



Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel + +49-(0)821/52 78 53
Fax + +49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

STADT SONTHOFEN

Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Mittagstraße 3



Vorhabenstandort (= ehem. C+C Markt Oberallgäu) Foto: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015

Augsburg, 26. August 2015

Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Mittagstraße 3 in Sonthofen-Rieden

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Projektleitung: Dr. Manfred Heider

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

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 nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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	Situation im Lebensmitteleinzelhandel, allgemeine Markt- situation/-trends	7
3	Der projektierte Lebensmittelmarkt in Sonthofen– Projektdate, Vorhabenstandort sowie Umsatzerwartung .	8
3.1	Projektdate und Standortrahmenbedingungen, Einordnung in das bestehende Einzelhandels-/Standortkonzept der Stadt Sonthofen	8
3.2	Umsatzerwartung des Vorhabens	14
4	Projekteinzugsgebiet sowie verfügbares Kaufkraftvolumen	15
5	Projektrelevante Angebots-/Wettbewerbssituation	17
5.1	Bestehendes Lebensmittelangebot in Sonthofen	17
5.2	Umsatz, Kaufkraftbindung sowie bestehende Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich der Stadt Sonthofen	20
5.3	Relevante Wettbewerbs- und Standortsituation im überörtlichen Einzugsgebiet.....	21
6	Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit	26
6.1	Bewertungskriterien und -methodik	26
6.2	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse	28
6.3	Städtebauliche Wirkungsanalyse	31
7	Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit	35
7.1	Lage im Raum.....	35
7.2	Lage in der Gemeinde.....	36
7.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern (2013) ..	36
7.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes	36
7.3	Zulässige Verkaufsflächen	41
7.3.1	Nahbereich, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich	41
7.3.2	Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes	42
7.3.3	Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung...	43
8	Fazit und Empfehlung.....	44

1 Aufgabenstellung

Am Standort Mittagstraße 3 in Sonthofen soll auf Wunsch der Grundstücksgemeinschaft Helmuth und Karl Rieder ein Einzelhandelsprojekt im Lebensmittelbereich – Vollsortimentsbetrieb (potenzieller Betreiber: Rewe) – realisiert werden.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe von ca. 1.750 m² Verkaufsfläche, bei ca. 2.450 m² Nutzfläche, die Schwellenwerte der Regelvermutung des §11 BauNVO. Dies bedeutet, dass relevante städtebauliche Negativauswirkungen in Folge des Vorhabens u.a. auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und ggf. die Nahversorgung möglich sind. Basierend auf den baurechtlichen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens daher ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt und dessen Standort sind im aus dem Jahr 2012 stammenden Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen nicht beinhaltet, so dass zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sonthofen die Klärung erforderlich wird, ob das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Sonthofen entsprechen würde.

Darüber hinaus sind bei vorliegender Vorhabengröße die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern, gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern, insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zu prüfen und deren Vorgabeerfüllung aufzuzeigen.

Die überörtlichen Auswirkungen sind sowohl im Hinblick auf die landesplanerische Zulässigkeit, d.h. der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als auch die nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ebenfalls zu beachtenden relevanten Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden zu betrachten. Als Maß der überörtlichen Auswirkungen werden hier die unter landesplanerischen Aspekten relevanten Faktoren von Reichweite / Einzugsbereich des Vorhabens und der zur Beurteilung überörtlicher Auswirkungen von der Landesplanung in Bayern herangezogenen Kaufkraftabschöpfungsquoten für das Vorhaben sowie Auswirkungen auf möglicherweise betroffene umliegende zentrale Versorgungsbereiche ermittelt.

Die Bearbeitung durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Auftrag der Stadt Sonthofen sollte der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens sowie dessen Einordenbarkeit in die städtebaulichen Ziele der Stadt Sonthofen dienen und eine geeignete Entscheidungsgrundlage zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht bereitstellen. Die

möglichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens resultieren dabei insbesondere aus Kaufkraftabschöpfungen und daraus resultierenden Umsatzumverteilungen im Bestand. Bestandteil der Verträglichkeitsprüfung für das zu betrachtende Vorhaben ist eine ökonomische Wirkungsanalyse. Die Klärung etwaig vorliegender negativer Auswirkungen durch das Vorhaben erfordert dabei die Berücksichtigung theoretisch möglicher Maximalauswirkungen. Hierzu wurde analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben für die Zentren- und Einzelhandelsstruktur sowie die Nahversorgung in Sonthofen und umliegender Gemeinden zu erwarten sind oder nicht. Auf dieser Basis sind die erforderlichen städtebaulichen Bewertungen zu treffen.

Die Bearbeitung basierte auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen durch die Stadt Sonthofen.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Einordnung des Vorhabenstandortes aus Makrosicht im Gesamtzusammenhang Einzelhandelsstandort Sonthofen sowie Umland
- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen Sonthofens (insbes. Einbeziehung Einzelhandelskonzept Sonthofen als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung)
- ▶ Darstellung der Struktur des Vorhabens (Lage, Größe, Betriebstyp, Sortiment etc.), Erfassung der kleinräumigen Standortssituation des Vorhabens
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsangebot in Sonthofen und umliegender Gemeinden nach Standortlagen
- ▶ Umsatzprognose für das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und betriebstypspezifisch zu erwartenden Umsätze pro m² Verkaufsfläche im Wettbewerb
- ▶ Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Innenstadt sowie möglicherweise durch das Vorhaben tangierter Nahversorgung in Sonthofen und umliegenden Gemeinden
- ▶ Ermittlung der vorhabenspezifischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Sonthofen und ggf. tangiertem Umland

- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Lebensmitteleinzelhandel in Sonthofen (Varianten: Status quo; bei Vorhabenrealisierung)
- ▶ Ermittlung und Bewertung der ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens – ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Sonthofen und ggf. tangiertem Umland – städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Ermittlung der überörtlich und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
- ▶ Abprüfung der landesplanerischen Kriterien inkl. Berechnung der landesplanerisch zulässigen Maximalverkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes (Supermarkt) in Sonthofen
- ▶ Einordnung des zu untersuchenden Vorhabens in die landesplanerischen und überörtlichen Anforderungen des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- ▶ Fazit zur städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens sowie zur Einfügung in die städtebaulichen Ziele der Stadt Sonthofen, gutachterliche Empfehlungen.

2 Situation im Lebensmitteleinzelhandel, allgemeine Marktsituation/-trends

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 5-Handelsunternehmen der Branche¹ nahezu 75 Prozent der Umsätze in Deutschland auf sich.²

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. nur noch sehr gering ausfallen, sind durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt insbesondere die Zahl der Verbrauchermärkte bzw. großen Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz aktuell recht guter Konjunkturdaten v.a. von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden bundesweit derzeit, aktuellen Untersuchungen³ zu Folge, ca. 43 Prozent der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels, allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der in den letzten Jahren erfolgte leichte Umsatzrückgang als ein Indiz dafür gesehen werden, dass die Marktanteile nicht bzw. nur mehr (sehr) eingeschränkt steigerungsfähig sein dürften. Verbrauchermärkte bzw. größere Supermärkte mit einem sehr umfassenden und qualitativ wertigen Angebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder steigern. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt auch deshalb insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein der Kunden/Konsumenten für gesunde und zunehmend eben auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.⁴

¹ Dies sind: Edeka-Gruppe (v.a. Edeka, Netto), Rewe-Gruppe (v.a. Rewe, Penny), Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Metro-Gruppe (v.a. Real) und Aldi-Gruppe (Nord und Süd).

² Gemäß Angaben von www.lebensmittelzeitung.net vom 04.02.2015.

³ Vgl. hierzu u.a. GfK-Consumer Index 12/2014.

⁴ Während der Umsatz mit Bio-Lebensmittel laut HDE im Jahr 2002 rund 3 Mrd. € betrug, wird mit Bio-Lebensmittel aktuell ein Umsatz von über 7,5 Mrd. € erzielt – Tendenz steigend.

3 Der projektierte Lebensmittelmarkt in Sonthofen– Projektdate, Vorhabenstandort sowie Umsatzerwartung

3.1 Projektdate und Standortrahmenbedingungen, Einordnung in das bestehende Einzelhandels-/Standortkonzept der Stadt Sonthofen

- ▶ Auf dem Areal des ehemaligen C + C Oberallgäu an der Mittagstraße (Ecke Illerstraße) in Sonthofen soll ein Lebensmittel-Supermarkt realisiert werden. Hierfür soll das derzeit noch bestehende Gebäude des ehem. C+C-Marktes abgerissen und durch einen modernen und zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die projektierte Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes liegt laut Angaben der Stadt Sonthofen bei ca. 1.750 m²; die Nutzfläche beträgt ca. 2.450 m². Als Betreiber des geplanten Marktes ist die Fa. REWE vorgesehen.

Vorhabenstandort des geplanten Lebensmittel-Supermarktes



- ▶ Der Vorhabenstandort befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Sonthofen im Stadtteil Rieden. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung neben einzelnen Gewerbebetrieben auch von verdichteter Wohnbebauung – teils Ein-/Mehrfamilienhäuser, teils Geschosswohnungsbau – geprägt (vgl. nachfolgendes Foto). Westlich des Vorhabenstandortes verläuft die Iller, welche eine trennende Wirkung zum westlich der Iller liegenden Ortsteil Bihlerdorf der Nachbargemeinde Blaichach ausübt.

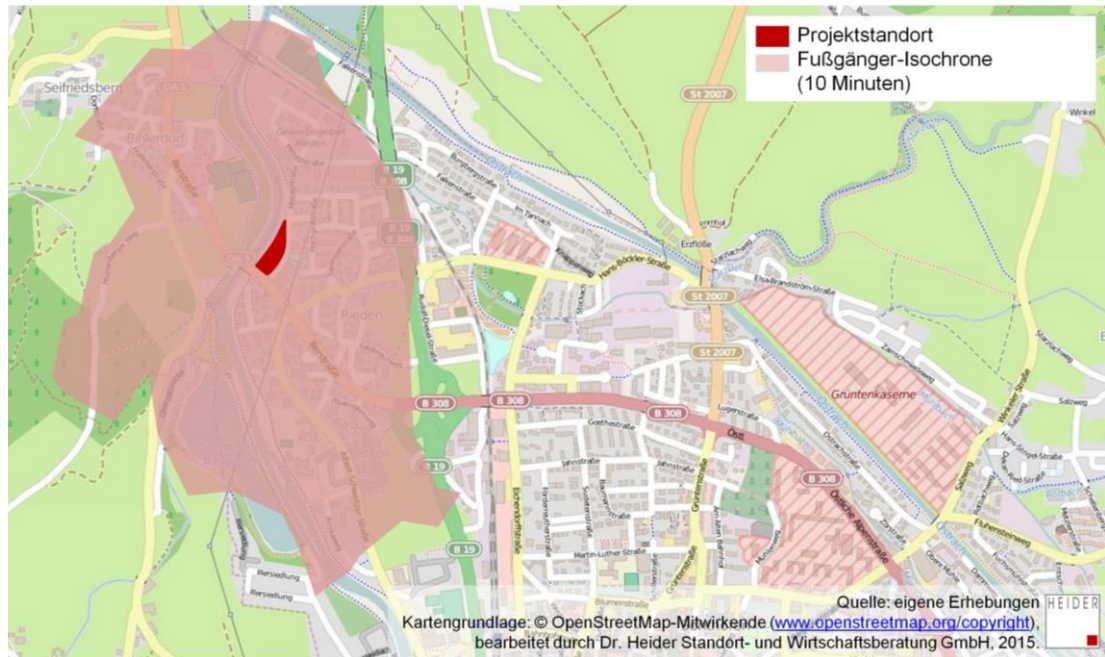
Näheres Standortumfeld des Vorhabenstandortes mit angrenzender / benachbarter Wohnbebauung



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

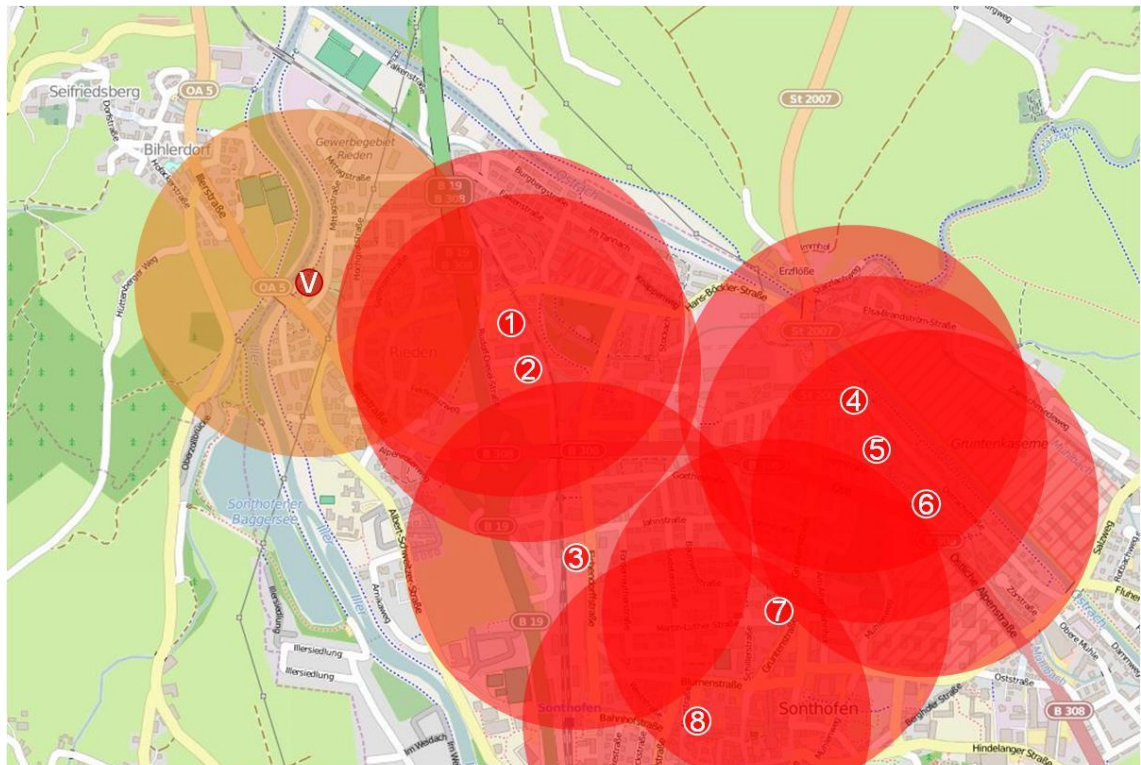
- ▶ Einem Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort kommt aus versorgungsstruktureller Sicht in jedem Fall eine hohe Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. So befindet sich der gesamte Wohnbereich Riedens innerhalb einer fußläufigen 10 Minuten-Distanz zum vorgesehenen Lebensmittelmarkt, der nahezu zentral zwischen den ausgedehnten Wohngebieten Riedens situiert wäre.

10 Minuten-fußläufige Distanz zum Standort des Vorhabens



- ▶ Wie aus der nachstehenden Karte ersichtlich wird, kann der projektierte Lebensmittelmarkt neben seiner unmittelbaren Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und deren Anwohner darüber hinaus sogar eine bestehende Nahversorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet füllen und die gesamtstädtische Nahversorgungssituation somit erkennbar verbessern.

Potenzielle Nahversorgungsbedeutung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens



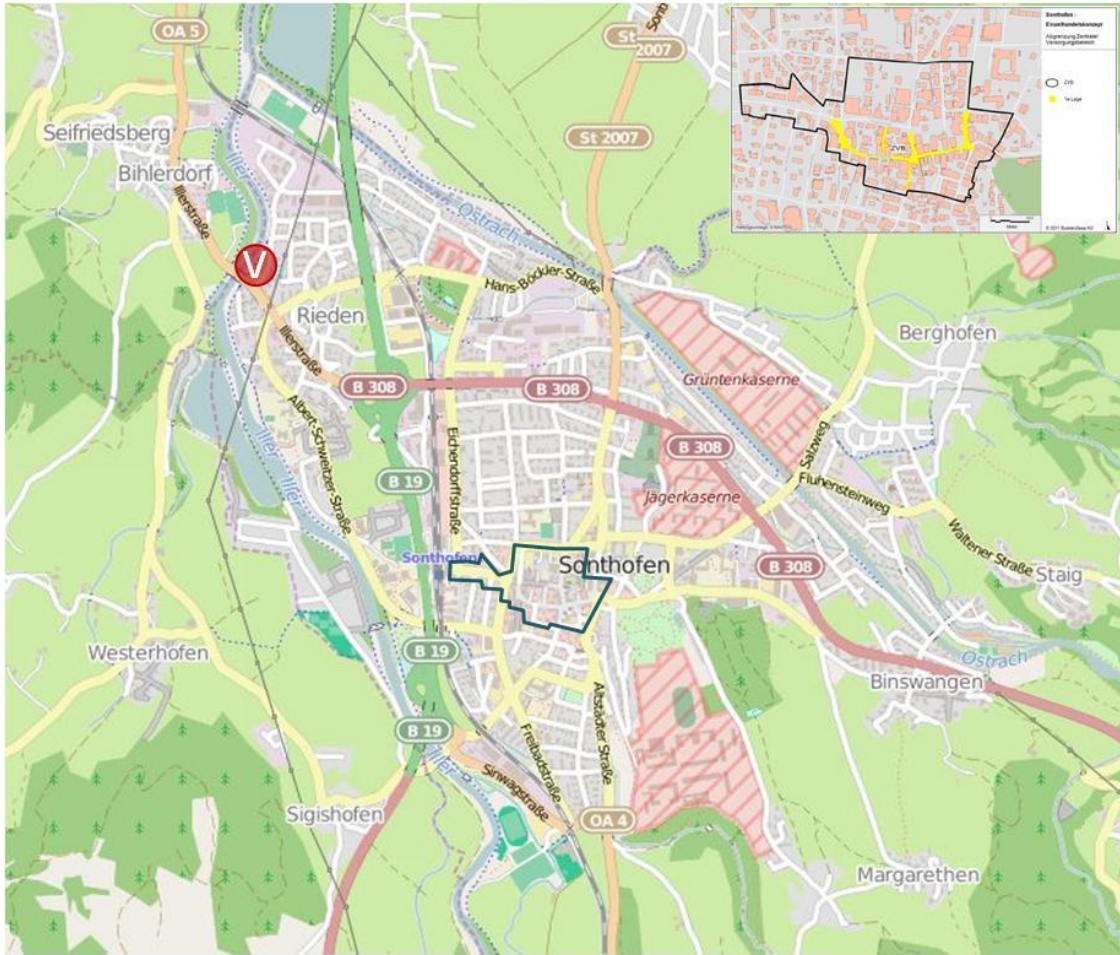
- | | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|
| | bestehende Lebensmittelmärkte | | Vorhabenstandort |
| 1 | Kaufmarkt | | fußläufige Einzugsbereich des Projektvorhabens (500m-Radius) |
| 2 | Lidl | | fußläufige Einzugsbereiche bestehender Lebensmittelmärkte (500m-Radius) |
| 3 | Netto | | |
| 4 | Rewe | | |
| 5 | Norma | | |
| 6 | Aldi | | |
| 7 | Feneberg | | |
| 8 | Edeka Neukauf | | |

Quelle: HEIDER
 © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
 bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

- Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort durch die Lage an der Illerstraße, welche direkt an das Bundesstraßenkreuz B 308/B 19 angeschlossen ist, gut zu erreichen. Weitere lokal wichtige Erschließungsstraßen (v.a. Hans-Böckler-Straße und Albert-Schweitzer-Straße) tragen ebenfalls zur guten Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes bei. Die dem Markt vorgelagerten rund 100 Stellplätze (gemäß Planskizze der Fa. Rewe) entsprechen u.E. perspektivisch dem zu erwartenden Kundenaufkommen; größere Störungen bei der Abwicklung der Kundenverkehre sind somit nicht zu erwarten.
- Im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Standort des Vorhabens zwar nicht optimal, aber hinreichend gut an das lokale Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle des Stadtbusses Sonthofen („Am

Brunnenbach“) ist rund 250 m vom Standort des Vorhabens entfernt; damit befindet sich die Haltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit.⁵

Einordnung des Vorhabenstandortes in die Siedlungsstruktur sowie in die Zentrenstruktur der Stadt Sonthofen



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Vorhabenstandort

Quelle:
 © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright); Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen (2012)
 bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

- **Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht** ist zu konstatieren, dass der Vorhabenstandort außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt'⁶ liegt, welcher aus städtebaulicher Sicht nicht nur als besonders bedeutsames, sondern auch als besonders schützenswertes Zentrum der Stadt einzuordnen ist. Schädigungen bzw. Negativauswirkungen auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' z.B. in Folge von potenziellen Neuansiedlungen sind nicht nur aus baurechtlicher, sondern auch auseinzelhandelskonzeptio-

⁵ Eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit ist nach allgemeiner Ansicht bis zu einer Entfernung von ca. 500 m gegeben (vgl. hierzu auch entsprechende Ausführungen im Kap. 7.2.2).

⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Sonthofen, 2012.

neller Sicht zu vermeiden. Da im Einzelhandels-/Standortkonzept der Stadt Sonthofen neben dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' keine weitere Zentren⁷ ausgewiesen sind, ist der Standort somit als sog. Streulage einzustufen.

- ▶ Streulagen können einen wesentlichen Beitrag zur lokalen Nah- und Grundversorgung beitragen, was auch konzeptionell gewürdigt wird und gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sonthofen „auch weiterhin aufrecht zu erhalten“ ist. Dabei wird jedoch empfohlen, weitere Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von bzw. mit Betrieben mit 'zentrenrelevantem Kernsortiment', wie es laut der Sonthofener Sortimentsliste auch die projektrelevanten Lebensmittel darstellen, nur im Falle einer gutachterlichen nachgewiesenen Verträglichkeit und maximal bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zu realisieren⁸.
- ▶ Konkret heißt es im Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen dazu: 'Nahversorgungsrelevante Sortimente' wie Lebensmittel oder Drogeriewaren gelten gleichzeitig als 'zentrenrelevant'. 'Nahversorgungsrelevante Sortimente' sind Bestandteil der dezentralen Stadtteilnahversorgung und sollten siedlungsstrukturell integrierten Standorten vorbehalten bleiben. Diese siedlungsstrukturelle Integration des geplanten Standortes an der Mittagstraße wird, wie oben aufgezeigt, aufgrund der vorliegenden siedlungsstrukturellen Einbindung sowie der unmittelbaren Wohnzuordnung erfüllt.⁹ Die gemäß Einzelhandelskonzept geforderte Integration des Vorhabenstandortes ist somit klar gegeben und stellt unter Standortaspekten eine wesentliche Voraussetzung für eine mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Sonthofen konforme Ansiedlung dar.
- ☞ **Insgesamt betrachtet ist die Standortlage des geplanten Lebensmittelmarktes in Sonthofen nicht nur aus Betreibersicht als attraktiv zu werten, auch versorgungsstrukturell kommt dem Standort eine potenziell hohe Nahversorgungsfunktion zu. Darüber hinaus kann der projektierte Lebensmittelmarkt eine wesentliche Nahversorgungslücke im Stadtgebiet schließen und somit die gesamtstädtische Versorgungssituation insgesamt verbessern. Der Standort des Vorhabens entspricht den standortbezogenen Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes. Unter den konzeptionellen Vorgaben ist auf eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zu achten – was nachfolgend näher untersucht wird und der Klärung dienen soll inwieweit die vorliegenden städtebaulichen**

⁷ Z.B. Nahversorgungszentren.

⁸ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Sonthofen (2012), Kap. 6.3.2.

⁹ vgl. Kap. 7.2.2 zur städtebaulichen Integration

Gegebenheiten und erreichbaren Ziele geeignet sind eine ausnahmsweise Abweichung von der konzeptionell fixierten Maximalgröße von 800 m² Verkaufsfläche zu erlauben.

3.2 Umsatzerwartung des Vorhabens

- ▶ Für den geplanten Supermarkt an der Mittagstraße in Sonthofen mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.750 m² wurde basierend auf der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für Lebensmittelmärkte (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, Angaben der Landesplanung Bayern) und einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes und v.a. auch der bestehenden Wettbewerbssituation in Sonthofen und der Region eine jährliche Flächenleistung von ca. 3.800 €/m² Verkaufsfläche ermittelt.¹⁰ Demnach ergibt sich ein **jährlicher Prognose-Umsatz von ca. 6,6-6,7 Mio. €:**

Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes an der Mittagstraße:

$$\begin{aligned} \text{Verkaufsfläche} \times \text{Umsatz je m}^2 \text{ Verkaufsfläche} &= \text{Soll-Umsatz} \\ 1.750 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ €/m}^2 &= \mathbf{6,6-6,7 \text{ Mio. €}} \end{aligned}$$

- ▶ Aufgrund der üblichen Sortimentszusammensetzung eines Supermarktes und der geplanten Flächengröße ist davon auszugehen, dass ein Anteil von ca. 10-15% auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)¹¹ entfällt. Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes von ca. 6,6-6,7 Mio. € somit perspektivisch folgendermaßen auf:

Lebensmittel:	85-90 % x 6,65 Mio. € = ca. 5,8 Mio. €
ergänzende Randsortimente:	10-15 % x 6,65 Mio. € = ca. 0,8-0,9 Mio. €.

- ☞ **Bei dem unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen zu erwartenden Gesamtumsatz von ca. 6,6-6,7 Mio. € entfallen ca. 5,8 Mio. € auf Lebensmittel und weitere rund 0,8-0,9 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich.**

¹⁰ Die angenommene Flächenproduktivität liegt im Durchschnittsbereich moderner Lebensmittel-Supermärkte (3.300-4.300 €/m² VKF); vgl. hierzu v.a. „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

¹¹ V.a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften etc.


4 Projekteinzugsgebiet sowie verfügbares Kaufkraftvolumen

Als Lebensmittel-Einzugsgebiet der Stadt Sonthofen wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkauf auf die Lebensmittelangebote in Sonthofen orientieren. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind dabei die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die gesamte, aktuelle Einzelhandelsausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von Sonthofen und den umliegenden Standorten des Lebensmitteleinzelhandels im Wettbewerbsvergleich
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zwischen den Lebensmittelangeboten in Sonthofen und den Wohnorten der Kunden / potentiellen Verbraucher
- ▶ die Anziehungs- bzw. Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Sonthofen insgesamt
- ▶ die bestehenden Verkehrs- und Lagebedingungen.

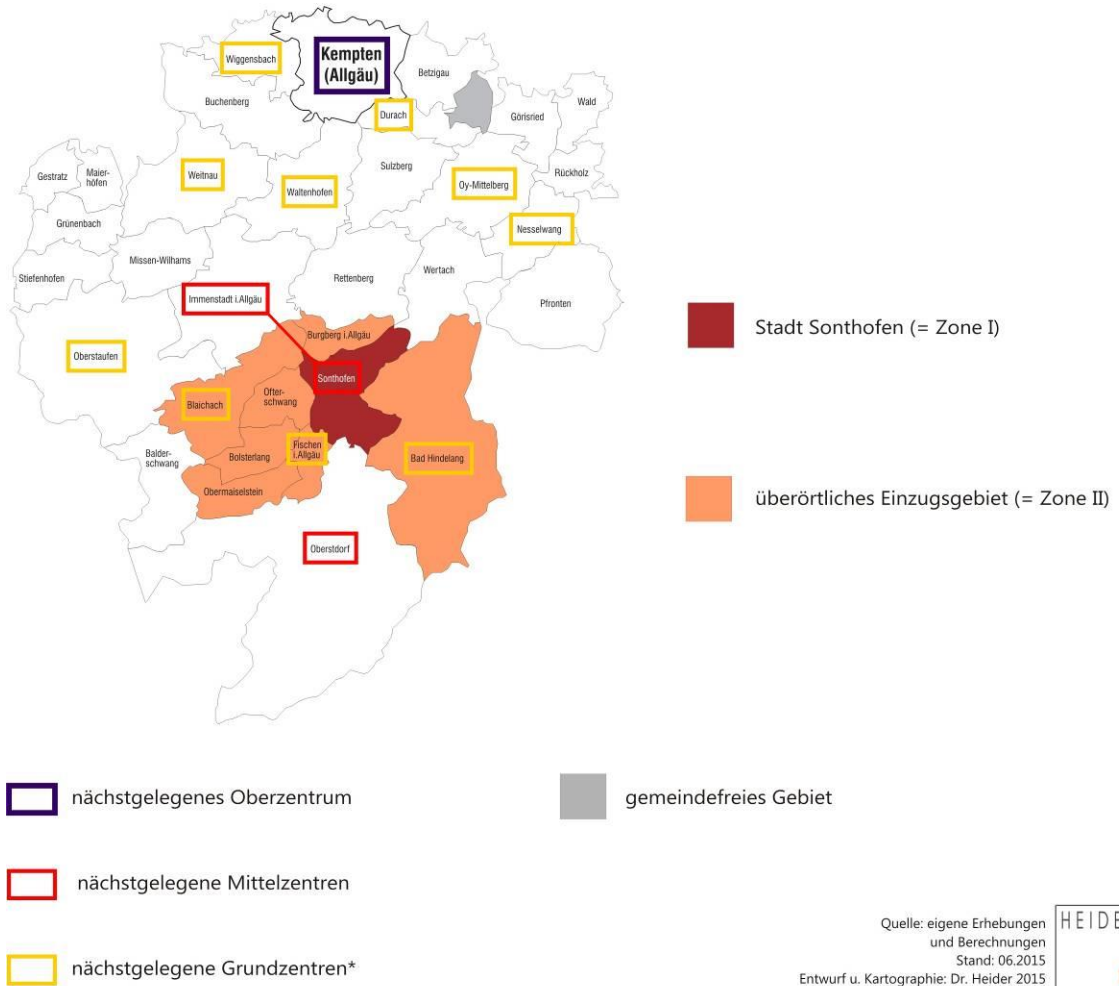
Das nach diesen Kriterien ermittelte Lebensmitteleinzugsgebiet der Stadt Sonthofen erstreckt sich – auch aufgrund der relativ ländlich geprägten Voralpenregion – vergleichsweise weit ins Umland. Speziell in westlicher bzw. nachgeordnet auch in östlicher Richtung besteht nur ein begrenzter Wettbewerbsbesatz, so dass die (gesamstädtische) Marktwirkung entsprechend hoch ist.¹² Die zweizonale Gliederung des gesamstädtischen Einzugsgebietes greift neben der nach außen zunehmenden Entfernung auch die zunehmende Nähe zu Wettbewerbsbetrieben/-städten auf und soll die innerhalb des/eines Einzugsgebietes üblicherweise auftretenden Unterschiede in der Höhe der Bindung¹³ aufzeigen (vgl. nachfolgende Karte). Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum Einzugsgebiet nur Gemeinden gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort verfügbaren, sortimentspezifischen Kaufkraft vom Projektvorhaben gebunden wird.

 **Es ist davon auszugehen, dass das gesamstädtische Lebensmittel-Einzugsgebiet auch für den projektierten Supermarkt an der Mittagsstraße in Sonthofen-Rieden anzusetzen ist, wenngleich die Kaufkraftbindung in Sonthofen bzw. im nordwestlichen Bereich des Stadt-/Einzugsgebietes perspektivisch sicherlich am höchsten sein wird.**

¹² In nördliche Richtung sind mit Immenstadt und in südliche Richtung mit Oberstdorf wesentliche Wettbewerbsstädte anzuführen, welche die Marktwirkung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes bzw. des Lebensmittelstandortes Sonthofen allgemein begrenzen.

¹³ Mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung.

Das Einzugsgebiet (Lebensmittel) der Stadt Sonthofen



* Ergänzend zu obiger Karte ist erläuternd darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der in den Regionalplänen ausgewiesenen Klein- und Unterzentren nach einer fälligen Überarbeitung dieser Regionalpläne im Sinne des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern voraussichtlich als Grundzentrum eingestuft sein wird.

In der Stadt Sonthofen stehen den Einwohnern ca. 45,6 Mio. € **Kaufkraft für Lebensmittel** zur Verfügung. In den überörtlichen Gemeinden des Einzugsgebietes kommen nochmals ca. 42,1 Mio. € hinzu. Hierbei ist zwingend zu erwähnen, dass die Kaufkraftbindung im überörtlichen Einzugsgebiet – wie im Einzugsgebiet jeder anderen Stadt/Gemeinden auch – (deutlich) niedriger ist, als in der Stadt Sonthofen selbst.

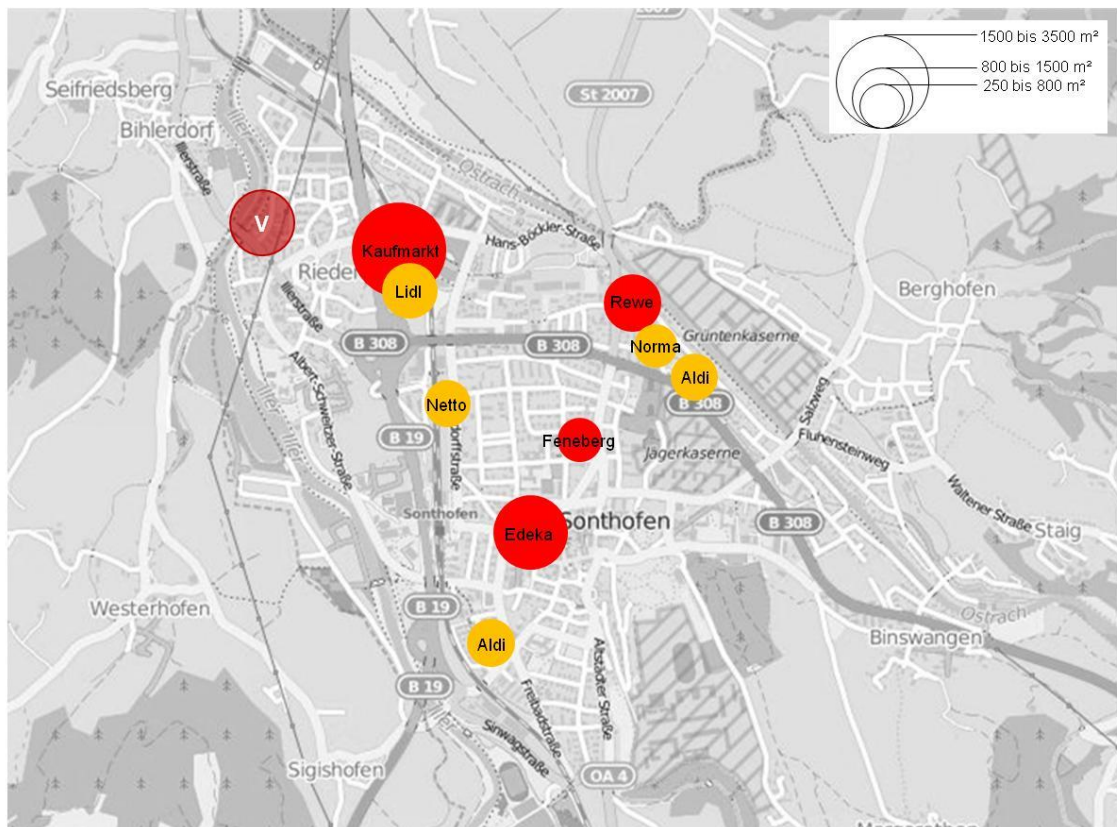
Zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z.B. Einpendler) bzw. auch durch Touristen oder Einwohner mit Zweitwohnsitz etc. sind möglich und werden in Form von sog. Streuumsätzen berücksichtigt.

5 Projektrelevante Angebots-/Wettbewerbssituation

5.1 Bestehendes Lebensmittelangebot in Sonthofen

- ▶ In der Stadt Sonthofen waren zum Erhebungszeitpunkt 53 Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 16.100 m² vorhanden. Dabei handelt es sich neben verschiedenen Lebensmittelmärkten (z.B. Kaufmarkt, Edeka, Rewe, Lidl, Aldi) auch um Lebensmittelspezialbetriebe (z.B. Naturkostladen, Dorfladen, Getränkemärkte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger).
- ▶ Hinzu kommen verschiedene weitere Betriebe, die Lebensmittel als (meist deutlich) untergeordnetes Randsortiment anbieten (z.B. Drogeriemärkte).

Bestehende Lebensmittelmärkte (ab 500 m² VKF) in Sonthofen (nach Verkaufsflächen differenziert)



V Vorhabenstandort

Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

- ▶ Standorträumlich differenziert befinden sich dabei 16 der 53 Lebensmittelanbieter in der Innenstadt Sonthofens. Ihre Gesamtverkaufsfläche liegt bei nicht ganz 3.000 m². Diese 16 Lebensmittelanbieter sind nahezu durchwegs als kleinteilig zu bezeichnen. Einzige Ausnahme stellt ein Supermarkt (Edeka) an der Hirschstraße dar. Neben diesem zwar recht großen, aber im Innenbereich eher wenig attraktiven innerstädtischen Lebensmittelmarkt reicht das Angebotsspektrum von mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker/Konditor, Metzger), einem Reformhaus (Renner) und einem Naturkostmarkt (Bioto) bis zu verschiedenen Spezialitätenanbietern (z.B. Fruchthaus, italienische Spezialitäten, Wein-/Spirituosenanbieter). Alles in allem ist das Lebensmittelangebot in der Innenstadt Sonthofens somit als recht vielfältig zu beschreiben; der bestehende Supermarkt gewährleistet ein Lebensmittelkomplettangebot, so dass eine umfassende Nahversorgung der Innenstadtbewohner gesichert ist. Der Lebensmittelmarkt ist zudem ein wichtiger Frequenzbringer in der Innenstadt, welche durch ein sehr breites und auch mit deutlich überörtlich ausstrahlendes Einzelhandelsangebot mit attraktiven Leitbetrieben (z.B. Mode Gobert, C&A, Drogeriemarkt Müller) und höchster Funktionsfähigkeit gekennzeichnet ist.

Lebensmittelmarkt in der Innenstadt Sonthofens



Foto: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015

- ▶ Abgesehen vom Edeka-Lebensmittelmarkt in der Innenstadt befinden sich alle anderen größeren Lebensmittelmärkte – als „Hauptversorger“ im Lebensmittelbereich – außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Innenstadt und sind räumlich vergleichsweise verstreut im übrigen Stadtgebiet

verteilt. Betriebstypenspezifisch sind sowohl mehrere Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Verbrauchermärkte), als auch Lebensmitteldiscounter¹⁴ vorhanden. Größter und modernster Anbieter ist ein Kaufmarkt Verbrauchermärkte an der Rudolf-Diesel-Straße, aber auch alle anderen Lebensmittelmärkte sind als weitestgehend modern und zeitgemäß einzustufen.

Lebensmärkte außerhalb der Innenstadt Sonthofens (Auswahl)




Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015

- Unter städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sind von den insgesamt 37 außerhalb der Innenstadt ansässigen Lebensmittelanbietern alle – mehr oder weniger deutlich – wohngebietsorientierten Streulagen (d.h. mit angrenzenden Wohnanschluss) zuzuordnen. Allen ansässigen Lebensmittelanbietern kommt somit eine, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägte, Nahversorgungsfunktion zu.
- ☞ **Alles in allem kann das Lebensmittelangebot in Sonthofen als relativ dicht und diversifiziert sowie städtebaulich als weitestgehend integriert eingestuft werden. Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung Sonthofens wie teils auch der Umlandbewohner wird gewährleistet. Nahversorgungslücken sind v.a. in den Randbereichen der Kernstadt wie z.B. im Umfeld des Vorhabenstandortes im nordwestlichen Kernstadtgebiet – sowie in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt festzustellen.**

¹⁴ Mit einer zwar vergleichsweise breiten, aber – im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern – wenig tiefen Produktpalette.

5.2 Umsatz, Kaufkraftbindung sowie bestehende Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich der Stadt Sonthofen

- ▶ Insgesamt wird in der Stadt Sonthofen im Lebensmittelbereich¹⁵ ein Umsatz von ca. 68,0 Mio. € jährlich erzielt. Aus dem gesamtstädtischen Einzugsgebiet (Lebensmittel) stammen davon rund 63 Mio. €, was mehr als 70% des gesamten, dort vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Lebensmittelbereich entspricht. Dieser Wert ist auch im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden als recht hoch einzustufen und spiegelt die hohe Umlandbedeutung des lokalen Lebensmittelhandels wider.
 - ▶ Detaillierter betrachtet kann darauf aufbauend im Kaufkraftstrommodell eine Kaufkraftbindungsquote bei Lebensmitteln in Sonthofen von hohen ca. 95% ermittelt werden; in den überörtlichen Gemeinden des Einzugsgebietes werden in der Summe durchschnittlich nahezu 47% erreicht.
 - ▶ Über das Einzugsgebiet hinaus können aufgrund von Pendlerverflechtungen und Zufallskunden/Gästen etc. zusätzliche Umsätze, sog. Streuumsätze, von weiteren etwa fünf Mio. € generiert werden. Dies entspricht einem gesamtstädtischen Umsatzanteil von rund 7%.
 - ▶ Vergleicht man die im Sonthofener Lebensmitteleinzelhandel perspektivisch erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten mit der derzeit erzielten Kaufkraftbindung, so lässt sich auf mögliche Ausbaupotenziale schließen. Unter Zugrundelegung der lokalen wie regionalen Wettbewerbssituation, obiger Kaufkraftbindungsquoten sowie unter Berücksichtigung entsprechender Werte aus ähnlich strukturierten Zentren lassen sich für den Sonthofener Lebensmitteleinzelhandel u.E. realistischerweise keine nennenswerten Ausbaupotenziale mehr ermitteln.
 - ▶ In Bezug auf den projektierten Supermarkt bedeutet dies, dass quasi der gesamte Prognose-Umsatz im Lebensmittelbereich (ca. 5,8 Mio. €) durch Umsatzumverteilung im Bestand zu generieren ist.
-  **Aufgrund fehlender (nennenswerter) Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich ist der Lebensmittelumsatz des geplanten Supermarktes nahezu komplett durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwirtschaften.**

¹⁵ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelanbieter, aber inklusive Lebensmittelrandsortimente von Nichtlebensmittelanbietern (z.B. Drogeriemärkte).

5.3 Relevante Wettbewerbs- und Standortsituation im überörtlichen Einzugsgebiet

Ergänzend zu den Lebensmittelanbietern in Sonthofen wurde auch die Lebensmittelversorgung, insbesondere die vom zu untersuchenden Vorhaben in Sonthofen am Ehesten betroffenen Lebensmittelanbieter/-märkte, im überörtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens in Blaichach, Burgberg, Bad Hindelang und Fischen i. Allgäu besichtigt und hinsichtlich ihrer Marktstellung und Versorgungsfunktion eingeschätzt und bewertet.

Die zentralen Orte Blaichach, Bad Hindelang und Fischen i. Allgäu ¹⁶ im überörtlichen Einzugsgebiet verfügen alle über eine funktionierende Grundversorgung im Lebensmittelbereich und weisen neben kleineren Lebensmittelspezialanbietern bzw. Betrieben des Nahrungsmittelhandwerks jeweils mindestens zwei Lebensmittelmärkte auf. Burgberg als nicht zentraler Ort verfügt ebenfalls über mehrere Lebensmittelanbieter, darunter einen Feneberg-Supermarkt.

Die Situierung der Lebensmittelmärkte differiert zwischen Ortsmittenstandorten und dezentralen, ortsrandlichen Standorten. Mit Ausnahme des V-Marktes in Fischen, der aufgrund seiner vom Kernort und dem Ortsteil Langenwang deutlich abgesetzten Lage eine reduzierte fußläufige Nahversorgungsbedeutung besitzt, sind alle Lebensmittelmärkte für die Nahversorgung in den Gemeinden bedeutsam, die Standorte in der Ortsmitte bzw. in Ortsmittenzuordnung sind zudem für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Ortsmitten wichtig.

¹⁶ laut LEP Bayern 2013 Grundzentren

Blaichach

Blaichach verfügt über ein vergleichsweise vielfältiges Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte, die Grundversorgung wird in der Ortsmitte durch einen Feneberg Supermarkt und mehrere kleinere Lebensmittelanbieter gewährleistet. Die Ortsmitte kann als voll funktionsfähig eingestuft werden. Desweiteren besteht nördlich am Kernort in städtebaulich integrierter Lage ein Netto-Discountmarkt, der die Grundversorgung Blaichachs ergänzt.



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

Burgberg

Neben Nahrungsmittelhandwerk und Obst/Gemüse wird die Nahversorgung in Burgberg im Wesentlichen durch einen Feneberg-Supermarkt in Zuordnung zur Ortsmitte gesichert. Die Ortsmitte Burgbergs weist einen der Ortsgröße und Lage entsprechend geringen Einzelhandelsbesatz auf und wird hauptsächlich durch die Lebensmittelanbieter in seiner Funktionsfähigkeit gestützt.



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

Bad Hindelang

Bad Hindelang verfügt mit einem modernen Feneberg-Supermarkt in Ortsmittenzuordnung und einem aktuell modernisierten Edeka-Supermarkt in ortsrandlicher Lage, bei dessen gegebener Nahversorgungsbedeutung für zugeordnete Wohnbevölkerung, eine leistungsfähige Grundversorgung auf. In der Ortsmitte sind mehrere kleinere Lebensmittelanbieter – von Naturkost über das Nahrungsmittelhandwerk bis zum festinstallierten Bauernmarkt – situiert, die neben den weiteren vergleichsweise vielfältigen Angeboten der Ortsmitte deren Funktionsfähigkeit und deren Nahversorgungsfunktion sichern. Die Ortsmitte kann als voll funktionsfähig eingestuft werden.



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

Fischen im Allgäu

Fischen im Allgäu verfügt mit einem Netto-City-Discountmarkt sowie weiteren kleineren Lebensmittelanbietern (Nahrungsmittelhandwerk, Spezialitäten) über eine funktionsfähige Nahversorgung in der Ortsmitte. Die Ortsmitte verfügt, insbesondere auch durch die touristische Ausrichtung gestützt, über weitere Einkaufsangebote und kann als funktionsfähig eingestuft werden. Mit einem Feneberg-Supermarkt im Norden des Kernortes in unmittelbarer Wohngebietszuordnung und einem V-Markt im Süden des Gemeindegebietes, in einer vom Kernort und dem Ortsteil Langenwang deutlich abgesetzten Lage, mit reduzierter Nahversorgungsbedeutung, weist Fischen insgesamt betrachtet ein recht umfangreiches Lebensmittelangebot auf.



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

- ☞ **Im Einzugsgebiet des Vorhabens in Sonthofen ist ein gutes und angemessenes Versorgungsangebot im projektrelevanten Lebensmittelbereich vorzufinden. Die Lebensmittelbetriebe stellen teilweise in den umliegenden Gemeinden wichtige Träger der Funktionsfähigkeit der Ortsmitten dar und sind dementsprechend auch unter städtebaulichen Aspekten bedeutsam und in die Analyse und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens in Sonthofen einzubeziehen.**

6 Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit

6.1 Bewertungskriterien und -methodik

Die städtebauliche Bewertung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens erfolgt unter den Voraussetzungen und Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und stadtentwicklerischen Zielvorstellungen unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstruktur gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen sowie der lokalen Nahversorgungssituation bewertet.

Beim Vorhaben sind im Hinblick auf mögliche strukturell, städtebaulich und ggf. auch überörtlich relevant werdende Auswirkungen demgemäß folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Sonthofen bzw. umliegender zentraler Versorgungsbereiche
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die lokale und überörtliche Nahversorgung
- ▶ mögliche weitere negative Auswirkungen lt. BauNVO §11 Abs. 3, wie insbes. überörtliche Auswirkungen und Verkehr.

In methodischer Hinsicht gewinnen zur städtebaulichen Bewertung des Vorhabens in Sonthofen folgende Aspekte besondere Berücksichtigung:

- ▶ Werden durch zusätzliche Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bisher bereits in Geschäften der Standortgemeinde bzw. ggf. auch der Nachbargemeinden 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 Wahrscheinlichkeit städtebaulich relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit städtebaulich relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit städtebaulich relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab.

- ▶ Einen wesentlichen Anhaltspunkt dafür, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich oder ggf. auch für die Nahversorgung zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse¹⁷ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens städtebaulicher Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. städtebaulich relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.¹⁸

- ▶ Diese Beurteilungsmethodik ist aus vorliegender Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Ausprägungen mit den jeweilig unterschiedlichen städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nur unzureichend. Vielmehr hat eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtig zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.¹⁹ Die 10 Prozent-Schwelle kann alles in allem zwar durchaus noch als Orientierungswert verstanden werden, städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten.

¹⁷ 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.

¹⁸ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert städtebaulich 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 Obergerverwaltungsgerichtes 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.

¹⁹ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

- ▶ Eine gesteigerte städtebauliche Relevanz besitzen grundsätzlich nur zentrenrelevante Sortimente²⁰, wozu auch das projektrelevante Lebensmittelsortiment zählt.
- ▶ Grundsätzlich gilt: Eine städtebaulich ausgerichtete Flächensteuerung und Genehmigungspolitik im Einzelhandel orientiert sich an den Belangen des/der bevorzugt zu sichernden bzw. zu entwickelnden Standortbereiche(s). Die in Kap. 3.1 beschriebene, aktuell bestehende Zentrenstruktur Sonthofens stellt hierfür eine zentrale Grundlage dar. Ein alleiniger Konkurrenz-/Wettbewerbschutz darf hingegen nicht entscheidend sein.

Als Beurteilungsgrundlage der möglichen wettbewerbs- und ggf. städtebaulich relevanten Auswirkungen des Rewe-Projektvorhabens in Sonthofen sind somit die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu ermitteln. Es erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzzusammensetzung des Vorhabens (vgl. Kap. 3.2)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ städtebauliche Wirkungsanalyse.

6.2 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die nachfolgend dargestellte Wirkungsanalyse des Vorhabens (Neuansiedlung Lebensmittelmarkt) ermittelt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen aus den bestehenden Lebensmittelanbietern unterschieden nach Standortlagen. Berechnungsgrundlage stellen die prognostizierten Umsätze des Vorhabens in deren Wirkung auf die bestehende Angebots-, Standort- und Marktsituation dar.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Kalkulation der Umsatzumverteilung unter der Annahme erfolgt, dass in Sonthofen im Lebensmittelbereich keine nennenswerten zusätzlichen freien Umsatzpotenziale mehr bestehen.²¹ D.h. die durch das Vorhaben generierten Umsätze werden nahezu komplett durch Umsatzumverteilungen im Bestand erwirtschaftet. Diese Annahme basiert auf der beschriebenen Analyse und Bewertung der aktuellen Standort- und Wettbewerbssituation in Sonthofen sowie dessen Umland/Einzugsgebiet.

²⁰ = innenstadtrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente; vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Sonthofen (2012).

²¹ Vgl. Kap. 5.2.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des zu untersuchenden Projektvorhabens (Neuansiedlung Supermarkt) in Sonthofen zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich. Der Innenstadt von Sonthofen, die aus städtebaulicher Sicht als besonders schützenswerter Standortbereich innerhalb des Sonthofener Stadtgebietes (= Hauptzentrum) einzustufen ist, kommt dabei, ebenso wie den zentralen Versorgungsbereichen der Ortsmitten in den umliegenden Gemeinden, eine besondere Berücksichtigung zu.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Umsiedlungsvorhabens in dessen Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen dar. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben Betriebsform wirksam werden. In Sonthofen bzw. dem projektbezogenen Einzugsgebiet treten erhöhte Auswirkungen daher perspektivisch bei solchen Betreibern auf, die mit dem ansiedlungswilligen Rewe Supermarkt vergleichbar sind – d.h. v.a. (große) Supermärkte.

- ▶ Wie oben erläutert sind in Sonthofen im Nahrungs- und Genussmittelbereich keine nennenswerten umsatzumverteilungsneutralen Ausbaupotenziale mehr vorhanden. Der im geplanten Rewe-Neubau zu erwartende Umsatz von ca. 6,6-6,7 Mio. € (davon ca. 5,8 Mio. € für Lebensmittel) wird daher nahezu komplett durch Umsatzumverteilungen im Bestand generiert werden müssen (vgl. nachfolgende Tabelle). Dies entspricht einer Worst-Case-Betrachtung, da so die maximal durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen in die Prognoserechnung einfließen.
- ▶ Der zu erwartende Umsatz des zu untersuchenden Supermarktes setzt sich bei dieser Worst-Case-Betrachtung entsprechend perspektivisch wie nachfolgend dargestellt zusammen:

Prognose-Umsatz des zu untersuchenden Supermarktes	ca. 6,6-6,7 Mio. € (davon ca. 5,8 Mio. € Food und ca. 0,8-0,9 Mio. € Nonfood)*
<u>davon:</u>	
durch Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	max. ca. 0,1 Mio. €
durch <u>zusätzliche</u> Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes	max. ca. 0,1 Mio. €
durch Umsatzumverteilung in Sonthofen bzw. im überörtlichen Einzugsgebiet	ca. 5,7 Mio. € Food + ca. 0,8 Mio. € Nonfood

* zur Erläuterung:

Food = Lebensmittel, Nonfood = Nicht-Lebensmittel, d.h. ergänzende Randsortimente;

Worst-Case-Kalkulation (s. oben)

Quelle: eigene Berechnungen; Dr. Heider 2015

- Die durch das Vorhaben **zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich** aus dem aktuell bestehenden Einzelhandel, unterschieden nach relevanten Standortbereichen, zeigt nachfolgend dargestellte Wirkungsanalyse:

Standortlage	derzeitiger Umsatz <u>im Lebensmittelbereich</u> in Mio. €*	Umsatzumverteilung (Lebensmittel) durch das Projektvorhaben	
		in Mio. €*	in %*
Sonthofen			
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Sonthofens	10,8	0,9-1,0	8,8
sonstige (Nahversorgungs-) Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Sonthofen	57,2	3,9	6,8
überörtlich tangierte Standortlagen (speziell Hauptversorger/Lebensmittelmärkte)			
Blaichach	4,8	0,25	5,7
Fischen	7,2	0,35	4,8
Burgberg	1,5	>0,1	4,9
Hindelang	6,2	0,2	3,2
gesamt	87,7	5,7	6,5

* ca. Werte, gerundet

Quelle: eigene Berechnungen; Dr. Heider 2015

- ▶ Ergänzend ist hinzuzufügen, dass der zu erwartende Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in Höhe von insgesamt ca. 0,8-0,9 Mio. €, bzw. in Sonthofen und seinem Einzugsgebiet umzuverteilenden ca. 0,8 Mio. €, sich gewöhnlich auf eine Reihe von Branchen verteilt.²² Es sind damit lediglich minimale wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen zu erwarten.

6.3 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Zur Beurteilung ggf. zu erwartender städtebaulicher Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Sonthofen in der vom Vorhaben angestrebten Größenordnung am Standort Mittagstraße sind speziell die Auswirkungen auf den besonders schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Sonthofen sowie die betroffenen Ortsmitten im Umland relevant. Im Sinne einer guten Nahversorgung als weiteren, aus stadtentwicklerischer Sicht wichtigen Aspekt sind nachgeordnet auch die zu erwartenden Wirkungen auf die lokalen bzw. auch überörtliche Nahversorgungsstrukturen zu betrachten.

- ▶ Der projektrelevante Lebensmitteleinzelhandelsbereich in der Innenstadt Sonthofens ist aktuell durch eine relativ diversifizierte Angebotsstruktur gekennzeichnet; Hauptversorger ist ein relativ großer innerstädtischer Supermarkt, hinzu kommen verschiedene Lebensmittelhandwerksbetriebe und Lebensmittelspezialbetriebe. Die vorhandenen Anbieter leisten einen wichtigen Beitrag für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und auch für die wohnortnahe Versorgung der (Innenstadt-) Bewohner. In Zusammenschau dieser Aspekte ist der Lebensmitteleinzelhandel als eine städtebaulich wichtige Säule der Innenstadt einzustufen, die nicht gefährdet werden sollte.²³

Bei der Berechnung der durch das Rewe-Ansiedlungsvorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen (gemäß Worst-Case-Ansatz) ergibt sich gegenüber den in der Sonthofener Innenstadt ansässigen Lebensmittelanbietern eine Umsatzumverteilungsquote von nicht ganz neun Prozent. Aufgrund der Höhe der Umverteilungsquote bzw. des umzuverteilenden Betrages sind merkliche ökonomische Auswirkungen anzunehmen. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Bestandsstrukturen sind jedoch weder unter versorgungsstrukturellen, noch unter städtebaulichen Aspekten unverhältnismäßig hohe

²² U.a. Drogeriewaren, Zeitschriften/Bücher, Haushaltswaren, Tiernahrung, Blumen/Pflanzen.

²³ Neben der reinen Umverteilungsgröße findet in der vorliegenden Wirkungsanalyse also zusätzlich auch eine umfassende räumlich-städtebauliche Einordnung des Projektvorhabens und die Bewertung der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen unter versorgungsstrukturellen Aspekten statt.

Negativauswirkungen abzuleiten. Der in der Innenstadt Sonthofens ansässige Supermarkt weist aufgrund der Betriebstypengleichheit zwar ein ähnliches Warenangebot wie der an der Mittagstraße geplante Supermarkt auf, sein Haupteinzugsgebiet überschneidet sich durch die räumliche Entfernung jedoch kaum mit dem des zu untersuchenden Supermarktes im nordwestlichen Stadtrandbereich. Hinzu kommt, dass der innerstädtische Supermarkt durch seine Größe, das vergleichsweise umfangreiche, direkt zugeordnete Stellplatzangebot und die potenziell hohen Verbundeffekte durch den weiteren Innenstadtbefehl über grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen verfügt; ein Weiterbetrieb ist daher losgelöst von einer Entwicklung in Rieden zu erwarten. Die weiteren, durchwegs kleineren Lebensmittelanbieter/-handwerksbetriebe in der Innenstadt Sonthofens überschneiden sich mit ihrem spezialisierten und teils auch beratungsstarken Angebot nur eingeschränkt mit dem des zu untersuchenden Supermarktes. Daher sind zwar gewisse wettbewerbliche, aber keine bzw. zumindest keine nennenswerten betrieblichen Auswirkungen anzunehmen. Hinzu kommt, dass das in der Sonthofener Innenstadt bestehende Angebot in hohem Maße auch von Touristen und (Tages-)Besuchern profitiert, die unabhängig von einem zusätzlichen Markt am Stadtrand weiterhin vorrangig die Angebote in der Innenstadt nutzen werden. Unverhältnismäßig hohe Negativeffekte auf die vorhandene, innerstädtische Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich oder gar eine nachhaltige Schädigung innerstädtischer (Leit-) Betriebe durch die geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung an der Mittagstraße können daher trotz der anzunehmenden wirtschaftlichen Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Ergebnis sind städtebaulich relevante Negativauswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Sonthofens durch die geplante Rewe-Ansiedlung daher nicht zu erwarten.

- ▶ Die Umverteilungsquoten von nicht ganz sieben Prozent gegenüber Betrieben in sonstigen (Nahversorgungs-)Lagen außerhalb der Innenstadt Sonthofens lassen in der angenommenen Worst-Case-Betrachtung ebenfalls ökonomische Auswirkungen auf die dort ansässigen Lebensmittelanbieter annehmen, von Bestandsgefährdungen ist insgesamt betrachtet jedoch wiederum nicht auszugehen.

Hauptbetroffener wird aufgrund der Standortnähe und des ähnlichen Warenangebotes v.a. der Feneberg Kaufmarkt an der Rudolf-Diesel-Straße sein. Der Feneberg Kaufmarkt, der neben dem besonders projektrelevantem Lebensmittelbereich auch einen umfangreichen Nonfood-Bereich aufweist, ist als moderner und überaus anziehungsstarker Verbrauchermarkt einzustufen, der nicht nur von der Bevölkerung Sonthofens gut angenommen wird, sondern auch eine hohe überörtliche Anziehungskraft aufweist. Daran wird sich auch nach der Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes an der Mittagstraße und gewissen zu erwartenden Kundenumlenkungen nichts Grundsätzliches ändern. Von einem Weiterbetrieb des Feneberg Kaufmarktes ist trotz der zu

erwartenden Umsatzeinbußen daher in jedem Fall auszugehen. Hinzu kommt, dass diesem Markt aufgrund seiner teilintegrierten Standortlage – speziell im Vergleich zu den meisten übrigen Lebensmittelmärkten – nur eine begrenzte städtebauliche Bedeutung als Nahversorger zukommt, die städtebauliche Relevanz der Umsatzumverteilung ist daher begrenzt.


Auch bei den weiteren Lebensmittel-/Versorgungsstrukturen außerhalb der Innenstadt Sonthofens sind in der Gesamtbetrachtung trotz möglicher wettbewerblicher Auswirkungen keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Fehlen zu erwartender Negativeffekte gilt speziell deshalb, als davon auszugehen ist, dass keiner der bestehenden Betriebe bzw. speziell der ansässigen Filialisten nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann und daher ein potenzieller Rückzug allein aufgrund der Rewe-Ansiedlung nicht zu erwarten wäre. Dem ergänzend ist anzufügen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen mit zunehmender Entfernung vom Vorhabenstandort tendenziell abnehmen werden, die wesentlichen Versorgungsbetriebe im östlichen und südlichen Stadtgebiet werden somit nur noch begrenzt betroffen sein.

Alles in allem kann also auch ausgeschlossen werden, dass die zentralen Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Innenstadt durch die geplante Ansiedlung des zu untersuchenden Rewe-Marktes nachhaltig geschwächt werden bzw. gar wegbrechen. Vielmehr besteht durch den geplanten Rewe-Markt die Chance, eine bestehende Nahversorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet zu schließen und die Bewohner dort durch ein perspektivisch attraktives Angebot wohnortnah zu versorgen.

- ▶ Außerhalb von Sonthofen, d.h. in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes, liegt die Umverteilungsquote gegenüber den wesentlichen Wettbewerbsbetrieben in der Summe zwischen etwa drei Prozent (in Hindelang) und etwa sechs Prozent in Blaichach.²⁴ Schon allein auf Basis dieser eher niedrigen Umverteilungsquoten bzw. auch der umzuverteilenden Beträge können städtebaulich relevant werdende Negativeffekte auf die wesentlichen Versorgungsbetriebe des Umlandes ausgeschlossen werden. Alles in allem lassen die von einem zusätzlichen Supermarkt in Sonthofen ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungen im gesamten überörtlichen Einzugsgebiet keine gefährdenden Auswirkungen auf die dortige Nahversorgung oder die Funktionsfähigkeit der Ortsmitten erwarten.
- ▶ Abschließend ist noch zu ergänzen, dass auch im Nonfood-Bereich des zu untersuchenden Rewe-Marktes durch den zu erwartenden, vergleichsweise geringen Umfang der Einzelsortimente bzw. der entsprechenden zu erwar-

²⁴ Bei zusätzlicher Einbeziehung der dortigen kleineren Lebensmittelanbieter läge die durch das Rewe-Vorhaben hervorgerufene Umverteilungsquote (rechnerisch) noch niedriger.

tenden Umsätze städtebauliche relevante Auswirkungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen ausgeschlossen werden können. Dies gilt umso mehr, als Sonthofen auch außerhalb des Lebensmittelbereiches über ein sehr breites und überwiegend anziehungsstarkes Angebot verfügt, so dass möglicherweise zu erwartende Änderungen in den Kaufkraftströmen der verschiedenen Nonfood-Sortimente marginal sein werden und keinesfalls relevante Negativeffekte auslösen werden.

-  **Durch die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes ist weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder umliegender Ortsmitten noch der bestehenden Nahversorgungssituation in Sonthofen bzw. im Umland zu erwarten. Relevante Negativeauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können durch die geplante Ansiedlung daher ausgeschlossen werden.**

7 Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als etwaiges Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 bedeutsam. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- ▶ **Lage im Raum:**
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Stadt Sonthofen
- ▶ **Lage in der Gemeinde:**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen:**
sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.²⁵

7.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind u.a. Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

Sonthofen ist im neuen Landesentwicklungsprogramm Bayerns zusammen mit Immenstadt i. Allgäu als (gemeinsames) Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.²⁶ Demnach ist die Stadt Sonthofen ein grundsätzlich geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.

- ☞ **Sonthofen ist als Mittelzentrum ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.**

²⁵ Gemäß Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013.

²⁶ Entsprechendes gilt auch für den Regionalplan der Region Allgäu.

7.2 Lage in der Gemeinde

7.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern (2013)

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

- ▶ 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.

In städtebaulichen Randlagen sind Einzelhandelsgroßprojekte demgegenüber nur ausnahmsweise zulässig, sofern eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sicher gestellt ist.²⁷

7.2.2 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. Die städtebauliche Integration eines Standortes erfordert laut LEP 2013 als wesentliche Kennzeichen einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang

Der Vorhabenstandort des ansiedlungswilligen Rewe-Lebensmittelmarktes befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Sonthofen im Stadtteil Rieden. Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung von verdichteter Wohnbebauung geprägt. Hinzu kommen verschiedene Gewerbebetriebe, wie z.B. ein unmittelbar angrenzender Fliesenhandel, ein Versicherungsmakler (beide im IllerPark Rieden) sowie eine nahe gelegene Tankstelle oder auch ein Fachmarkt für Teppiche. Unweit westlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Flusslauf der Iller, die Sonthofen von der Nachbargemein-

²⁷ Vgl. Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013.


de Blaichach trennt. Alles in allem kann in jedem Fall ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit vorhandenen Wohnanteilen konstatiert werden.²⁸

Unmittelbares Umfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2015.

²⁸ Vgl. Ausführungen zur umliegenden Wohnbebauung in Kap. 3.1

-  **Der Vorhabenstandort an der Mittagstraße in Sonthofen ist Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen im direkten Standortumfeld.**

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 und immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

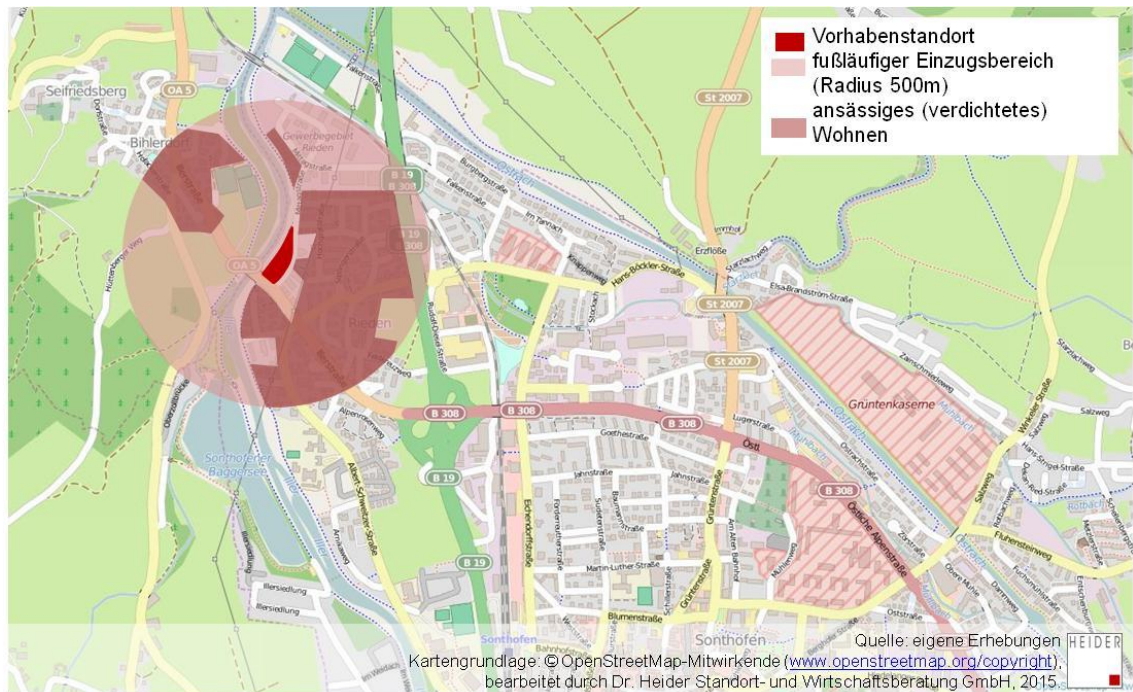
Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- ▶ Lt. Stadtplanungsamt Stuttgart, Bearbeiter Thilo Lang: Lebensmitteleinzelhandel in Stuttgart – Discountbetriebe und Vollsortimenter – die Erreichbarkeitsanalyse. Stuttgart 1999: Zur Nahversorgung ist ein Einzugsbereich von 400 m vorzusehen, d.h. alle Menschen sollten die Möglichkeit haben, Waren des täglichen Bedarfes in einem Umkreis von 400 m (Luftlinie) zu besorgen, das bedeutet in sechs bis zehn Gehminuten, je nach Gehvermögen und topographischer Situation.
- ▶ 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 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers 1990 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.²⁹


Basierend auf den angeführten Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen, wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen.

²⁹ 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.

Standort und fußläufiger Einzugsbereich des Projektvorhabens



Wie auf der obigen Karte zu erkennen ist, ist v.a. östlich und auch südlich des Vorhabenstandortes innerhalb eines Radius von 500 m Wohnbebauung anzutreffen. Der Standort verfügt somit trotz seiner Stadtrandlage über einen recht umfangreichen fußläufigen Einzugsbereich in Bezug auf umliegende Wohnbevölkerung. Alles in allem kommen dem Supermarkt-Vorhabenstandort somit neben der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung auch ausgeprägte Nahversorgungsfunktionen für den nordwestlichen Siedlungsbereich Sonthofens zu.

 **Das Vorhaben verfügt über einen anteiligen bzw. sogar recht umfassenden, unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung.**

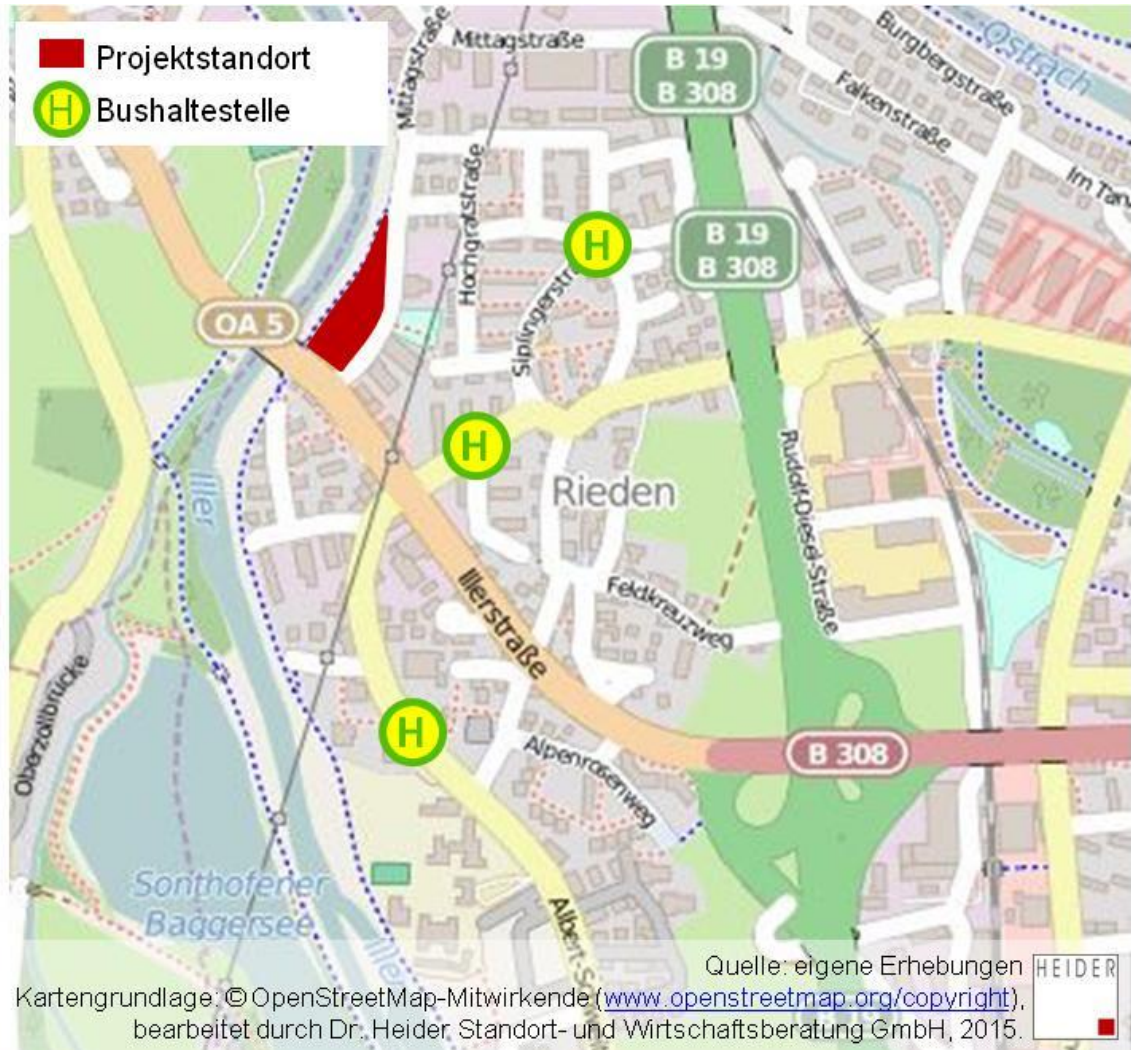
Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Der Vorhabenstandort ist zwar nicht direkt an das lokale bzw. regionale ÖPNV-Netz angebunden, die nächst gelegene Bushaltestelle des Stadtbusses Sonthofen („Am Brunnenbach“³⁰) ist jedoch lediglich rund 250 m entfernt. Auch die Bushaltestellen „Siplingerstraße“ nordöstlich des Vorhabenstandortes und die Bushaltestelle „Al-

³⁰ Linie 1 – Rieden des Stadtbusses Sonthofen.

bert-Schweitzer-Straße/St. Christoph“ südlich des Vorhabenstandortes befinden sich grundsätzlich noch in fußläufiger Erreichbarkeit³¹ (vgl. nachfolgende Karte). Damit ist die ÖPNV-Anbindung des geplanten Supermarktes alles in allem als angemessen und ortsüblich einzustufen. Ergänzend ist anzumerken, dass das Stadtbusnetz über den Bahnhof auch mit dem regionalen/überörtlichen ÖPNV-Netz „verwoben“ ist.

ÖPNV-Anschluss des Supermarkt-Vorhabenstandortes in Sonthofen



- ☞ **Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist in jedem Fall gewährleistet.**
- ☞ **Insgesamt betrachtet erfüllt der Vorhabenstandort des Lebensmittelmarkt-Vorhabens die im LEP 2013 geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.**

³¹ D.h. in max. 500 m-Abstand (Luftlinie).

7.3 Zulässige Verkaufsflächen

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten.

Gemäß den Bestimmungen des LEP 2013 ist für das zu untersuchende Einzelhandelsvorhaben dabei in Abhängigkeit vom zu betrachtenden Lebensmittelsortiment, d.h. einem Sortiment des Nahversorgungsbedarfes, der landesplanerische Nahbereich des Mittelzentrums Sonthofen 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 landesplanerisch verträglich sind.

7.3.1 Nahbereich, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich

Für den Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs stellt der im Regionalplan Allgäu ausgewiesene Nahbereich der Stadt Sonthofen die relevante Berechnungsgrundlage dar. Dieser beschränkt sich gemäß der zum Regionalplan Allgäu gehörenden Karte „Raumstruktur“ auf die Stadt Sonthofen selbst, weitere Gemeinden des Umlandes gehören also nicht dazu. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt damit aktuell³² **21.388 Personen**.

Die zweite wichtige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittelsortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das in den Strukturdaten des Einzelhandels³³ ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt gemäß der genannten Landesplanungsdatengrundlage für Lebensmittel (Food und Nonfood-Sortimente) derzeit bei **2.278 €/Jahr**. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert.

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

$$\begin{aligned} & \text{Einwohner im zugeordneten Nahbereich} \times \text{Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr} \\ & 21.388 \text{ Einwohner} \times 2.278 \text{ €/Einwohner} = 48.721.864 \text{ €} \end{aligned}$$

³² Stand: 31.12.2013, gemäß Statistischem Landesamt.

³³ Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

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 die projektrelevanten Sortimente des Nahversorgungsbedarfs 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

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

$$\text{sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial} \times \text{zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote} \\ = \text{abschöpfbares Kaufkraftvolumen}$$

$$48.721.864 \text{ €} \times 0,25 = 12.180.466 \text{ €}.$$

7.3.2 Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes

Die aus landesplanerischer Sicht maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes errechnet sich aufbauend darauf aus den für das Vorhaben zur Verfügung stehenden, landesplanerisch akzeptablen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen in Bezug auf die zu erwartende Gesamtraumleistung, d.h. dem je m² Verkaufsfläche zu erzielenden Umsatz pro Jahr³⁴.

Die Höhe des durchschnittlichen Flächenproduktivitätswertes eines Supermarktes ist gemäß der zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ wie folgt:

Umsatzerwartung pro m² Verkaufsfläche eines Supermarktes:

$$3.300\text{-}4.300 \text{ € je m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

Setzt man beim zu untersuchenden Rewe-Supermarkt den gemittelten Durchschnittswert üblicher Flächenproduktivitätsleistungen an, so ergibt sich für den Betrieb eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 3.200 m², beim Ansetzen des oberen Durchschnittswertes errechnet sich immer noch eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.830 m². Die geplante Verkaufsfläche von ca. 1.750 m² liegt demnach unabhängig vom angesetzten Produktivitätswert klar unter der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächengröße. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind durch die geplante Ansiedlung des Rewe Supermarktes somit nicht zu erwarten.

³⁴ In den zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ werden in den einzelnen Sortimenten und den jeweils vorhandenen Betriebstypen jeweils Spannen (Minimum, Durchschnitt, Maximum) der üblicherweise zu erwartenden Raumleistung angegeben. In der Regel ist bei der Prüfung eines Vorhabens der jeweilige Mittelwert anzusetzen.

- ☞ **Unter Berücksichtigung durchschnittlicher Flächenproduktivitätswerte für einen Lebensmittel-Supermarkt ist die Verkaufsfläche des ansiedlungswilligen Rewe Supermarktes in Sonthofen bei Anwendung der zugrunde zu legenden Berechnungsmethodik als landesplanerisch zulässig und auch als überörtlich verträglich einzustufen.**

7.3.3 Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit den weiteren einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Dies kann als gegeben konstatiert werden, insbesondere folgende Ziele bzw. Grundsätze sind dabei hervorzuheben:

- ▶ **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte:**
Grundsatz (G) der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (vgl. LEP 2013 Kap. 2.1.2)
 - ▶ **Vorzug der Zentralen Orte:**
Ziel (Z), den Zentralen Orten bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen den Vorzug einzuräumen (vgl. LEP 2013 Kap. 2.1.3)
 - ▶ **Flächensparen sowie Innenentwicklung vor Außenentwicklung:**
Grundsatz (G) der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. LEP 2013 Kap. 3.1) bzw. auch des Zieles (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 2013 Kap. 3.2) – dies gilt v.a. auch deshalb, da es sich um die Nachnutzung eines brachgefallenen Gewerbeareals (ehem. C+C Großmarkt) handelt und somit eine städtebaulich sinnvolle Erneuerungsmaßnahme vorliegt.
-
- ☞ **In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandels-großprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) erfüllt das Projektvorhaben auch eine Reihe weiterer Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013.**

8 Fazit und Empfehlung

- ▶ Auf dem Areal des ehemaligen C + C Oberallgäu an der Mittagstraße (Ecke Illerstraße) in Sonthofen soll ein Lebensmittelmarkt-Vorhaben realisiert werden. Hierfür soll das derzeit noch bestehende Gebäude des ehem. C+C-Marktes abgerissen und durch einen modernen und zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die projektierte Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes liegt laut Angaben der Stadt Sonthofen bei ca. 1.750 m². Als Betreiber des geplanten Marktes ist die Fa. REWE vorgesehen.
- ▶ Der projektierte Lebensmittelmarkt an der Mittagstraße in Sonthofen ist v.a. in östlicher und südlicher Richtung von verdichteter Wohnbebauung umgeben und ermöglicht für die Wohngebiete in Rieden eine flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung, womit diesem Markt potenziell hohe Nahversorgungsfunktionen zukommen würde. Hinzu kommt, dass der geplante Markt eine bestehende Nahversorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet füllen und die gesamtstädtische Nahversorgungssituation somit erkennbar verbessern könnte.
- ▶ Auf Basis der projektierten Verkaufsflächengröße von ca. 1.750 m², der Standortlage und der bestehenden Standortrahmenbedingungen ist für den geplanten Lebensmittelmarkt ein Prognose-Umsatz von ca. 6,6-6,7 Mio. € (davon ca. 5,8 Mio. € im Lebensmittelbereich) anzunehmen.
- ▶ Es ist davon auszugehen, dass das gesamtstädtische Lebensmittel-Einzugsgebiet auch für den projektierten Supermarkt an der Mittagsstraße in Sonthofen-Rieden anzusetzen ist, wenngleich die Kaufkraftbindung in Sonthofen bzw. im nordwestlichen Bereich des Stadt-/Einzugsgebietes perspektivisch am höchsten sein wird.
- ▶ Das aktuell bestehende Lebensmittelangebot in Sonthofen kann als relativ dicht und diversifiziert bezeichnet werden, weshalb keine (nennenswerten) Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich mehr vorhanden sind. Der Lebensmittelumsatz des geplanten Supermarktes ist daher quasi komplett durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwirtschaften.

- ▶ Durch die geplante Ansiedlung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes an der Mittagstraße ist weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder umliegender Ortsmitten noch der bestehenden Nahversorgungssituation in Sonthofen bzw. im Umland zu erwarten. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können durch die geplante Ansiedlung daher ausgeschlossen werden.

- ▶ Die vorliegenden städtebaulichen Gegebenheiten, inkl. der Standortlage des Vorhabens, sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wären geeignet, das Vorhaben auch unter Erfordernis einer ausnahmsweise Abweichung von der einzelhandelskonzeptionell fixierten Maximalgröße von 800 m² Verkaufsfläche zu genehmigen.

- ▶ Die wesentlichen Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) werden durch das Projektvorhaben erfüllt.

- ☞ **Zusammenfassend kann die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Mittagsstraße in Sonthofen in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort demnach sowohl städtebaulich als auch unter überörtlichen Aspekten als verträglich bewertet werden.**