiche' sowie der nahversorgungsrelevanten Standorte auf.

- Die in Folge des geplanten Vorhabens prognostizierten Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere Wettbewerber und Standortbereiche in der Standortgemeinde Mindelheim. Dies resultiert aus den vorliegenden Wettbewerbs- und Standortstrukturen, welche nicht erwarten lassen, dass sich die bestehenden überörtlichen Einkaufsorientierungen durch das Vorhaben in größerem Umfang ändern werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die auf Mindelheim orientierten Kunden bei Vorhabenrealisierung dann auch den neuen und perspektivisch anziehungsstarken Lebensmittelmarkt ergänzend bzw. anstatt der bisher in Mindelheim besuchten Lebensmittelanbieter nutzen werden.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße nach Standortlagen

Lebensmittel-/Foodbereich (= Hauptsortiment) des geplanten Lebensmittelmarktes	Ist-Umsatz	7,0 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mindelheim	5,7	0,4	6,1
Nahversorgungsbereiche in Mindelheim	11,7	1,2	10,3
sonstige Lagen (= Streu-/Gewerbegebietslagen) in Mindelheim	52,9	5,0	9,5
zentrale Versorgungsbereiche im überörtlichen Einzugsgebiet und im weiteren Umland	nicht bezifferbar	<0,1	nicht nennenswert/fassbar betroffen
sonstige Lagen im überörtlichen Einzugsgebiet und der Region	nicht bezifferbar	0,4	nicht nennenswert/fassbar betroffen
gesamt	---	7,0	---

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2022.

- In Folge des geplanten Lebensmittelmarktes sind insbesondere für die Standortgemeinde Mindelheim nennenswerte Umsatzumverteilungsbeträge zu erwarten. Dabei bestehen zwischen den einzelnen Standortlagen lage- und angebotsbedingt erkennbare Unterschiede hinsichtlich der Umverteilungsquoten. Hierbei werden die Nahversorgungsbereiche mit einer Umsatzumverteilung von voraussichtlich ca. 10,3% am stärksten betroffen. Die sonstigen Lagen, die weitgehend aus den Lebensmittelmärkten in Gewerbegebietslage im Umfeld der Allgäuer Straße bestehen, werden mit ca. 9,5% Umsatzumverteilung ebenfalls deutlich erfasst. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, mit dessen überwiegend aus Lebensmittelspezialanbietern und Lebensmittelhandwerksbetrieben bestehendem Angebot, wird mit einer erwarteten Umsatzumverteilung von ca. 6,3% merklich niedriger betroffen sein.
- Die Lebensmittelanbieter im überörtlichen Einzugsgebietszone, sowie auch darüber hinaus, werden hingegen in keinem nennenswerten Maß von Umsatzumverteilungen betroffen sein, was insbesondere auf die nur begrenzt bestehenden, direkten Wettbewerbsbeziehungen bzw. den durch die geplante Ansiedlung sich nicht wesentlich erhöhenden Wettbewerbsdruck zurück zu führen ist.

☞ **Durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße ist für die betroffenen Standortbereiche in Mindelheim und den betroffenen Umlandgemeinden von unterschiedlich hohen Umsatzumverteilungswirkungen/-effekten auszugehen. Während diese in Mindelheim durchaus nennenswerte Höhen erreichen, sind das überörtliche Einzugsgebiet und die weitere Region in geringem Maß von Umsatzumverteilungen betroffen. Von den durch das Vorhaben tangierten Standortbereichen in Mindelheim weisen die Umsatzumverteilungsquoten in den Nahversorgungsbereichen eine abwägungsrelevante Größenordnung auf, welche städtebauliche Relevanz einnehmen könnte. Die Erheblichkeit und städtebauliche Relevanz der zu erwartenden Auswirkungen wird nachfolgend vertieft betrachtet und bewertet.**

5.3.3 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelbetriebes

Hinsichtlich der Versorgungsbedeutung, speziell im besonders vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich, des 'zentralen Versorgungsbereiches', der Innenstadt von Mindelheim, gilt es folgendes zu konstatieren:

Die Innenstadt von Mindelheim verfügt über einen zwar überwiegend kleinteiligen, aber vergleichsweise dichten und differenzierten Einzelhandelbesatz. Sie ist als relativ kompakt, attraktiv und anziehungsstark sowie unter Berücksichtigung der zahlreichen, ergänzenden Komplementäranbieter aus dem Dienstleistungs-, Gastronomie und Freizeit-/Kulturbereich – trotz mehrerer Geschäftsleerstände – als weitgehend gut aufgestellt zu bewerten. Im Hinblick auf Positionierung sowie Angebotsvielfalt steht sie allerdings mit den Gewerbegebietslagen im Umfeld der Allgäuer Straße in einem ausgeprägten Standortwettbewerb.



Das besonders vorhabenrelevante Lebensmittelangebot ist in der Innenstadt Mindelheims vor allem durch Lebensmittelspezialbetriebe und Lebensmittelhandwerksbetriebe besetzt. Hinzu kommen einzelne Betriebe mit einem mehr oder weniger ausgeprägten Lebensmittel-Randsortiment.⁴⁶ Damit besteht eine gute und auch anziehungsstarke Grundversorgungssituation, wenngleich durch das Fehlen eines größeren Lebensmittelmarktes kein Vollversorgungsangebot vorhanden ist. Das innerstädtische Lebensmittelangebot ist somit zwar als qualitativ gut und hochspezialisiert einzustufen, der Hauptteil der lokalen Nah- bzw. Vollversorgung kommt jedoch den filialisierten Lebensmittelmärkten außerhalb des

⁴⁶ Vgl. Kap. 5.2.

'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' zu. Dennoch stellt der Lebensmitteleinzelhandel eine städtebaulich und versorgungsstrukturell wichtige Säule der Mindelheimer Innenstadt dar, der durch das Vorhaben nicht gefährdet werden darf. Die Sicherung des Nicht-Lebensmittelbereiches gilt gleichermaßen; demzufolge müssen auch hier Gefährdungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.


Im Sinne einer guten Nahversorgung, als v.a. versorgungsstrukturell relevanten Aspekt, werden auch die zu erwartenden Wirkungen auf die weiteren Lebensmittelangebote in Mindelheim betrachtet, welche insbesondere in den konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsbereichen' eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion erfüllen. Aber auch die darüber hinaus bestehenden Lebensmittelangebote im Stadtgebiet sind mehr oder weniger nahversorgungsbedeutsam. Ähnliches gilt auch für die betroffenen Lebensmittelangebote im weiteren Umland.

- ▶ Gegenüber den Lebensmittelanbietern im **'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' von Mindelheim** liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote durch den geplanten Lebensmittelmarkt im vorliegenden Worst-Case-Ansatz im Lebensmittelbereich bei ca. 6,1%, der umzuverteilende Betrag liegt bei ca. 0,4 Mio. €. Bei einer Umsatzumlenkung in dieser Größenordnung sind zwar ökonomische Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe vorhanden, versorgungsstrukturell relevante Verschlechterungen in Folge vorhabenbedingter Betriebsgefährdungen können aber ausgeschlossen werden. Es liegen keine strukturgefährdenden und städtebaulich relevant werdenden Umsatzeffekte durch das Vorhaben für die Innenstadt vor. Es kann plausibel ausgeschlossen werden, dass die Lebensmittel-/Versorgungsstrukturen im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' Mindelheims durch das Vorhaben in ihrer funktionalen Bedeutung geschwächt bzw. nennenswert eingeschränkt werden. Dementsprechend können versorgungsstrukturell sowie v.a. auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' Mindelheims in Folge der ermittelten Umsatzumlenkungen ausgeschlossen werden.
- ▶ Gegenüber den konzeptionell ausgewiesenen **'Nahversorgungsbereichen' in Mindelheim** ist eine Umverteilungsquote von ca. 10,3% zu erwarten, der umzuverteilende Betrag liegt bei ca. 1,2 Mio. €. Hier ist von einer deutlichen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auszugehen, welcher lagebedingt im bestehenden Nahversorgungsbereich an der Krumbacher Straße, mit dem Penny-Markt als Leitbetrieb, am Deutlichsten ausfallen wird. Bisher ist der Penny-Markt im 'Nahversorgungsbereich' an der Krumbacher Straße der einzige Lebensmittelmarkt im Mindelheimer Norden. Bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes wären im Mindelheimer Norden ein Lebensmittelvollsortiments- und ein -discountbetrieb vorhanden. Die eingeführte Marktposition des Penny-Marktes, die Abgrenzung zum geplanten Vollsortimentsbetrieb sowie die ten-

denziell weiter wachsende Bevölkerung im Norden Mindelheims sprechen plausibel dafür, dass die ökonomische Tragfähigkeit dieses Leitbetriebes im südlichen Nahversorgungsbereich an der Krumbacher Straße auch bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes gewährleistet werden kann. Der 'Nahversorgungsbereich' an der Landsberger Straße, der deutlich entfernt zum Vorhabenstandort liegt, ist mit einem Normmarkt, einem Netto-Markt sowie weiteren Lebensmittelbetrieben sehr gut in einem durch hohe Bevölkerungszahlen gekennzeichneten Umfeld aufgestellt, so dass die in Folge des geplanten Lebensmittelmarktes auch dort absehbaren Umsatzwirkungen keine Größe erreichen, welche eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit erwarten lassen. Die Standortbedingungen und Versorgungsfunktionen der bestehenden Nahversorgungsbereich an der Krumbacher Straße und der Landsberger Straße lassen annehmen, dass beide 'Nahversorgungsbereiche' in Mindelheim ihre wichtige Nahversorgungsfunktion für die zu versorgenden Einwohner auch weiterhin uneingeschränkt erfüllen werden können. Versorgungsstrukturelle Negativauswirkungen an den beiden 'Nahversorgungsbereichen' sind durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße nicht zu erwarten.

- Die Umverteilungsquote gegenüber **sonstigen Lagen in Mindelheim**⁴⁷, welche teils ebenfalls eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsbedeutung aufweisen, fällt mit ca. 9,5%, der umzuverteilende Betrag liegt bei ca. 5,0 Mio. €, recht deutlich aus. Es ist insbesondere in den Lebensmittelmärkten im Umfeld der Allgäuer Straße von einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auszugehen. Die Höhe der prognostizierten Umsatzauswirkungen spricht jedoch nicht dafür, dass es in größerem Umfang zu Betriebsgefährdungen kommen kann, welche eine Beeinträchtigung der Nahversorgung bedeuten würden. Zum Einen, da die Bedeutung der vorwiegend betroffenen Lebensmittelmärkte an der Allgäuer Straße für die Nahversorgung in Mindelheim weitgehend ergänzenden Charakter aufweist, zum Anderen, da die Zahl und Attraktivität der dortigen Lebensmittelmärkte keinen Verlust der Funktionsfähigkeit des Standortbereiches erwarten lässt. Bei den weiteren Anbietern in Streu- bzw. Gewerbegebietslage des sonstigen Stadtgebietes ist das Lebensmittelangebot stark spezialisiert (v.a. ethnische Lebensmittelanbieter, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshop etc.) bzw. stellt nur ein nachgeordnetes Randsortiment eines Betriebes mit anderem Hauptsortiment dar. Die zu erwartenden Auswirkungen sind entsprechend gering. Im Ergebnis heißt dies, dass auch außerhalb der Innenstadt von Mindelheim (= 'zentraler Versorgungsbereich') und den beiden bereits bestehenden 'Nahversorgungsbereichen' städtebaulich und v.a. versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können. Die ergänzende (Nah-)Versorgungsbedeutung der 'sonstigen Lagen' bliebe somit auch bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes erhalten.

⁴⁷ = 'zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone Allgäuer Straße' sowie weitere Streu-/Gewerbegebietslagen ohne konzeptionelle Lageeinstufung (d.h. in der sog. 'Randzone des Einzelhandels')

- ▶ Gegenüber den **zentralen Versorgungsbereichen im überörtlichen Einzugsgebiet bzw. im angrenzenden Umland** ist durch das Vorhaben von keinen nennenswerten Umsatzumverteilungen (weniger als 0,1 Mio. €) auszugehen, da diese lage- und angebotsbedingt gar nicht oder nur in sehr geringem Umfang von vorhabenbedingten zusätzlichen Umsatzumlenkungen betroffen sind. Die diese Standorte betreffende Umsatzumverteilung liegt so niedrig, dass städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
 - ▶ Auch für die **Streu-/Gewerbegebietslagen im überörtlichen Einzugsgebiet bzw. im angrenzenden Umland** stellen die prognostizierten Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 Mio. €, angesichts einer Vielzahl dort situierter Lebensmittelmärkte und weiterer Lebensmittelbetriebe nur eine unwesentliche Auswirkung dar. Dementsprechend ist von keinen (bedeutsamen) Änderungen, geschweige denn Verschlechterungen des Versorgungsangebotes auszugehen. Städtebaulich oder versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen können auch hier ausgeschlossen werden.
 - ▶ Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz ermittelte, umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente⁴⁸ des geplanten Lebensmittelmarktes in Höhe von ca. 0,8 Mio. € angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Die prognostischen Änderungen in den Kaufkraftströmen der verschiedenen Nonfood-Sortimente sind marginal und lassen keine relevanten Negativeffekte erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dementsprechend auch im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden. Durch den geplanten Lebensmittelmart an der Krumbacher Straße werden somit auch im Nonfood-Bereich weder betriebliche Negativauswirkungen noch funktionale Schädigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.
-  **Durch das Vorhaben des Lebensmittelmartes an der Krumbacher Straße werden keine Standortbereiche essentiell gefährdet. Es sind weder für zentrale Versorgungsbereiche noch für Nahversorgungsstrukturen wesentliche struktur- oder versorgungsgefährdende Negativauswirkungen zu erwarten. Dies gilt für die Standortgemeinde Mindelheim sowie die Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes und des weiteren angrenzenden Umlandes. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch das Vorhaben keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativ-Auswirkungen anzunehmen. Dem Vorhaben stehen damit keine städtebaulich begründeten Hindernisse der Einzelhandelsentwicklung entgegen, die gegen die städtebaulich angestrebte Stärkung der Nah- und Grundversorgung im Norden Mindelheims sowie im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Wohnbevölkerung sprechen würden.**

⁴⁸ Drogeriewaren, Tiernahrung sowie diverse sonstige, wöchentlich wechselnde Sortimente.

6 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine mögliche Betrachtung des Vorhabens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) durch die Landesplanung in Bayern wird das Kap. 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)⁴⁹ relevant. *„...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.*

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:

- ▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**
Klärung des Vorliegens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte);
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Stadt Mindelheim
- ▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**
sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.


⁴⁹ Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, 'Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)' vom 22. August 2013, wurde nach Veröffentlichungen im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl) gemäß 'Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern' vom 21. Februar 2018 und vom 3. Dezember 2019 teilsfortgeschrieben. Die Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018 ist am 01. März 2018, die Änderungsverordnung vom 3. Dezember 2019 am 01.01.2020 in Kraft getreten. Alle in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, geändert am 01.01.2020.

6.1 Lage im Raum

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z), gilt: *"Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. ..."*

6.1.1 Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)


Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes ist das Vorhaben als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten.

 **Das geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße in Mindelheim ist aufgrund seiner Großflächigkeit als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.**

Eine **landesplanerische Agglomeration** im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens, hier also des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße, ein **räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind**, besteht.

Der Vorhabenstandort im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST"⁵⁰ sieht umfangreiche Wohnbebauung, Kindertagesstätte und Grundschule sowie als Nahversorgungseinrichtungen den geplanten Lebensmittelmarkt sowie ein Café / Bäckerei vor.

Damit ist der Vorhabenstandort nicht als Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu bewerten.

 **Der geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße ist nicht Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).**

⁵⁰ Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Varianten 6 und 6a v. 02.11.2022

6.2 Lage in der Gemeinde

6.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP

Gemäß LEP, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:

"...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. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV..."

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

6.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene, städtebauliche Strukturen einfügt.

Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung, fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss



Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Vorhabenstandort liegt im ersten Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST"⁵¹. Dieses schließt nördlich an den Bebauungsplan 203/IV von 2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 203/IV ist bereits weitgehend mit den dort zulässigen Wohngebäuden bebaut, die letzten der Wohngebäude befinden sich in der Fertigstellung. Das unmittelbare Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes umfasst im ersten Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" 301 bzw. 307 Wohneinheiten mit überwiegender Geschosswohnungsbebauung, mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen. Unter Berücksichtigung des auch vorgesehenen betreuten Wohnens ist von ca. 600 Einwohnern in diesem ersten Bauabschnitt auszugehen. Mit der bestehenden Wohnbebauung südlich dieses ersten Bauabschnittes und der Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans 203/IV befindet sich östlich und westlich der Krumbacher Straße weitere umfangreiche Wohnbebauung. Bei Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" entsteht ein durchgängiger Siedlungszusammenhang zwischen dem Vorhabenstandort sowie der umliegenden und südlich vom Standort gelegenen Wohnbebauung. Ein verdichteter Siedlungszusammenhang am Vorhabenstandort und wesentliche Wohnanteile in einer fußläufigen Entfernung vom Vorhabenstandort liegen zweifelsfrei vor.

⁵¹ Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Varianten 6 und 6a v. 02.11.2022

- **Der Standort des an der Krumbacher Straße geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" im verdichteten Siedlungszusammenhang der Kernstadt Mindelheim und weist durch die fußläufige Entfernung zu umfangreicher Wohnbebauung auch wesentliche Wohnanteile im Siedlungszusammenhang auf.**

Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:


- Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 Meter bis 600 Meter Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.⁵²
- Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁵³ wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 Meter Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.

⁵² S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

⁵³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16




Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

Im Umkreis des Vorhabenstandortes liegt bei Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" bereits innerhalb einer Luftliniendistanz von 500 Metern und sehr umfangreich innerhalb einer Luftliniendistanz von 1.000 Metern Wohnbebauung.

-  **Der Standort des an der Krumbacher Straße geplanten Lebensmittelmarktes verfügt mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" über einen unmittelbar zugeordneten, fußläufigen Einzugsbereich; damit dient das Vorhaben wesentlich einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung.**

Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt den dritten wesentlichen Aspekt für das Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar. Die Anbindung eines Vorhabens ist damit in Abhängigkeit von der bestehenden lokalen/regionalen Gesamtanbindung einzustufen.

-  Eine unmittelbare Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zwar derzeit noch nicht, hier sind allerdings bei Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" mit Kindertagesstätte und Schule noch Änderungen zu erwarten, allerdings befindet sich bereits jetzt die nächstgelegene Bus-Haltestelle "Mindelheim, Siedlung" ⁵⁴ ca. 150 bis 200 Meter entfernt und ist somit fußläufig gut erreichbar (vgl. obige Karte). Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes entspricht den örtlichen Gegebenheiten.
-  **Am Vorhabenstandort besteht eine als ortsüblich einzustufende ÖPNV-Anbindung.**
-  **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien als erfüllt eingestuft werden können. Das Vorhaben des an der Krumbacher Straße geplanten Lebensmittelmarktes entspricht damit dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

⁵⁴ Diese wird von der Buslinie 819 angefahren.

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 nur bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Damit hat für den geplanten Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße mit einer avisierten Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² eine sortimentsspezifische Beurteilung, basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten, zu erfolgen.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Bayern ist für das zu untersuchende Einzelhandelsvorhaben dabei in Abhängigkeit vom zu betrachtenden Lebensmittelsortiment, d.h. einem Sortiment des Nahversorgungsbedarfes, der landesplanerische Nahbereich heranzuziehen. Die dortigen Einwohner mit deren Kaufkraft stellen unter Berücksichtigung der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten das Messkriterium dafür dar, ob die zu erwartenden Umsätze bzw. die projektierte Größe des zu bewertenden Vorhabens den landesplanerischen Zielen entsprechen würden.

Nahbereich, sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich

Für den Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs stellt der im Regionalplan Donau-Iller ausgewiesene Nahbereich des Mittelzentrums Mindelheim die räumliche Bemessungsgrundlage dar. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt damit gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik **15.364 Personen**.⁵⁵⁵⁶

Die zweite wichtige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittelsortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das in den Strukturdaten des Einzelhandels⁵⁷ ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt gemäß der Landesplanungsdatengrundlage für Lebensmittel bei **2.516 €/Jahr**. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert.

⁵⁵ Kernnahbereich, ohne Untergrenze mit Tussenhausen und Markt Wald gemäß Regionalverband Donau-Iller: Karte Zentrale Orte und Nahbereiche.

⁵⁶ Stand: 31.12.2021.

⁵⁷ Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020.

Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortiments-spezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich für Krumbach folgendes Kaufkraftvolumen für den projektrelevanten Lebensmittelbereich:

Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr

$$15.364 \text{ Einwohner} \times 2.516 \text{ €/Einwohner} = 38.655.824 \text{ €}$$

Zur Feststellung der landesplanerisch akzeptablen Verkaufsfläche ist aufbauend darauf die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Diese beträgt dabei für den projektrelevanten Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

Entsprechend der oben dargestellten Vorgaben errechnet sich im zu untersuchenden Lebensmittelassortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial x zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote =
abschöpfbares Kaufkraftvolumen

$$38.655.824 \text{ €} \times 0,25 = 9.663.956 \text{ €}$$


 **Am Standort des Vorhabens in Mindelheim dürfen aus landesplanerischer Sicht im projektrelevanten Lebensmittelbereich 9.663.956 € vom geplanten Lebensmittelmarkt abgeschöpft werden.**

Die Höhe der üblichen Raumleistung eines Supermarktes (bis 2.500 m² Verkaufsfläche) beziffert sich gemäß der zugrunde zu legenden "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020" wie folgt:

Umsatzerwartung pro m² Verkaufsfläche eines Supermarktes:

$$3.300\text{-}4.100 \text{ € je m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

Bei Ansatz des Durchschnittswerts der üblicherweise zu erwartenden Flächenleistung eines Supermarktes (d.h. 3.600 €/m² Verkaufsfläche), ergibt sich für den geplanten Lebensmittelmarkt eine zulässige Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 2.680 m². Die geplante Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² liegt also deutlich unter der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind durch den an der Krumbacher Straße geplanten Lebensmittelmarkt somit nicht zu erwarten.

 **Unter Berücksichtigung durchschnittlicher Flächenproduktivitätswerte ist die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße unter Anwendung der zugrunde zu legenden Berechnungsmethodik als landesplanerisch zulässig einzustufen. Das Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur zulässigen Verkaufsfläche wird durch das Vorhaben erfüllt.**

7 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ Die Stadt Mindelheim sieht die Fortführung der Wohnbausiedlungsentwicklung im Nordosten der Kernstadt vor. Nördlich anschließend an den Bebauungsplan 203/IV von 2018 soll ein erster Bauabschnitt im Zuge des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" realisiert werden. In diesem ersten Bauabschnitt sollen neben umfangreicher Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Grundschule Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen für die künftige Wohnbevölkerung im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" sowie die bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung im Nordosten Mindelheims vorgesehen werden. Für die vorgesehene Nahversorgung strebt die Grundstückseigentümerin des ersten Bauabschnitts die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Cafés / Bäckerei an. Der vorgesehene Lebensmittelmarkt soll ein Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche werden.
- ▶ Der Vorhabenstandort liegt mit der vorgesehenen Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" in einem durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Siedlungsumfeld. Dem geplanten Lebensmittelmarkt käme bei Realisierung eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zu. Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV gekennzeichnet. Der Standort des Vorhabens ist mit Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" städtebaulich integriert.
- ▶ Der geplante Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße liegt gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung 2023 im Nahversorgungsbereich 'Krumbacher Straße Nord' und entspricht damit und mit seiner geplanten Großflächigkeit den Zielen und Festsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mindelheim, sofern – wie bei einem geplanten Lebensmittelvollsortimentsbetrieb betriebstypisch – der Nahrungs- und Genussmittel-/Lebensmittelbereich das klare Leitsortiment sind.
- ▶ Durch das Vorhaben des Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße werden trotz merklicher Umsatzumverteilungen in Mindelheim keine Standortbereiche wesentlich beeinträchtigt. Es sind weder für zentrale Versorgungsbereiche noch für Nahversorgungsstrukturen wesentliche struktur- oder versorgungsgefährdende Negativauswirkungen zu erwarten. Dies gilt für die Standortgemeinde Mindelheim sowie die Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes und des weiteren angrenzenden Umlandes. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch das Vorhaben keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativ-Auswirkungen anzunehmen. Dem Vorhaben stehen damit keine städtebaulich begründeten Hindernisse der Einzelhandelsentwicklung entgegen, die gegen die städtebaulich angestrebte Stärkung der Nah- und Grundversorgung im Norden Mindelheims sowie im Bereich des Entwicklungskonzepts

"MINDELHEIM NORDOST" zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Wohnbevölkerung sprechen würden.

- ▶ Die Vorprüfung der raumordnerisch / landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) spricht für eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung/Landesplanung: Eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) besteht nicht. Mindelheim ist als Mittelzentrum ein geeigneter zentraler Ort, der Vorhabenstandort ist mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" als städtebaulich integriert einstuftbar, die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ist unter Anwendung der zugrunde zu legenden Berechnungsmethodik als landesplanerisch zulässig einzustufen. Die relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) können damit als erfüllt erachtet werden.

- ➡ **FAZIT:** In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigen sich keine planungsrechtlichen Belange, welche dem in Mindelheim an der Krumbacher Straße im ersten Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" geplanten Lebensmittelmarkt entgegenstehen. Der geplante Lebensmittelmarkt entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Mindelheim für die Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung und ist in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort sowohl städtebaulich und versorgungsstrukturell als auch raumordnerisch / landesplanerisch als verträglich einzustufen.