

MARKT KAISHEIM

Potenzialanalyse und gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Einzelhandelsverträglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Bereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Am großen Anger'



Edeka-Bestandsmarkt in Kaisheim

Foto: Dr. Heider, 2016

Augsburg, 14. Februar 2017

**Potenzialanalyse und gutachterliche Stellungnahme zur Klärung
der Einzelhandelsverträglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes
im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am großen Anger"**

Auftraggeber: Marktgemeinde Kaisheim
Münsterplatz 5
86687 Kaisheim

Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. (Univ.) 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	Der projektierte Lebensmittelmarkt in Kaisheim – Projektdate, Rahmenbedingungen, Umsatzerwartung	7
2.1	Projektdate und Standortrahmenbedingungen.....	7
2.2	Umsatzerwartung für das zu untersuchende Edeka-Vorhaben	12
3	Situation im Lebensmitteleinzelhandel – allgemeine Marktsituation/-trends sowie bestehende Angebots- und Nachfragestrukturen im Untersuchungsgebiet	14
3.1	Aktuelle Situation und Trends im Lebensmitteleinzelhandel	14
3.2	Projekteinzugsgebiet und verfügbares Kaufkraftvolumen	15
3.3	Struktur des Lebensmittel-Einzelhandels im Untersuchungsgebiet.....	17
3.4	Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung und bestehende Ausbaupotenziale...20	
4	Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit	22
4.1	Bewertungskriterien und -methodik.....	22
4.2	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse ...25	
4.3	Städtebauliche Wirkungsanalyse	28
5	Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit	31
5.1	Lage im Raum	31
5.2	Lage in der Gemeinde	32
5.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern (2013) ...32	
5.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes.....	32
5.2.3	Zulässige Verkaufsflächen.....	38
5.2.4	Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung	38
6	Weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittel- angebotes in Kaisheim unter besonderer Berücksichtigung ortsmittengerichteter Entwicklungsziele	39
7	Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	40

1 Aufgabenstellung

Die Fa. Edeka plant, ihren langjährig bestehenden Lebensmittelmarkt am Standort Gewerbepark 1 in 86687 Kaisheim unter Einbeziehung des angrenzenden Grundstücks (Flurnr. 292/35, Gemarkung Kaisheim) baulich zu erweitern. Dabei soll die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf dann max. 1.200 m² vergrößert werden.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des §11 BauNVO Abs. 3, somit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur in einem Kern- oder einem für dieses festgesetzten Sondergebiet zulässig ist, wenn es sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Mögliche Auswirkungen mit Einzelhandelsbezug sind, gemäß §11 BauNVO Abs. 3 Satz 2, relevante städtebauliche Negativauswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche. Basierend auf den baurechtlichen Rahmenbedingungen sind daher das Nicht-Vorliegen negativer Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), ebenso wie die Einfügung in die städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Kaisheim und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Für die Zulässigkeit des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, sowie die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens, sind die einzelhandelsspezifischen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu erfüllen.

Vorliegende gutachterliche Ausführungen sollen der Klärung der raumordnerischen und landesplanerischen Voraussetzungen am Standort sowie der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen.

Während im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB die Vereinbarkeit mit der Raumordnung erforderlich ist, ist gemäß §11 Abs. 3 BauNVO eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ebenso erforderlich wie eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens, gemäß §11 Abs. 3 BauNVO, stellen insbes. mit dem Vorhaben einhergehende städtebaulich relevante Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und Versorgungssystem Kaisheims sowie der Nachbargemeinden und die Nahversorgung der Bevölkerung den

Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Zur Bewertung der raumordnerischen Aspekte ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 entscheidend.

Die möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens resultieren insbesondere aus Kaufkraftabschöpfungen und daraus abzuleitenden Umsatzumverteilungen im Bestand. Bestandteil der Verträglichkeitsprüfung für das zu betrachtende Vorhaben ist eine ökonomische Wirkungsanalyse. Der Nachweis nicht vorliegender negativer Auswirkungen durch das Vorhaben erfordert dabei die Berücksichtigung möglicher Maximalauswirkungen. Hierzu wurde analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Gesamtvorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes für die Zentren- und Einzelhandelsstruktur sowie die Nahversorgung in Kaisheim und den Nachbarkommunen zu erwarten bzw. auszuschließen sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Edeka-Erweiterung, sieht sich der Markt Kaisheim mit der Frage insgesamt vorliegender Tragfähigkeiten im Lebensmitteleinzelhandel konfrontiert. Hierzu soll aufgezeigt werden, inwieweit nach der geplanten Edeka-Erweiterung noch Potenziale für ergänzende Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels zur Verfügung stünden, welche für weitere Einzelhandelsvorhaben nutzbar wären und was diese für den Erhalt bzw. die Stärkung der Grundversorgung in der Ortsmitte bedeuten würden. Auf Basis der Ermittlung und Analyse bestehender Kaufkraftbindungen und etwaiger Ausbaupotenziale für Kaisheim, ist die Tragfähigkeit zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandels, auch über die geplante Edeka-Erweiterung hinaus, festzustellen.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Kaisheims und der umliegenden Gemeinden
- ▶ Darstellung der Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der Standortssituation des Vorhabens
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in Kaisheim sowie in den umliegenden Gemeinden
- ▶ Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Ortsmitte sowie möglicherweise durch das Vorhaben tangierter Nahversorgung in Kaisheim und den umliegenden Gemeinden

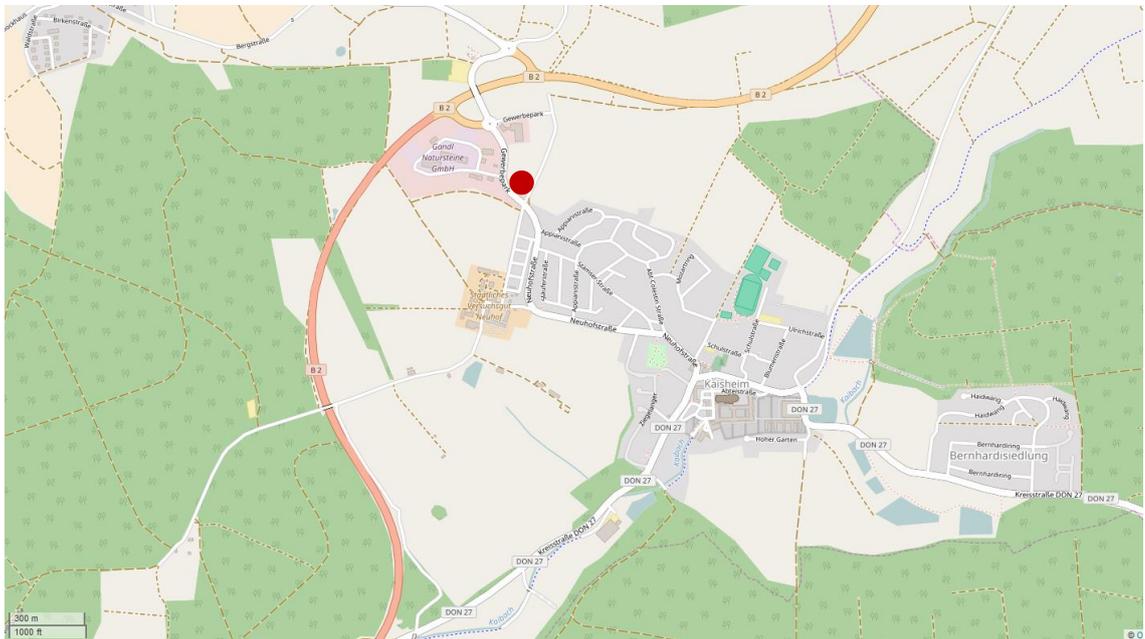
- ▶ Ermittlung vorliegender Umsatzpotenziale am Standort Kaisheim im Lebensmittelbereich
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Lebensmittel-einzelhandel Kaisheims (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
- ▶ Ermittlung strukturverträglicher Flächenausbaumöglichkeiten im Lebensmittel-einzelhandel in Kaisheim
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Edeka-Vorhaben
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Edeka-Vorhabens – ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Edeka-Vorhabens an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur, Versorgungssituation und städtebauliche Entwicklungsziele in Kaisheim sowie im ggf. tangiertem Umland – städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Ermittlung der überörtlich und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen (u.a. städtebauliche Integration)
- ▶ Abprüfung der landesplanerischen Kriterien
- ▶ Bewertung Edeka-Vorhaben und weitere bestehende Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelangebotes in Kaisheim unter besonderer Berücksichtigung ortsmittengerichteter Entwicklungsziele
- ▶ Fazit zur städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des Projektvorhabens.

2 Der projektierte Lebensmittelmarkt in Kaisheim – Projektdaten, Rahmenbedingungen, Umsatzerwartung

2.1 Projektdaten und Standortrahmenbedingungen

- Der Edeka-Supermarkt am Gewerbepark 1 in Kaisheim (Landkreis Donau-Ries, ca. 3.830 Einwohner¹) mit aktuell ca. 800 m² Verkaufsfläche ist zwar als gut eingeführter und gut angenommener Lebensmittelmarkt einzustufen, aufgrund des nur noch bedingt zeitgemäßen Erscheinungsbildes sowie des allgemein gestiegenen Flächenbedarfs im Lebensmitteleinzelhandel (u.a. zur transparenteren Präsentation der Waren, zur Verbreiterung der Gänge etc.) weist er dennoch einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Im aktuellen Zustand entspricht der Markt nur noch bedingt den heutigen Marktanforderungen und Kundenansprüchen. Aus diesem Grund soll der bestehende Supermarkt auf Betreiben der Fa. Edeka am Bestandsstandort unter Hinzunahme eines nördlich angrenzenden Grundstückes² um maximal 400 m² Verkaufsfläche auf dann maximal 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert und modernisiert werden.

Lage des zu untersuchenden Edeka-Marktes in Kaisheim



 EDEKA-Projektstandort

Quelle:
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

¹ Gemäß Bay. Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2015.

² Flurnr. 292/35, Gemarkung Kaisheim.

Planskizze aus dem Bebauungsplan (Entwurf) 'Gewerbegebiet Am Großen Anger' 4. Änderung im Bereich des Edeka-Planvorhabens in Kaisheim



Quelle: Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries;
bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.



Edeka-Markt mit angrenzender Wohnbebauung, Blick von Norden, Foto: Dr. Heider, 2016.



Edeka-Markt mit angrenzender Wohnbebauung, Blick von Süden, Foto: Dr. Heider, 2016.

- ▶ Der Untersuchungsstandort Gewerbepark 1 befindet sich in Gewerbegebietslage am nördlichen Rand des Kernortes Kaisheim. Während der nordwestliche Bereich des Projektstandorts durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt ist und in unmittelbar östlicher sowie südlicher bzw. südwestlicher Richtung Grünflächen angrenzen, beginnt südöstlich des Planstandortes ein vergleichsweise dicht bewohnter Wohnsiedlungsbereich Kaisheims. Dieser Wohnsiedlungsbereich Kaisheims, mit dem nördlich der Neuhofstraße gelegenem größtem Wohnbaugebiet Kaisheims, grenzt an den Projektstandort an. Zudem stellen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Edeka-Marktes, die absehbar bedeutendsten Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung dar und sind im Flächennutzungsplan bereits für diese Wohnbebauung vorgesehen. Der Projektstandort stellt, auch weil er der einzige Lebensmittelmarkt in Kaisheim ist, einen wichtigen Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar; versorgungsstrukturell weist der Edeka-Markt neben seiner gesamtörtlichen Grundversorgungsbedeutung somit auch klare Nahversorgungsfunktion für das benachbarte Wohngebiet auf.
- ▶ Durch die Lage an der Straße 'Gewerbepark', welche nicht nur Teil einer in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden, zentralen Erschließungsachse Kaisheims ist, sondern den Projektstandort auch direkt mit der etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 2 verbindet, ist der zu untersuchende Edeka-Markt im Individualverkehr sowohl von Kaisheim, als auch vom angrenzenden Umland aus recht gut zu erreichen.
- ▶ Die dem Markt vorgelagerte Stellplatzbereich soll u.W. im Zuge der geplanten Erweiterung ebenfalls vergrößert und kundenfreundlicher gestaltet werden. Damit entspricht der vorgelagerte Parkplatz perspektivisch weiterhin bzw. sogar nochmals verstärkt dem zu erwartenden Kundenaufkommen; von nennenswerten Störungen bei der Abwicklung der Kundenverkehre ist dementsprechend auch zukünftig nicht auszugehen.
- ▶ Die nächstgelegene Haltestelle im ÖPNV (Kaisheim-Neuhof), welche von der VDR³ angefahren wird⁴, befindet sich ca. 200-250 m südöstlich des Edeka-Marktes und ist somit noch gut fußläufig zu erreichen. Demnach kann auch eine recht gute Erreichbarkeit im ÖPNV konstatiert werden; dies gilt umso mehr, als diese Haltestelle nach Auskunft der Marktgemeindeverwaltung demnächst modernisiert werden soll und dabei u.a. ein Buswartehäuschen bekommen soll.
- ▶ Im Markt Kaisheim liegen, nach erfolgter Prüfung durch die Marktgemeinde sowie das Planungsbüro Godts, als Ersteller der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Am Großen Anger', keine der Ortsmitte zugeordneten Standorte vor, welche den für Betrieb und Ansiedlung erforderlichen Markt- und Standortanforderungen entsprechen. Die im Rahmen der Standort-

³ = Verkehrsgemeinschaft Donau-Ries.

⁴ Linie 800: Donauwörth – Fünfstetten – Treuchtlingen.

prüfung erfolgte Abklärung aller im Hauptort Kaisheim für einen Lebensmittelmarkt in Betracht kommenden Standorte zeigte, dass sowohl aktuell als auch perspektivisch kein geeigneter Alternativstandort außerhalb des 'Gewerbegebietes Am Großen Anger' vorliegt. Diese Prüfung basierte auf Grundstücksgröße, Erschließung und Verfügbarkeit. Nicht explizit ausgeführt wurde hierbei, dass das Vorliegen etwaiger Standorte für einen Lebensmittelmarkt im Hauptort Kaisheim durch die topographischen Bedingungen erheblich eingeschränkt ist. Der westlich und südlich an die Bebauung sowie die Durchfahrtsachse der alten Bundesstraße angrenzende Bereich kommt durch die Tallage mit dem Kaibach und die Kaisheimer Fischteiche, verbunden mit Bebauung ausschließenden Festsetzungen zum Hochwasserschutz, nicht in Betracht. Der östlich und nördlich an die Bebauung sowie die Durchfahrtsachse der alten Bundesstraße angrenzende Stadtraum wird durch den Anstieg vom ca. 470 m ü.N.N. gelegenen Talgrund des Kaibachs zum Lämmerberg mit dem dortig gelegenen 'Gewerbegebiet Am Großen Anger' auf 520 m ü.N.N geprägt, womit im Umfeld des bestehenden Bebauungsraumes durchweg (teils stark) hängige Geländesituationen vorliegen, welche entweder gar keine ebenerdige Situierung einer für einen Lebensmittelmarkt ausreichend großen Fläche zulassen bzw. mit erheblichen Geländeeingriffen verbunden wären. Ein die Topographie missachtendes Vorgehen stünde im Widerspruch zur kommunalen Flächennutzungsplanung sowie den Erfordernissen einer möglichst naturraumverträglichen Siedlungsentwicklung. Auch unter Widmung der topographischen Situation am Hauptort Kaisheim kann das Vorliegen eines geeigneten Alternativstandortes für einen Lebensmittelmarkt außerhalb des 'Gewerbegebietes Am Großen Anger' ausgeschlossen werden.

- ▶ Kaisheim verfügt über kein gesamtörtliches Einzelhandelskonzept mit Zentren- und Sortimentskonzept. Besondere, auf den Einzelhandel bezogene Ziele zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sind demnach nicht definiert. Der Einzelhandel stellt mit seiner Bedeutung für die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte eine geeignete Nutzung zur Stärkung der Ortsmitte dar und soll dort, soweit möglich, angesiedelt werden. Die grundsätzlichen Anforderungen an eine städtebaulich orientierte Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der baurechtlich definierten städtebauliche Anforderungen⁵ sind zu beachten.

 **Der zu untersuchende Edeka-Markt im Gewerbepark in Kaisheim stellt, trotz der Gewerbegebietslage im nordwestlichen Zufahrtbereich des Kernortes Kaisheim, als einziger Lebensmittelmarkt den bedeutendsten Grundversorgungsstandort in Kaisheim dar. Aufgrund seiner wohngebietsorientierten Lage übt der Edeka-Markt auch eine nicht zu unterschätzende Nahversorgungsfunktion aus. Der Standort des Edeka-Marktes grenzt an das in südöstlicher Richtung befindliche Wohngebiet nördlich der Neuhofstraße an, das als größtes zusammenhängendes**

⁵ Hier insbes. Schutz zentraler Versorgungsbereiche, Sicherung der Nahversorgung.

Wohngebiet Kaisheims wesentliche Wohnanteile aufweist. Nördlich der bestehenden Wohnbebauung, östlich des Edeka-Marktes, ist weitere Wohnbebauung im Flächennutzungsplan vorgesehen, so dass sich die Wohnanteile im Umfeld des Edeka-Standortes perspektivisch weiter deutlich erhöhen werden. Aus Betreibersicht weist der Standort trotz der begrenzten Einwohnerzahl Kaisheims und der vergleichsweise hohen Wettbewerbssituation in der Region⁶ ausreichend attraktive Standortrahmenbedingungen auf.

2.2 Umsatzerwartung für das zu untersuchende Edeka-Vorhaben

Für den bestehenden Edeka-Supermarkt 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 des Marktes, der Standortlage, dem Standortumfeld und der bestehenden Wettbewerbssituation eine jährliche Flächenleistung von ca. 3.800 €/m² Verkaufsfläche ermittelt. Dieser Wert liegt im Durchschnittsbereich der von der Landesplanung verwendeten Flächenleistung für Lebensmittel-Supermärkte.⁷ Mit dem angesetzten Wertansatz und der Annahme gleich hoher Flächenleistungen auf der Bestands- wie der Erweiterungsfläche wird der Erfordernis Rechnung getragen, die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu erfassen (= Worst-Case-Ansatz); hierbei ist jedoch ergänzend anzumerken, dass die Annahme gleich hoher Flächenleistungen theoretischer Natur ist, in der Realität so aber üblicherweise nicht zu erreichen sein wird.

Der aktuell erwirtschaftete sowie der in Folge der geplanten Erweiterung in der Maximalvariante von dann 1.200 m² Verkaufsfläche perspektivisch zu erwartende Umsatz (gemäß Worst-Case-Ansatz) des zu untersuchenden Edeka-Marktes berechnet sich dementsprechend insgesamt wie folgt:

- ▶ Umsatz des Edeka-Bestandsmarktes mit derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche x Umsatz je m² Verkaufsfläche = Ist-Umsatz

$$800 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } \mathbf{3,0 \text{ Mio. €}}$$

- ▶ Prognose-Umsatz der geplanten Edeka-Erweiterung um max. 400 m² Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche x Umsatz je m² Verkaufsfläche = Soll-Umsatz

$$\text{max. } 400 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ €/m}^2 = \text{max. } \mathbf{1,5 \text{ Mio. €}}$$

⁶ Vgl. Kap. 3.

⁷ Die von der Landesplanung ausgewiesene Spanne durchschnittlicher Flächenumsätze für Supermärkte liegt zwischen 3.300 €/m² Verkaufsfläche und 4.300€/m² Verkaufsfläche.

In der Summe ist für den erweiterungswilligen Edeka-Markt in Kaisheim nach Umsetzung der Projektplanung somit ein maximaler Gesamtumsatz von ca. 4,5 Mio. € pro Jahr zu erwarten; im Vergleich zum Bestandsmarkt wird sich der Umsatz nach der geplanten Erweiterung um maximal ca. 1,5 Mio. € (= Worst-Case-Szenario) erhöhen.

Aufgrund der üblichen Sortimentszusammensetzung eines Supermarktes und der geplanten Flächengröße ist davon auszugehen, dass ein Anteil von rund 15% auf das Hauptsortiment Lebensmittel ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)⁸ entfällt. Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes von maximal ca. 4,5 Mio. € somit perspektivisch folgendermaßen auf:

- ▶ Lebensmittel: 85 % x 4,5 Mio. € = ca. 3,8 Mio. €
- ▶ ergänzende Randsortimente: 15 % x 4,5 Mio. € = ca. 0,7 Mio. €.

Bei einem nach der geplanten Erweiterung maximal zu erwartenden Gesamtumsatz von ca. 4,5 Mio. € entfallen rund 3,8 Mio. € auf das Hauptsortiment Lebensmittel (aktuell: ca. 2,6 Mio. €⁹) und weitere ca. 0,7 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich (aktuell: ca. 0,4 Mio. €¹⁰).

 **Der gegenüber der Ist-Situation prognostizierte Zusatzumsatz eines erweiterten Edeka-Marktes in Kaisheim teilt sich gemäß Worst-Case-Ansatz in der Maximalvariante (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) zusammenfassend dargestellt somit perspektivisch folgendermaßen auf:**

Lebensmittel:	ca. 1,2 Mio. €
Nonfood-Randsortimente:	ca. 0,3 Mio. €.

Ergänzend ist anzumerken, dass durch den an den Edeka-Markt angeschlossenen Bäcker zusätzlich ca. 0,2-0,3 Mio. Umsatz pro Jahr hinzukommen. Dieser wird sich jedoch auch nach der geplanten Edeka-Erweiterung nicht nennenswert verändern.

⁸ V.a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften etc.

⁹ 800 m² Verkaufsfläche x 3.800 €/m² x 0,85 = ca. 2,6 Mio. €.

¹⁰ Ca. 3,0 Mio. € Gesamtumsatz (derzeit) – ca. 2,6 Mio. € Lebensmittelumsatz = ca. 0,4 Mio. € Nonfood-Umsatz.

3 Situation im Lebensmitteleinzelhandel – allgemeine Marktsituation/-trends sowie bestehende Angebots- und Nachfragestrukturen im Untersuchungsgebiet

3.1 Aktuelle Situation und Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 5-Handelsunternehmen der Branche¹¹ nahezu 75 Prozent der Umsätze in Deutschland auf sich.¹² 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 / großen Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz aktuell recht guter Konjunkturdaten v.a. von der anhaltend hohen Preisensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden bundesweit derzeit, aktuellen Untersuchungen¹³ zu Folge, ca. 42-43 Prozent der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels, allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der in den letzten Jahren sich nur noch marginal verändernde Marktanteil der Discounter¹⁴ als ein Indiz dafür gesehen werden, dass die Marktanteile nicht bzw. nur mehr eingeschränkt steigerungsfähig sein dürften. Verbrauchermärkte bzw. große Supermärkte mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem 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 sowie verstärkt auch der veganen Produkte eine stetig wachsende Rolle ein; Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein der Kunden/Konsumenten für gesunde und zunehmend eben auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.¹⁵

¹¹ 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).

¹² Gemäß Angaben von www.lebensmittelzeitung.net vom 04.02.2015.

¹³ Vgl. hierzu u.a. GfK-Consumer Index 01/2016.

¹⁴ Teils leicht oberhalb, teils leicht unterhalb der 43%-Marke.

¹⁵ 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.

3.2 Projekteinzugsgebiet und verfügbares Kaufkraftvolumen

Als Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkauf auf die Angebote dieses Betriebes 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 Größe und Struktur des Vorhabens, d.h. des zu untersuchenden Edeka-Marktes, sowie dessen aktuelle und zu erwartende Anziehungskraft
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zwischen den Lebensmittelangeboten des Edeka-Marktes in Kaisheim und den Wohnorten der Kunden / potentiellen Verbraucher
- ▶ die gesamte, aktuelle Einzelhandelsausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von Kaisheim und den umliegenden Standorten des Lebensmitteleinzelhandels im Wettbewerbsvergleich
- ▶ die bestehenden Verkehrs- und Lagebedingungen.

Das nach diesen Kriterien ermittelte **Kerneinzugsgebiet** des zu untersuchenden Edeka-Lebensmittelmarktes erstreckt sich aufgrund der bestehenden Standort- und Lagebedingungen sowie der Entfernung zu umliegenden Wettbewerbsstädten u.E. auf den westlichen Teil des Gemeindegebietes von Kaisheim sowie auf die unmittelbar nordöstlich angrenzende Nachbarkommune Buchdorf. Der südöstliche Teil Kaisheims, also die Ortsteile Leitheim und Altisheim, sind v.a. aufgrund der gegebenen Standort-, Lage- und Verkehrsbedingungen hingegen kaum nach Kaisheim zu dem zu untersuchenden Edeka-Lebensmittelmarkt, sondern bereits relativ stark nach Donauwörth bzw. ggf. in Richtung Rain und den entsprechenden Anbietern dort orientiert.¹⁶

Die beiden an Kaisheim angrenzenden Gemeinden Daiting und Fünfstetten bilden zusätzlich zum Kerneinzugsgebiet das sog. **Ergänzungsgebiet** mit zwar immer noch vorhandener, aber bereits erkennbar verminderter Kaufkraftorientierung in Richtung Kaisheim bzw. dem zu untersuchenden Supermarkt.

Die Marktdurchdringung ist im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet erkennbar höher als im Ergänzungsgebiet. Während die Bewohner des nordwestlichen Gemeindegebietes von Kaisheim sowie auch die Buchdorfs aufgrund der räumlichen Nähe re-

¹⁶ Dies wird sich mit der zeitnah zu erwartenden Neueröffnung eines Supermarktes am Bahnhof in Donauwörth (vgl. Kap. 3.2) perspektivisch nochmals verstärken.

lativ stark in Richtung des zu untersuchenden Edeka-Marktes im Kernort Kaisheim tendieren, ist die Kundenbindung in der Ergänzungszone bereits erkennbar niedriger. Die zweizonale Gliederung des Projekteinzugsgebietes soll die nach außen abnehmende Kundenbindung in Richtung des zu untersuchenden Edeka-Marktes verdeutlichen (vgl. nachfolgende Karte).¹⁷

Zusätzliche, außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze (v.a. aufgrund der Bundesstraßennähe durch Zufallskunden, Pendler etc. sowie auch aus den Kaisheimer Ortsteilen Leitheim und Altisheim) werden in Form von sog. Streuumsätzen erfasst und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Lebensmittelmarktes in Kaisheim



- Projektstandort
- Kerneinzugsgebiet
- Ergänzungsgebiet

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright), bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

¹⁷ Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum Einzugsgebiet nur Gemeinden gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort verfügbaren, sortimentspezifischen Kaufkraft vom Projektvorhaben gebunden wird.

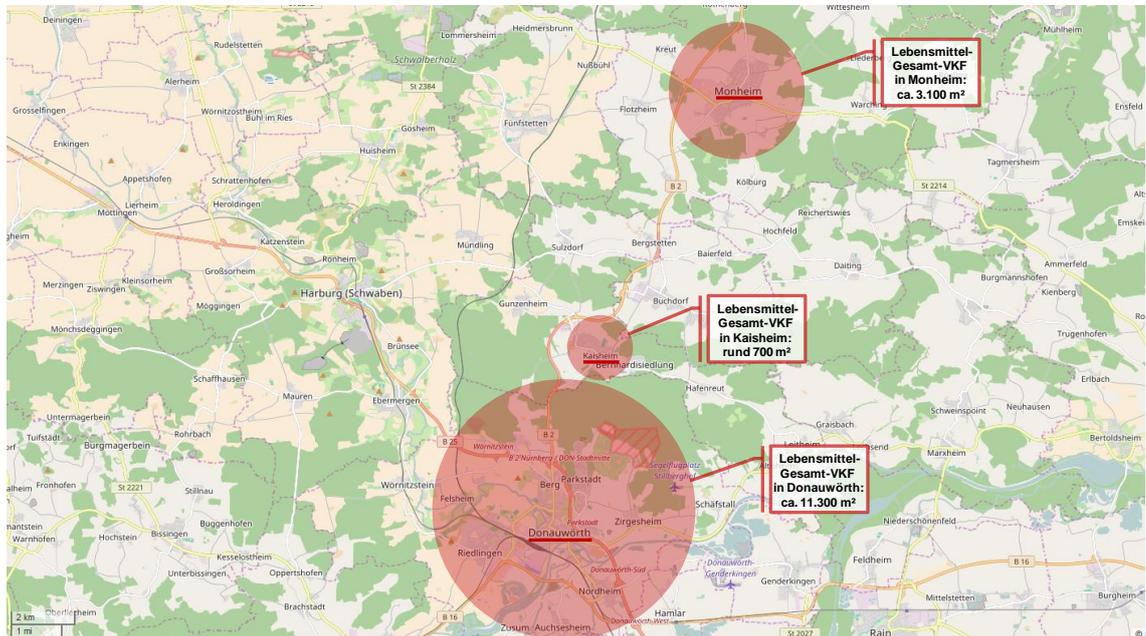
- ▶ In der Summe steht dem zu untersuchenden Edeka-Lebensmittelmarkt gegenwärtig ein **Einwohnerpotenzial** von etwa 6.830 Personen im gesamten Einzugsgebiet zur Verfügung, wobei etwa 4.730 Personen, d.h. ca. 70%, auf das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet (= Zone I) und weitere ca. 2.100 Personen (ca. 30%) auf Daiting und Fünfstetten, das Ergänzungsgebiet mit deutlich verminderter Marktdurchdringung (= Zone II), entfallen.
- ▶ Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkennziffern der Kommunen des abgegrenzten Einzugsgebietes¹⁸ ergibt sich daraus derzeit ein **Kaufkraftpotenzial** im Projekteinzugsgebiet im Lebensmittelbereich von insgesamt ca. 14,1 Mio. €, wobei rund 6,0 Mio. € auf den zum Kerneinzugsgebiet gehörenden Teil Kaisheims, weitere ca. 3,7 Mio. € auf Buchdorf (ebenfalls im Kerneinzugsgebiet) und der verbleibende Teil (ca. 4,4 Mio. €) auf die beiden Gemeinden Daiting und Fünfstetten des Ergänzungsgebietes entfallen.
- ▶ Aufgrund der mit Ausnahme von Daiting durchwegs leicht positiven (amtlichen) Bevölkerungsprognose für die Gemeinden des Einzugsgebietes ist davon auszugehen, dass sich auch das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial perspektivisch leicht erhöhen wird (um insgesamt ca. 0,3 Mio. € bis 2020). ^

3.3 Struktur des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsgebiet

Im Zuge der Erstellung dieser Potenzial- und Verträglichkeitsprüfung wurde im September 2016 der projektrelevante Lebensmitteleinzelhandel in Kaisheim sowie in den Nachbargemeinden besichtigt, erhoben und bewertet. Darüber hinaus fand eine aktualisierende Erfassung, Einschätzung und Bewertung des Lebensmitteleinzelhandels in der gesamten Region unter besonderer Berücksichtigung des südlich angrenzenden Donauwörth sowie des nördlich gelegenen Monheims, also der beiden Städte im Umland, die aufgrund ihrer Lage und des ansässigen (Lebensmittel-)Einzelhandelsbesatzes die beiden Hauptwettbewerbsstädte Kaisheims darstellen, statt.

¹⁸ Kaisheim liegt mit einem Wert von 93,2 etwas unter, die weiteren Gemeinden des überörtlichen Einzugs- bzw. Ergänzungsgebietes mit Werten zwischen 96,8 und 102,8 teils leicht unter, teils leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100,0.

Lebensmittelbesatz in Kaisheim sowie in den beiden Hauptwettbewerbsstädten Donauwörth und Monheim¹⁹



Quelle:
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright), Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth (2013), eigene Erhebungen sowie Bearbeitung durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

- ▶ In **Kaisheim** ist neben dem erweiterungswilligen Edeka-Lebensmittelmarkt (inkl. angeschlossener Bäckerei) im Gewerbepark im Wesentlichen noch auf einen weiteren Bäcker in der Ortsmitte (Bäckerei Neuner, Münsterplatz) hinzuweisen. Darüber hinaus besteht insbes. noch ein Direktvermarkter (Metzgerei) im Ortsteil Gunzenheim, welcher jedoch über sehr begrenzte Öffnungszeiten verfügt.
- ▶ Die Lebensmittel-Gesamtverkaufsfläche (d.h. ohne Nonfood-Randsortimente) beträgt derzeit in der Summe rund 700 m². Die in Kaisheim vorhandene Angebotssituation und somit auch die bestehende Versorgungssituation im Lebensmittelbereich ist dementsprechend begrenzt.
- ▶ Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der Lebensmittel-einzelhandel²⁰ in Kaisheim, unter Berücksichtigung marktüblicher Branchenproduktivitäten²¹ der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer Bewertung der Standortlage und der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation in der Region, jährliche Umsätze in Höhe von ca. 3,1 Mio. €.

¹⁹ Lebensmittelverkaufsfläche, ohne Nonfood-Randsortimente – ermittelt durch eigene Vor-Ort-Erhebungen in Monheim und Kaisheim sowie gemäß Angaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donauwörth (CIMA Beratung und Management GmbH, 2013: Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth 2013) – aktualisiert um den Besatz der Lebensmittelmärkte in Donauwörth zum Stand 10.2016, ohne den derzeit in Bau befindlichen Supermarkt am Bahnhof.

²⁰ D.h. ohne Randsortimente.

²¹ Vgl. hierzu u.a. HDE, EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung etc.

- ▶ Im benachbarten **Buchdorf**, welches aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe ebenfalls noch zum Kerneinzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Supermarktes in Kaisheim²² zu zählen ist, kommen verschiedene weitere Lebensmittelanbieter hinzu. Während mit einem Nah&Gut SB-Markt lediglich ein (kleiner) Lebensmittelmarkt (inkl. angeschlossener Metzgerei) vorhanden ist, beschränkt sich das übrige Angebotsspektrum auf einen Bäckerei (mit ergänzendem Fleischwarenangebot) sowie einen kleinen Getränkeanbieter, welche alle durchwegs entlang der zentral durch den Ort führenden Hauptstraße ansässig sind.
- ▶ Alles in allem weisen die in Buchdorf, also im überörtlichen Teil des Kerneinzugsgebietes, vorhandenen Lebensmittelanbieter eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 250 m² auf. Diese erwirtschaften einen Lebensmittelumsatz von zusammen rund 0,5-1,0 Mio. €.²³
- ▶ **Außerhalb des Kerneinzugsgebietes** ist im Wesentlichen noch auf einen kleineren Dorfladen in Daiting hinzuweisen. Daiting zählt zwar nicht mehr zum Kerneinzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Marktes in Kaisheim, ist aber dem **sog. Ergänzungsgebiet** mit zwar immer noch vorhandener, aber bereits erkennbar verminderter Kaufkraftorientierung in Richtung Kaisheim bzw. dem dort ansässigen Supermarkt einzuordnen.
- ▶ Die **wesentlichen Wettbewerbsstädte des Umlandes** stellen **Donauwörth** im Süden und **Monheim** im Norden dar, welche beide wie Kaisheim an der B 2 liegen.²⁴ Während Donauwörth derzeit über etwas weniger als 11.500 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich²⁵ verfügt, auf denen insgesamt rund 65 Mio. € umgesetzt werden²⁶, sind es in Monheim aktuell ca. 3.100 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich²⁷ mit einem Umsatz von rund 15 Mio. €. Hinzu kommt, dass in Donauwörth im Zuge einer größeren Projektentwicklung am Bahnhof zeitnah ein weiterer größerer Supermarkt zu erwarten ist, womit sich die Angebots-/Wettbewerbssituation nochmals erhöhen wird. Sowohl in Donauwörth, als – etwas weniger deutlich – auch in Monheim ist nicht nur ein vergleichsweise attraktiver, sondern auch ein relativ umfangreicher und differen-

²² Vgl. Kap. 3.2.

²³ Eine genaue Umsatzangabe ist aus Datenschutzgründen (geringe Anzahl von Betrieben) nicht möglich.

²⁴ Harburg (Schwaben) im Westen von Kaisheim ist aufgrund der bestehenden Verkehrs-/ Lagesituation hingegen kaum noch als direkter Wettbewerbsstandort Kaisheims bzw. des dort befindlichen Edeka-Supermarktes einzustufen.

²⁵ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

²⁶ Die Werte basieren auf den entsprechende Angaben aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth (CIMA Beratung und Management GmbH, 2013: Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth 2013) sowie einer eigenen Vor-Ort-Besichtigung und Bewertung des Lebensmitteleinzelhandels (Bestand und Umsatz) in Donauwörth. Die seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgten Änderungen im gesamtstädtischen Lebensmittelbestand Donauwörths wurden also berücksichtigt.

²⁷ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

zierter Lebensmittelbesatz vorzufinden. Beide Städte üben eine deutliche Wettbewerbswirkung auf Kaisheim und die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe aus und begrenzen nicht nur das gesamtörtliche, sondern auch das lebensmittelspezifische Einzugsgebiet der Marktgemeinde erkennbar.

- ☞ **Das Lebensmittelangebot in Kaisheim bzw. im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet kann zwar als ausreichend für die Grundversorgung, aber auch als relativ begrenzt eingestuft werden. Der zu untersuchende Lebensmittelmarkt übernimmt bereits derzeit, außer für den Kaisheimer Teil des Kerneinzugsgebietes auch einen nicht unbedeutenden Teil der Grundversorgungsfunktion für Buchdorf (= überörtlicher Teil des Kerneinzugsgebietes) und noch darüber hinaus ein. Eine deutliche Marktgebietsbegrenzung und ein hoher Wettbewerbsdruck werden v.a. durch die Lebensmittelmärkte in Donauwörth im Süden und Monheim im Norden ausgelöst.**

3.4 Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung und bestehende Ausbaupotenziale

- ▶ Die in Kaisheim ansässigen Lebensmittelanbieter erzielen derzeit in der Summe Umsätze im Lebensmittelbereich²⁸ in Höhe von ca. 3,1 Mio. € jährlich. Hiervon werden abzüglich vergleichsweise geringer Streuumsätze in Höhe von ca. 0,2 Mio. € von außerhalb des Einzugsgebietes²⁹ ca. 2,9 Mio. € aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (Zone I+II) generiert. Dies entspricht ca. 20-21% des gesamten im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Lebensmittelbereich; ergänzend ist hierbei anzumerken, dass die Kaufkraftbindung in Kaisheim (= Zone I) erkennbar höher als im überörtlichen Einzugsgebiet (= Zone II) ist. Die angeführte Kaufkraftbindungsquote ist, unter Berücksichtigung der Größe und Versorgungsbedeutung Kaisheims sowie v.a. auch der Wettbewerbswirkung umliegender Städte (insbesondere Donauwörth und Monheim), durchaus noch als steigerungsfähig einzustufen.
- ▶ Vergleicht man die im Kaisheimer Lebensmitteleinzelhandel perspektivisch erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten mit der derzeit erzielten Kaufkraftbindung, so lassen sich die realistischerweise noch bestehenden Ausbaupotenziale näher quantifizieren.
- ▶ Unter Zugrundelegung der bestehenden Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation sowie unter Berücksichtigung entsprechender Werte aus

²⁸ D.h. ohne Umsätze der Nonfood-Randsortimente.

²⁹ Durch Pendler und Zufallskunden bzw. z.B. auch aus dem nicht zum abgegrenzten Einzugsgebiet gehörenden, südöstlichen Gemeindeteil von Kaisheim.

ähnlich strukturierten Gemeinden lassen sich im Lebensmitteleinzelhandel in Kaisheim zusätzlich erreichbare Ausbaupotenziale von maximal ca. 2,1 Mio. € durch eine Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet (= Kerneinzugsgebiet + Ergänzungsgebiet) – unter Berücksichtigung perspektivisch zu erwartender Kaufkraftsteigerungen ermitteln. Dies setzt einen für Kunden unmittelbar wahrnehmbaren Angebotsausbau bzw. eine sichtlichen Angebotsverbreiterung/-diversifizierung voraus. Eine weitere Steigerung der Marktdurchdringung im Einzugsgebiet wird durch den bestehenden Wettbewerbsdruck von außen bzw. speziell durch das attraktive, speziell im Fall von Donauwörth auch sehr differenzierte, Lebensmittelangebot hingegen als kaum realisierbar eingestuft.

- ▶ Der Zusatzumsatz auf der geplanten Erweiterungsfläche des zu untersuchenden Edeka-Marktes kann dieses Ausbaupotenzial in Teilen nutzen. Dadurch, dass es sich beim Projektvorhaben jedoch „lediglich“ um die Erweiterung eines Bestandsmarktes und nicht um die Etablierung eines komplett neuen Anbieters handelt, der in nennenswertem Umfang zusätzliche Kunden anziehen könnte, ist die zu erreichende, höhere Marktdurchdringung / Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet jedoch begrenzt. In der Summe sind ca. 1,1 Mio. € an zusätzlicher Kaufkraftabschöpfung in Folge der Erweiterung und Modernisierung zu erwarten.

4 Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit

4.1 Bewertungskriterien und -methodik

Die städtebauliche Bewertung des erweiterungswilligen Edeka-Marktes erfolgt unter den Voraussetzungen und Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Projektvorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und stadtentwicklerischen Zielvorstellungen³⁰ unter besonderer Berücksichtigung der Ortsmitte Kaisheims (= zentraler Versorgungsbereich) sowie weiterer ggf. betroffener Zentren und Nahversorgungslagen des Umlandes bewertet.

Beim zu untersuchenden Edeka-Erweiterungsvorhaben sind im Hinblick auf mögliche strukturell, städtebaulich und ggf. auch überörtlich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' des Marktes Kaisheim sowie auch der ggf. betroffenen Ortsmitten im überörtlichen Einzugsgebiet bzw. der Region als aus städtebaulicher Sicht wichtigste Standortbereiche
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die lokale Nahversorgung sowie ggf. auch für die Nahversorgungssituation in den Umlandgemeinden
- ▶ mögliche weitere negative Auswirkungen lt. BauNVO §11 Abs. 3, wie insbes. überörtliche Auswirkungen und Verkehr.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Projektvorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

In methodischer Hinsicht gewinnen zur städtebaulichen Bewertung des Edeka-Erweiterungsvorhabens in Kaisheim folgende Aspekte besondere Berücksichtigung:

- ▶ Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bisher bereits in bestehenden Geschäften / Betrieben im projektrelevanten Einzugsgebiet bzw. ggf. auch darüber hinaus gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu

³⁰ Die Marktgemeinde Kaisheim verfügt bisher über kein gesamtörtliches Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem das gesamte Gemeindegebiet differenziert betrachtet und analysiert wird sowie darauf aufbauend konkrete stadtentwicklerische Ziele abgeleitet werden. Die Sicherung der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich) und der wohnortnahen Versorgung als grundsätzlich wichtige Ziele einer nachhaltigen Stadt-/Gemeindeentwicklung stehen daher bei dieser Untersuchung im Vordergrund der Betrachtungen.

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 Ergebnisse³¹ 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.³²
- ▶ Eine unmittelbar auf die 10 Prozent-Schwelle aufbauende 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

³¹ 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.

³² 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 Oberverwaltungsgerichtes 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.

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, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.³³ 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.

- ▶ Eine gesteigerte städtebauliche Relevanz besitzen grundsätzlich nur innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente³⁴, wozu auch das projektrelevante Lebensmittelassortiment zählt. Nicht-innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente lösen üblicherweise keine städtebaulich relevanten Auswirkungen aus.
- ▶ 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 aktuell bestehende Besatz- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum stellt hierfür eine wichtige Grundlage dar. Ein alleiniger Konkurrenz-/Wettbewerbsschutz darf hingegen nicht entscheidend sein.

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

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft des Vorhabens (vgl. Kap. 2.2, 3.4)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. 4.2)
- ▶ städtebauliche Wirkungsanalyse (vgl. 4.3)

³³ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³⁴ Innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente prägen in hohem Maße die Attraktivität und das Einkaufserlebnis einer Innenstadt bzw. einer Ortsmitte. Sie können bei ihrer Ansiedlung zu einer zusätzlichen Belebung bzw. bei Verlust zur Reduzierung von Anziehungskraft und Attraktivität führen. Innenstadtrelevante Sortimente tragen demnach maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und zur Attraktivität von Innenstädten/Ortsmitten bei und lösen bei gebündeltem Auftreten üblicherweise hohe Agglomerationseffekte, d.h. Verbundkäufe, aus.

4.2 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die nachfolgend dargestellte Wirkungsanalyse des geplanten Edeka-Vorhabens 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.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Die ökonomische Wirkungsanalyse des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Kaisheim zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich. Der Ortsmitte Kaisheims (= zentraler Versorgungsbereich) kommt dabei eine besondere Berücksichtigung zu. Ähnliches gilt für ggf. betroffene Ortsmitten / Zentren des Umlandes, da sie wie die Ortsmitte Kaisheims aus städtebaulicher Sicht als besonders schützenswerter Standortbereiche einzustufen sind, die in ihrer Funktion nicht gefährdet werden dürfen.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Erweiterungsvorhabens 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. Im projektrelevanten Untersuchungsgebiet treten erhöhte Auswirkungen daher perspektivisch bei solchen Betreibern auf, die mit dem erweiterungswilligen Edeka-Supermarkt vergleichbar sind – d.h. v.a. bei Lebensmittelmärkten.

- ▶ Der zu untersuchende Edeka-Markt im Gewerbepark in Kaisheim besteht bereits seit vielen Jahren am Standort. Der bestehende Markt mit dessen Bestandsfläche ist nicht nur ein etablierter und wichtiger Betrieb für die Grundversorgung und das Gesamteinzelhandelsangebot Kaisheims, sondern auch ein integrativer Teil des lokalen bzw. regionalen Wettbewerbsgefüges. Eine Negativauswirkung des bestehenden Edeka-Marktes auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Kaisheims ist nicht zu erkennen. Weder erfolgte eine Verdrängung konkurrierender Lebensmittelanbieter, noch kann der vorliegend im klaren Zusammenhang mit der Ortsgröße und den standortstrukturellen Rahmenbedingungen stehende geringe Ausbaustand des Einzelhandels in der Ortsmitte als Resultat des Edeka-Marktes gewertet werden. Unter diesen fallspezifischen Voraussetzungen lässt lediglich der auf der geplanten Erweiterungsfläche zusätzlich

hinzukommende Umsatz³⁵ potenziell mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Wettbewerber erwarten. Der Umsatz auf der seit langer Zeit existierenden Bestandsfläche des Edeka-Marktes von insgesamt ca. 3,0 Mio. € bzw. ca. 2,6 Mio. € im Lebensmittelbereich ist hingegen nicht mehr als umverteilungswirksam einzustufen, da diese Umsätze aktuell zu keinen Veränderungen mehr im Marktgeschehen führen. Der (Lebensmittel-) Einzelhandelsbesatz in Kaisheim bzw. im projektrelevanten Einzugsgebiet hat sich längst dem auf dieser Fläche generierten Umsatz angepasst (durch zusätzliche Umsatzbindungen am Einzelhandelsstandort Kaisheim bzw. ggf. auch durch Umsatzverteilung im damaligen Bestand). Gleiches gilt für die Einzelhandels-/Wettbewerbsbetriebe im weiteren Umland. Aus diesem Grund werden die durch das Vorhaben des Edeka-Marktes resultierenden Umsatzauswirkungen durch den zu erwartenden Zusatzumsatz des Vorhabens induziert.

- ▶ Wie oben erläutert, sind im projektrelevanten Markt-/Einzugsgebiet im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch Ausbaupotenziale v.a. in Folge der Möglichkeit zur Rückholung bisher aus Kaisheim bzw. dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraftpotenziale³⁶ von insgesamt ca. 2,1 Mio. € vorhanden. Von diesen in Kaisheim als maximal zusätzlich bindungsfähig einzustufenden Ausbaupotenzialen kann der erweiterungswillige Edeka-Markt durch die geplante Modernisierung realistisch jedoch perspektivisch lediglich ca. 1,1 Mio. € abschöpfen und für sich nutzen.³⁷ Die weiteren 0,1 Mio. € (Zusatzumsatz im Lebensmittelbereich: ca. 1,2 Mio. €, vgl. Kap. 2.2) müssen durch Umsatzumverteilung innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bzw. durch zusätzliche, nicht näher zuordenbare Streuumsätze³⁸ generiert werden.
- ▶ Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Kaisheim bzw. des zu untersuchenden Edeka-Marktes ist dabei nur möglich, wenn bestehende Kaufkraftströme am Ort bzw. in der Region „aufgebrochen“ und zugunsten des erweiterungswilligen Edeka-Marktes (in Folge seines durch die geplante Vergrößerung und Modernisierung gestärkten Auftretens im Wettbewerbsgefüge) umgeleitet werden. Die dadurch induzierten Kaufkraftumlenkungen betreffen das gesamte

³⁵ Diese gutachterliche Vorgehensweise, für die Ermittlung der durch ein Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben (vgl. BVerwG 4 B 72.05 v. 29.11.2005) unter Widmung der jeweils vorliegenden städtebaulichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, ist nicht nur aus fachlicher Sicht geboten, sondern entspricht auch höchststrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 festgestellt, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen hat, die nicht nur von anderen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird.

³⁶ In die Wettbewerbsstädte des Umlandes bzw. speziell in Richtung Donauwörth und Monheim.

³⁷ Vgl. entsprechende Ausführungen in Kap. 3.4.

³⁸ Diese dürften jedoch vergleichsweise gering ausfallen, da die Zunahme von Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes allein durch die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes begrenzt sein dürfte.

regionale Wettbewerbsgefüge, da der Großteil der potenziellen Kaufkraft-rückholung nach Kaisheim bzw. zum projektierten Edeka-Markt durch Bindung bisher aus dem Markt-/Einzugsgebiet v.a. nach Donauwörth bzw. Monheim abfließender Kaufkraft zurückgeholt werden muss. Demzufolge ist nicht nur der (Lebensmittel-) Einzelhandel in Kaisheim bzw. im abgegrenzten Einzugsgebiet, sondern – sogar zum deutlich überwiegenden Teil – der des auch darüber hinaus angrenzenden Umlandes, bzw. speziell der Donauwörths und Monheims, betroffen und bei der nachfolgenden Umsatzumverteilungsrechnung voll um-fänglich zu berücksichtigen.

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

Umsatzumverteilung Lebensmittel durch das Edeka-Vorhaben, nach Standortlagen differenziert	derzeitiger Umsatz im <u>Lebensmittelbereich</u> in Mio. €	Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben* (insgesamt ca. 1,2 Mio. €)	
		in Mio. €	in %
Ortsmitte Kaisheim (= zentraler Versorgungsbereich)	aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar*	< 0,1	nicht mehr valide zu beziffern
Ortsmitten bzw. Nahversorgungslagen im überörtlichen Einzugsgebiet sowie im Ergänzungsgebiet	0,9	< 0,1	5,6
Innenstadt bzw. Ortsmitte sowie Nahversorgungslagen im angrenzenden Umland inkl. Monheim und Donauwörth	38,0	0,6	1,6
sonstige Lagen im angrenzenden Umland bzw. speziell in Monheim und Donauwörth	42,5	0,5-0,6	1,3
gesamt	aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar	1,2	1,5

* da weniger als drei Betriebe bestehen, ist aus Datenschutzgründen keine Ausweisung möglich
 ca. Werte, gerundet
 Quelle: eigene Berechnungen; Dr. Heider 2016

- Ergänzend ist hinzuzufügen, dass der zu erwartende Zusatzumsatz der Nonfood-Randsortimente auf der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes in Höhe von insgesamt ca. 0,3 Mio. € sich gewöhnlich auf eine Reihe von Betrieben wie

auch Branchen³⁹ verteilt. Es sind damit lediglich minimale wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe zu erwarten.

4.3 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Zur Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines erweiterten Edeka-Marktes in Kaisheim sind speziell die Auswirkungen auf zentrale Lagen (d.h. v.a. Ortsmitten / Innenstädte) sowie nachgeordnet auch für Nahversorgungslagen sowohl im abgegrenzten Einzugsgebietes als auch in den beiden Hauptwettbewerbsstädten Donauwörth und Monheim, aus denen bisher aus Kaisheim bzw. dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Zuge der geplanten Edeka-Erweiterung zurückgeholt wird, relevant.

Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht ist dort eine Sicherung des Bestandes bzw. eine Nichtgefährdung der bestehenden Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Im Sinne einer guten Nahversorgung als weiteren, aus stadtentwicklerischer wie versorgungsstruktureller Sicht wichtigen Aspekt, sind ergänzend dazu auch die zu erwartenden Wirkungen auf die ggf. betroffenen Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet und der darüber hinaus betroffenen Region zu betrachten.

- ▶ Der projektrelevante Lebensmitteleinzelhandelsbereich in der Ortsmitte Kaisheims ist aktuell lediglich durch eine Bäckerei am Münsterplatz gekennzeichnet, welche zumindest eine Grundversorgung für die Innenstadtbewohner bzw. für die umliegende Wohnbevölkerung sicherstellt und einen nicht zu unterschätzenden Beitrag für die Funktionsfähigkeit des Versorgungsstandortes Ortsmitte leistet. Eine Gefährdung dieses Anbieter und damit auch eine Beschneidung der funktionalen Bedeutung der Ortsmitte Kaisheims (= zentraler Versorgungsbereich) sollte daher in jedem Fall vermieden werden.⁴⁰

Die durch das Edeka-Vorhaben perspektivisch ausgelöste Umverteilungswirkung dürfte de facto jedoch äußerst marginal ausfallen und deutlich unter 0,1 Mio. € liegen; eine Umverteilungsquote ist aufgrund des (sehr) geringen umzuverteilenden Betrages nicht mehr valide bezifferbar. Die zu erwartende geringe (Umsatz-) Umverteilung ist insbesondere auch damit zu begründen, dass mit der im Vorkassenbereich des bestehenden Edeka-Marktes ansässigen Bäckereifiliale bereits ein unmittelbares Wettbewerbsangebot am Projektstandort besteht, auf

³⁹ U.a. Drogeriewaren, Zeitschriften/Bücher, Haushaltswaren, Tiernahrung, Blumen/Pflanzen.

⁴⁰ Neben der reinen Umverteilungsgröße findet in der vorliegenden Auswirkungsanalyse also zusätzlich auch eine umfassende räumlich-städtebauliche Einordnung des Projektvorhabens und die Bewertung der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen unter versorgungsstrukturellen Aspekten statt.

welches sich die innerörtliche Bäckerei inzwischen eingestellt hat. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird sich der Wettbewerbsdruck auf die Bäckerei in der Ortsmitte Kaisheims realistisch betrachtet nicht merklich erhöhen, so dass sowohl nennenswerte ökonomische, als auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen im Zuge der geplanten Erweiterung ausgeschlossen werden können.

- ▶ Der projektrelevante Lebensmittelbesatz in den Ortsmitten sowie in den wohngebietsnahen und somit nahversorgungsrelevanten Streulagen im überörtlichen Einzugsgebiet sowie im Ergänzungsgebiet (also in Buchdorf, Daiting und Fünfstetten) setzt sich im Wesentlichen aus einem kleinen Nah&Gut SB-Markt, einem Dorfladen, einem Getränkeanbieter sowie einzelnen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) zusammen. Nennenswerte Angebotsüberschneidungen sind v.a. mit dem SB-Markt in der Ortsmitte Buchdorfs und dem Dorfladen in der Ortsmitte Daitings auszumachen, welche ähnlich wie der erweiterungswillige Edeka-Supermarkt über ein zumindest breiter aufgestelltes Lebensmittelangebot verfügen.

Die zu erwartende Umverteilungsquote liegt perspektivisch bei etwa fünf bis sechs Prozent. Die absolute Umsatzumverteilung wird sich dabei auf weniger als 0,1 Mio. € belaufen. Im Ergebnis sind dadurch zwar gewisse wettbewerbliche Effekte zu erwarten, städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell relevant werdende Negativauswirkungen sind daraus jedoch noch nicht abzuleiten. Das Fehlen zu erwartender Negativauswirkungen gilt auch deshalb, als davon auszugehen ist, dass keiner der bestehenden Lebensmittelanbieter und dabei speziell die beiden genannten, perspektivisch besonders betroffenen Lebensmittelmärkte allein aufgrund der geplanten Modernisierung des seit langer Zeit in Kaisheim bestehenden Wettbewerbers Edeka nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können und daher ggf. allein wegen der Erweiterung des seit langer Zeit bestehenden Wettbewerbers Edeka in Kaisheim einen Rückzug erwägen werden. Für die weiteren Anbieter in nahversorgungsrelevanter Streulage, also für die Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie den Getränkeanbieter – werden die zu erwartenden Auswirkungen ebenfalls eher gering sein, zumal die Angebotsüberschneidungen dieser Anbieter mit dem Zusatzangebot eines erweiterten Edeka-Marktes begrenzt sind bzw. sein dürften. Alles in allem können also auch in den nahversorgungsrelevanten Streulagen städtebaulich negative Auswirkungen als Folge der geplanten Edeka-Erweiterung ausgeschlossen werden.

- ▶ Gegenüber den Betrieben in der Innenstadt von Donauwörth bzw. in der Ortsmitte Monheims sowie den für die Nahversorgung wichtigen Lagen der beiden Orte ergibt sich bei der Berechnung der durch das Edeka-Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen eine Umverteilungsquote im

Lebensmittelbereich von ca. 1,6%.⁴¹ Aufgrund der geringen Höhe dieser Quote bzw. auch des umzuverteilenden Betrages von ca. 0,6 Mio. € sind weder unter wirtschaftlichen, noch unter versorgungsstrukturellen bzw. auch unter städtebaulichen Aspekten unverhältnismäßig hohe Negativauswirkungen zu erwarten. Ein Wegbrechen bestehender Leitbetriebe und wesentlicher Frequenzbringer sowie auch eine nennenswerte Schwächung der Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Donauwörth, Innenstadt Monheim) bzw. der für die lokale Nahversorgung wichtigen Lagen können in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche sowie die für die Nahversorgung wichtigen Lagen werden ihre Versorgungsfunktion auch weiterhin angemessen erfüllen können.

- ▶ Die Umverteilungsquote gegenüber Betrieben in sonstigen Lagen, zumeist dezentralen Gewerbegebietslagen, im angrenzenden Umland liegt bei ebenfalls relativ niedrigen 1,3%. Allein schon deshalb sind Negativauswirkungen wiederum kaum wahrscheinlich. Hinzu kommt, dass Auswirkungen auf Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. nicht für die lokale Nahversorgung wichtigen Lagen aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht relevant sind, da ihnen keine schützenswerte (Nahversorgungs-) Funktion zukommt.
- ▶ Abschließend ist noch zu ergänzen, dass auch im Nonfood-Bereich des zu untersuchenden Edeka-Marktes durch den zu erwartenden, vergleichsweise geringen Umfang der Einzelsortimente bzw. der entsprechenden zu erwartenden Zusatzumsätze von insgesamt lediglich ca. 0,3 Mio. € (im Worst-Case-Ansatz) städtebaulich relevante Auswirkungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen ausgeschlossen werden können. Die zu erwartenden Änderungen in den Kaufkraftströmen in den verschiedenen Nonfood-Sortimenten werden alles in allem marginal sein und im Ergebnis keinesfalls relevante Negativeffekte auslösen.

 **Durch das Vorhaben des Edeka-Marktes in Kaisheim ist weder eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. für die Nahversorgung wichtiger Lagen im Einzugsgebiet noch im weiteren Umland außerhalb davon zu erwarten. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können durch das Gesamtvorhaben des erweiterten Edeka-Marktes daher ausgeschlossen werden.**

⁴¹ Ergänzend ist anzumerken, dass sich die differenzierten Umverteilungsquoten in den einzelnen Lagen dieser Kategorie in einem ähnlich niedrigen Bereich liegen.

5 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 Marktgemeinde Kaisheim
- ▶ **Lage in der Gemeinde:**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen:**
sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.⁴²

5.1 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.

Kaisheim ist im Regionalplan der Region Augsburg als Kleinzentrum ausgewiesen. Bis zur Anpassung der Regionalpläne wird Kaisheim als Kleinzentrum als Zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Demnach ist die Marktgemeinde Kaisheim ein grundsätzlich geeigneter Standort auch für ein Einzelhandelsgroßprojekt.

- ☞ **Kaisheim ist als Kleinzentrum (bisher) bzw. Grundzentrum (perspektivisch, gemäß LEP-Novellierung) ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.**

⁴² Gemäß Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013.

5.2 Lage in der Gemeinde

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

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

- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt 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.⁴³

5.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes

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 Überprüfung der städtebaulichen Integration, gemäß der Vorgaben des LEP Bayern 2013, erfolgt anhand der wesentlichen Kennzeichen:

- ▶ Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang (oder direkt angrenzend)
- ▶ Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
- ▶ Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

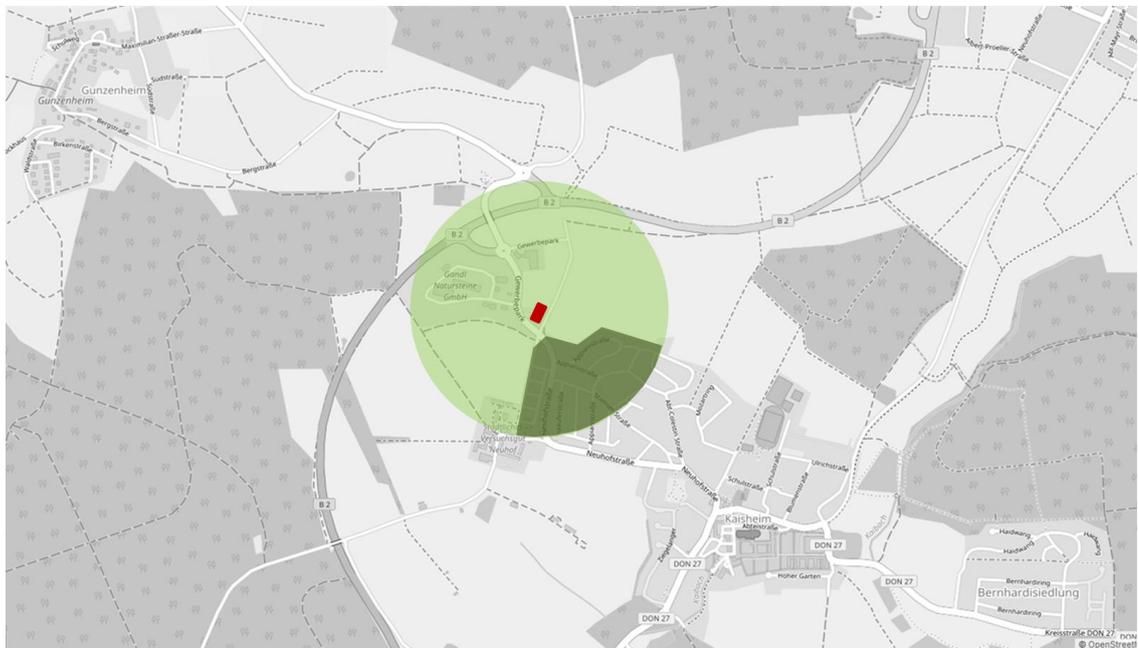
Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort des erweiterungswilligen Edeka-Marktes, Gewerbepark 1, befindet sich im Kernort der Marktgemeinde Kaisheim. Während der nordwestliche Bereich des Projektstandort durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt ist und in unmittelbar östlicher sowie südlicher bzw. südwestlicher Richtung Grün-/Landwirtschaftsflächen angrenzen, beginnt in südöstlicher Richtung vom Planstandort der dicht bebaute Siedlungsbereich Kaisheims mit dem Wohngebiet nörd-

⁴³ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013.

lich der Neuhofstraße. Das Grundstück des Edeka-Marktes ist von der Wohnbebauung durch einen Feldweg sowie kleine Grünflächen zur Baugebietseinbindung getrennt (zwischen Standortgrundstück und erstem Wohnbaugrundstück liegen ca. 55 Meter), welche keine eigenständige, trennende Funktion ausüben, so dass unter Heranziehung funktionaler Aspekte durchaus auf das Vorliegen einer direkt angrenzenden Lage geschlossen werden kann. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Edeka-Marktes, stellen die absehbar bedeutendsten Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung Kaisheims dar und sind im Flächennutzungsplan bereits für diese Wohnbebauung vorgesehen, so dass sich sowohl der bauliche Verdichtungsgrad als auch die Wohnanteile im Umfeld des Edeka-Standortes perspektivisch weiter deutlich erhöhen werden.

Standort und fußläufiger Einzugsbereich des Projektvorhabens in Kaisheim



- Projektstandort
- fußläufiger Einzugsbereich
- Wohnbebauung

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

- 👉 **Der Projektstandort des erweiterungswilligen Edeka-Marktes in Kaisheim grenzt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, die verdichtete Wohnbebauung des Kernortes Kaisheim beginnt direkt südöstlich angrenzend mit dem Wohngebiet nördlich der Neuhofstraße, das, als größtes zusammenhängendes Wohngebiet Kaisheims, wesentliche Wohnanteile aufweist. Östlich an den Edeka-Markt anschließend liegen die bedeutendsten Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung**

Kaisheims, welche im Flächennutzungsplan bereits für Wohnbebauung vorgesehen sind. Damit werden sich sowohl der bauliche Verdichtungsgrad als auch die Wohnanteile im Umfeld des Edeka-Standortes perspektivisch noch deutlich erhöhen.

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.⁴⁴

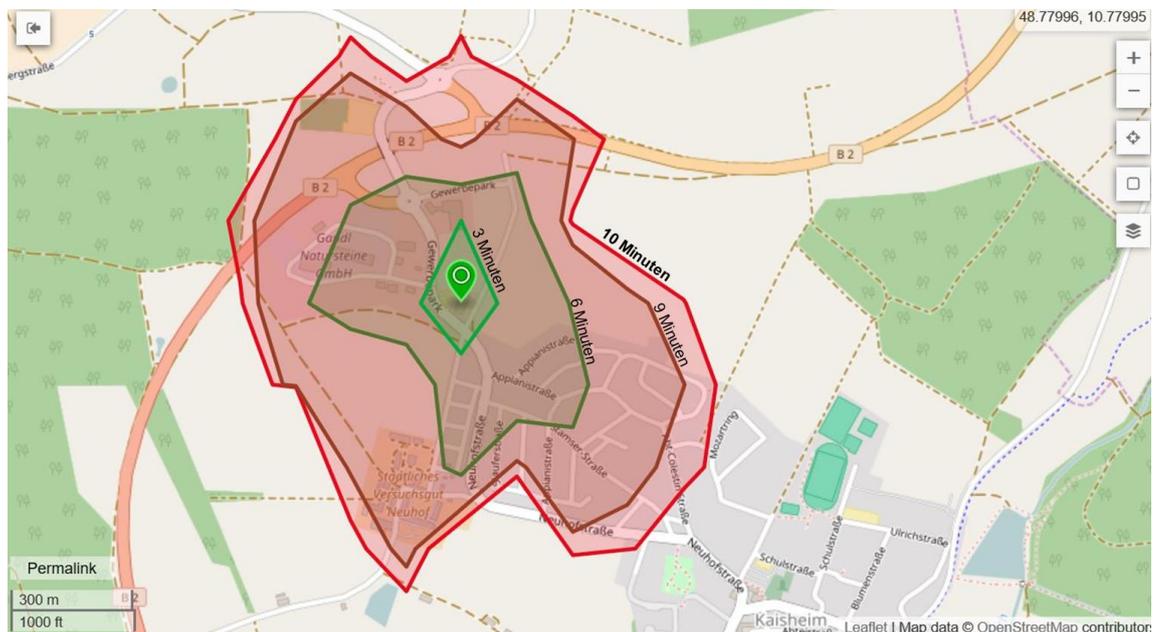
Basierend auf den angeführten Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen, wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Das Ergebnis zeigt vorstehende Karte:

⁴⁴ 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.

Südöstlich des Edeka-Projektstandortes ist innerhalb eines Radius von 500 m umfangreiche Wohnbebauung anzutreffen. Der Standort des erweiterungswilligen Edeka-Marktes verfügt somit, trotz seiner Gewerbegebiets- und an den verdichteten Siedlungszusammenhang angrenzenden Lage, mit der umliegenden Wohnbevölkerung über einen ausgeprägten, anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Alles in allem nimmt der Edeka-Standort neben der wichtigen gesamtörtlichen Grundversorgungsbedeutung somit auch eine nicht zu unterschätzende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung ein.

Neben der Heranziehung der in einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angesiedelten Wohnbebauung, zeigt auch eine Betrachtung der Gehwegezeiten zwischen den Wohnstandorten und dem Vorhabenstandort, das Vorhandensein eines anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs. So können in einem fußläufigen Umgriff von 10 Gehminuten – eine für die fußläufige Nahversorgung akzeptable Entfernung – weite Teile der Bewohner des Wohngebietes nördlich der Neuhofstraße den Edeka-Standort erreichen.

10 Minuten-fußläufige Distanz zum Projektvorhaben in Kaisheim



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright), bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

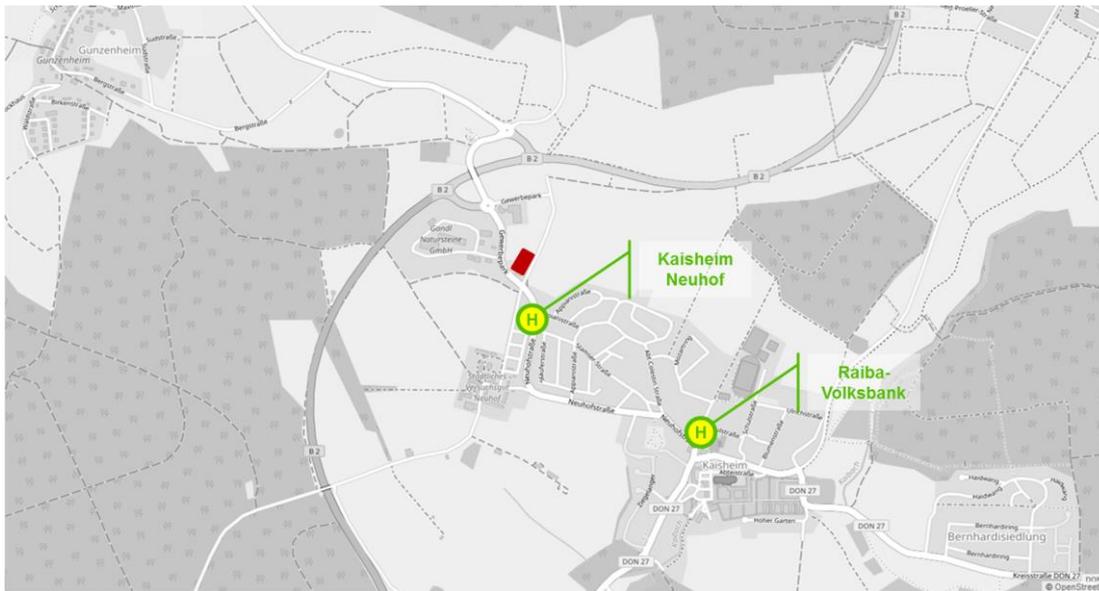
-  **Der Vorhabenstandort verfügt über einen nennenswerten, unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist somit vorhanden.**

Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Kaisheim verfügt im Kernort über lediglich zwei Bushaltestellen (vgl. nachfolgende Karte), einzelne weitere Haltestellen befinden sich in bzw. nahe der südöstlichen Ortsteile Altisheim und Leitheim. Alles in allem ist die ÖPNV-Anbindung bzw. ÖPNV-Erschließung der Marktgemeinde damit vergleichsweise beschränkt.

Der Edeka-Standort am Gewerbepark weist durch die nur rund 200-250 m südöstlich des Edeka-Marktes gelegene Haltestelle „Kaisheim-Neuhof“⁴⁵ trotz der insgesamt begrenzten ÖPNV-Erschließung in Kaisheim eine vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung auf. Dies gilt umso mehr, als diese Bushaltestelle vom Edeka-Markt durch die relativ geringe Entfernung gut fußläufig erreichbar ist. Der Projektstandort ist somit angemessen und den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechend angebunden.

ÖPNV-Anschluss des Edeka-Planstandortes in Kaisheim



 Projektstandort

 nächstgelegene ÖPNV-Haltestellen

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright), bearbeitet durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2016.

-  **Eine funktionsfähige und als ortsüblich angemessen einzustufende ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes ist gewährleistet.**
-  **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration, laut LEP Bayern 2013, kann festgestellt werden, dass der**

⁴⁵ Diese wird durch die Buslinie 800 (Donauwörth – Fünfstetten – Treuchtlingen) bedient.

Standort des Edeka-Marktes an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen des Hauptortes Kaisheim grenzt, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Unter Berücksichtigung der funktional mit dem Vorhabenstandort aneinander grenzenden Wohnbebauung, können die geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration, trotz der nicht innerhalb des verdichteten Siedlungszusammenhanges gelegenen Situierung, weitgehend erfüllt werden.

Sondersituation topographische Eignung

Unabhängig vom Vorliegen eines städtebaulich integrierten Standortes kann die Ausweisung eines Einzelhandelsgroßprojektes für einen Lebensmittelmarkt auch zulässig sein, wenn kein geeigneter städtebaulich integrierter Standort vorliegt.

Hierzu ist (analog zu den Ausführungen unter Kap. 2.1) festzustellen, dass, unter Widmung der topographischen Situation am Hauptort Kaisheim, das Vorliegen eines geeigneten Alternativstandortes für einen Lebensmittelmarkt außerhalb des 'Gewerbegebietes Am Großen Anger' ausgeschlossen werden kann.

Der westlich und südlich an die Bebauung sowie die Durchfahrtsachse der alten Bundesstraße angrenzende Bereich kommt durch die Tallage mit dem Kaibach und die Kaisheimer Fischteiche, verbunden mit Bebauung ausschließenden Festsetzungen zum Hochwasserschutz, nicht in Betracht. Der östlich und nördlich an die Bebauung sowie die Durchfahrtsachse der alten Bundesstraße angrenzende Stadt- raum wird durch den Anstieg vom ca. 470 m ü.N.N. gelegenen Talgrund des Kaibachs zum Lämmerberg mit dem dortig gelegenen 'Gewerbegebiet Am Großen Anger' auf 520 m ü.N.N geprägt, womit im Umfeld des bestehenden Bebauungs- raumes durchweg (teils stark) hängige Geländesituationen vorliegen, welche ent- weder gar keine ebenerdige Situierung einer für einen Lebensmittelmarkt ausrei- chend großen Fläche zulassen bzw. mit erheblichen Geländeeingriffen verbunden wären. Ein die Topographie missachtendes Vorgehen stünde im Widerspruch zur kommunalen Flächennutzungsplanung sowie den Erfordernissen einer möglichst naturraumverträglichen Siedlungsentwicklung.

 **Die topographische Situation am Hauptort Kaisheim läßt das Vorliegen eines geeigneten Alternativstandortes für einen Lebensmittelmarkt au- ßerhalb des 'Gewerbegebietes Am Großen Anger' ausschließen.**

5.2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Eine sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Edeka-Vorhaben in Kaisheim mit einer avisierten Verkaufsfläche von dann maximal 1.200 m² nicht zu erfolgen. Gemäß der Begründung des Ziels 5.3.1 umfasst das vorliegende Vorhaben eine Größenordnung, welche durch ein Einhalten der 1.200 m²-Verkaufsflächengrenze ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausschließt und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen nur vermindert zu erwarten sind.

-  **Das Vorhaben erfüllt aufgrund seiner Verkaufsfläche (geplant: 1.200 m²) als Nahversorgungsbetrieb die Voraussetzungen einer nicht erforderlichen Verkaufsflächensteuerung.**

5.2.4 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:**
Grundsatz (G) der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. LEP 2013 Kap. 3.1) – dies gilt v.a. auch deshalb, da es sich um die Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt und somit eine städtebaulich sinnvolle Erneuerungsmaßnahme vorliegt.

6 Weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelangebotes in Kaisheim unter besonderer Berücksichtigung ortsmittengerichteter Entwicklungsziele

Unter Zugrundelegung der bestehenden Standortrahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation lassen sich für den Lebensmitteleinzelhandel in Kaisheim bei einem für Kunden unmittelbar wahrnehmbaren Angebotsausbau, also einer sichtlichen Angebotsverbreiterung/-diversifizierung, durch eine Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet⁴⁶ – wie in Kap. 3.4. festgestellt – zusätzlich erreichbare Ausbaupotenziale von maximal ca. 2,1 Mio. € ermitteln. Eine weitere Steigerung der Marktdurchdringung im Einzugsgebiet, d.h. eine stärkere Rückholung bisher aus dem Einzugsgebiet in die Wettbewerbstädte des Umlandes abfließender Kaufkraft, wird auch bei einem weiteren Angebotsausbau als kaum realisierbar eingestuft.⁴⁷ Von dem im Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet + Ergänzungsgebiet) weitgehend als umverteilungsneutral einzustufenden Ausbaupotenzial von insgesamt ca. 2,1 Mio. € wird durch das geplante Edeka-Vorhaben perspektivisch ein Betrag von ca. 1,1 Mio. € abgeschöpft. Dementsprechend verbleiben grundsätzlich denkbare Umsatzpotenziale im Lebensmittelbereich in Höhe von ca. 1,0 Mio. €.

Dieses, nach etwaiger Realisierung der Edeka-Erweiterung, noch verbleibende Umsatzpotenzial, ist ausreichend für kleinere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels, wie Dorfladen, Direktvermarktungseinrichtung, Markthaus, Frischemarkt und/oder auch die Ansiedlung eines bisher in der Ortsmitte fehlenden Metzgers, welcher ergänzend ggf. auch frische Produkte aus der Region anbietet. Eine derartige Ansiedlung wird unter den bestehenden Marktstrukturen und -Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel zwar als überaus schwierig eingeschätzt, kann jedoch im Fall besonderer Rahmenbedingungen und Immobilienverfügbarkeiten, wie z.B. die Etablierung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes unter Einsatz von Fördermitteln zur Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude am Münsterplatz, nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Somit sollte unter Beachtung der städtebaulichen Ziele des Marktes Kaisheim zur Sicherung und Stärkung der Ortsmitte, das verbleibende Ausbau-/Entwicklungspotenzial konsequent und ausschließlich zur Stärkung der Innenentwicklung, also zum Ausbau der Funktionsstärkung und der Nahversorgungsbedeutung⁴⁸ der Ortsmitte erhalten werden.

⁴⁶ = Kerneinzugsgebiet + Ergänzungsgebiet.

⁴⁷ D.h. ein darüber hinausgehender Umsatz zusätzlicher Betriebe müsste allein durch Umsatzumverteilungen im Bestand Kaisheims bzw. im zugeordneten Markt-/Einzugsgebiet erwirtschaftet werden.

⁴⁸ Dies gilt gerade auch v.a. dem Hintergrund der alternden Gesellschaft. Hinzu kommt die teils eingeschränkte Mobilität bestimmter Gesellschaftsteile.

7 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

- ▶ Die Fa. Edeka plant, ihren langjährig bestehenden Lebensmittelmarkt am Standort Gewerbepark 1 in Kaisheim unter Einbeziehung des angrenzenden Grundstücks (Flurnr. 292/35, Gemarkung Kaisheim) baulich zu erweitern. Der bestehende Edeka-Markt weist deutlichen Modernisierungsbedarf auf, so dass die angestrebte Baumaßnahme geeignet ist, den Standort auch langfristig zur Gewährleistung der Grund- und Nahversorgung der eigenen Bevölkerung sichern zu können. Es soll die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf dann max. 1.200 m² vergrößert werden.
- ▶ Der Markt Kaisheim sieht sich im Zusammenhang mit der geplanten Edeka-Erweiterung mit der Frage insgesamt vorliegender Tragfähigkeiten im Lebensmitteleinzelhandel konfrontiert. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, inwieweit der Erhalt bzw. die Stärkung der Grundversorgung in der Ortsmitte vor dem Hintergrund von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Ortsmitte noch in Betracht kommt.
- ▶ Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Edeka-Erweiterung ist u.a. die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen im Markt Kaisheim bzw. auch in den angrenzenden Umlandgemeinden. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere mögliche Negativauswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur bzw. auch auf die darüber hinausgehende, lokale Nahversorgungssituation in den einzelnen, ggf. betroffenen Orten.
- ▶ Das Projektvorhaben liegt außerhalb der Ortsmitte Kaisheims, welche städtebaulich als 'zentraler Versorgungsbereich' der Gemeinde einzustufen ist. Der zu untersuchende Edeka-Markt ist, trotz seiner Gewerbegebietslage, der wichtigste Grundversorgungsanbieter Kaisheims und übt auch Nahversorgungsfunktion für das nördlich der Neuhofstraße gelegene größte Wohngebiet Kaisheims aus. Ein Erhalt des Edeka-Marktes, welcher durch die geplante Erweiterung gesichert wäre, ist demnach unter Versorgungsaspekten erstrebenswert.
- ▶ Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht gilt: Sofern das geplante Edeka-Erweiterungsvorhaben sich perspektivisch nicht negativ auf die Ortsmitte Kaisheims, auf zentrale Lagen umliegender Städte und Gemeinden oder auf die lokalen wie überörtlichen Nahversorgungsstrukturen auswirken wird, ist unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten eine Erweiterung des Marktes möglich.
- ▶ Unter sorgfältiger Prüfung und Bewertung aller relevanten Aspekte sind vom Projektvorhaben auf Basis der vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen unter Ansatz einer Worst-Case-Betrachtung **keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell negativen Effekte** auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion des bestehenden, besonders schützenswerten zentralen Versor-

gungsbereiche oder auch die Nahversorgungsstrukturen in Kaisheim oder im Umland zu erwarten. Alle aus städtebaulicher Sicht relevanten zentralen Lagen wie auch die, insbesondere aus versorgungsstruktureller Sicht, wichtigen Nahversorgungsstandorte/-lagen in Kaisheim bzw. im Umland werden auch nach Realisierung des untersuchten Planvorhabens ihre bestehende Versorgungsfunktion weiterhin erfüllen können. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung durch das Edeka-Vorhaben zu erwarten. Aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist das Erweiterungsvorhaben demnach in der geplanten Form als verträglich einzustufen.

- ▶ Aus landesplanerischer Sicht kann festgestellt werden, dass der Standort des Edeka-Marktes an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen des Hauptortes Kaisheim grenzt, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Unter Berücksichtigung, dass östlich an den Edeka-Markt anschließend, die bedeutendsten Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung Kaisheims liegen und im Flächennutzungsplan bereits für Wohnbebauung vorgesehen sind, werden sich sowohl der bauliche Verdichtungsgrad als auch die Wohnanteile im Umfeld des Edeka-Standortes perspektivisch deutlich erhöhen. Damit können die geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration erfüllt werden. Darüber hinaus weist das Vorhaben aufgrund seiner geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² (nach Erweiterung) als Nahversorgungsbetrieb die Voraussetzungen einer nicht erforderlichen Verkaufsflächensteuerung auf.
- ▶ Aufgrund der vorliegenden Analyse im Hinblick auf die Prüfkriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich daher keine Hinweise auf nicht nur unwesentliche überörtliche und städtebauliche Auswirkungen des zu untersuchenden Projektvorhabens in Kaisheim ermitteln.
- ▶ Das über die geplante Edeka-Erweiterung hinaus bestehende, zusätzliche **Ausbau-/ Entwicklungspotenzial** im Lebensmittelbereich, das für kleinere Betriebe ausreichend wäre, sollte, unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Kaisheim, der Sicherung und Stärkung der Ortsmitte vorbehalten werden. Nur wenn umsatzbezogene Handlungsräume verfügbar sind, kann für künftige Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel, wie diese sich z.B. im Zuge der Stadtsanierung/Nutzungskonzepte des Münsterplatzes eröffnen können, überhaupt eine Realisierungschance bestehen. Eine weiter erhöhte Abschöpfung der Lebensmittelumsatzpotenziale in Kaisheim sollte zudem vermieden werden, da die hierfür erforderlichen Angebote, auch Auswirkungen auf den kleinstrukturierten Einzelhandel der umliegenden Gemeinden im Einzugsgebiet Kaisheims erwarten lassen.