



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 MONHEIM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der
geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der
Donauwörther Straße 62



Augsburg, 04. Juli 2022

STADT MONHEIM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Donauwörther Straße 62

Auftraggeber: Eva Münsinger
Römerstraße 1a
86704 Blossenau

Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner
Daten- und Analysestand: Juni 2021, Einarbeitung im Planungsprozess geänderter
Merkmale des Vorhabens im Mai / Juni 2022

Titelfoto: Bestehender Edeka-Markt
Alle Fotos: Dr. Heider

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Branchenreport Lebensmittel, Corona-Effekte	6
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	8
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Monheim	8
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	11
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Monheim	15
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots-/ Wettbewerbssituation	18
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	18
4.2	Lokale und überörtliche Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich	21
5	Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse	26
5.1	Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen	26
5.2	Bewertungskriterien und Methodik	27
5.3	Umsatz und Umsatzherkunft	32
5.4	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungs- analyse	34
5.5	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen	36
6	Zusammenfassung und Fazit	40
7	Anhang	43

1 Aufgabenstellung

Die Eigentümerin des langjährig bestehenden Edeka-Marktes an der Donauwörther Straße 62 in 86653 Monheim plant zur Standortsicherung dessen Modernisierung mit Erweiterung. Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.456 m², inkl. der darin gelegenen Poststelle vor, sowie einen Backshop mit ca. 56 m² (inkl. Sitzbereich). Der bestehende Edeka-Markt verfügt neben Lebensmitteln über ein größeres Getränkeangebot sowie branchenübliche Nonfood-Zusatzsortimente, auch ein Backshop ist bereits heute angeschlossen.

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

Das Erfordernis eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der zu modernisierende Edeka-Markt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Stadt Monheim, 1. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet "Südliche St 2214"' in einem Sondergebiet Einzelhandel i.S.d. § 11 BauNVO. Das geplante Edeka-Vorhaben würde die bisher zulässige maximale Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² überschreiten. Am Standort des Vorhabens besteht bereits ein Sondergebiet Einzelhandel, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist. Bauplanungsrechtliche Voraussetzung dafür, dass die Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes unter den vorliegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen kann, ist es, dass das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Belangen vereinbar ist. Die vorliegende Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung soll auf Grundlage der gutachterlichen Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens der Einordnung des Vorhabens in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Die städtebaulichen Belange umfassen die einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele der Stadt Monheim sowie das Nicht-Vorliegen mehr als nur unwesentlicher städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung).

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und die mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden, städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wurden die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens auf negative Auswirkungen hin untersucht.

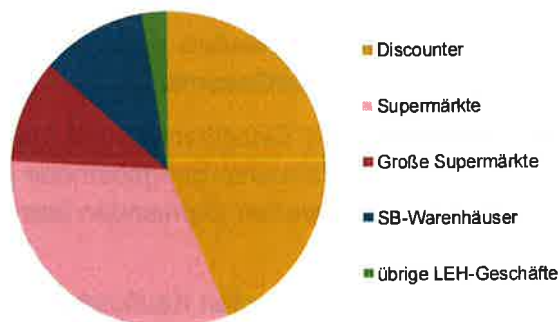
Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Monheims
- ▶ Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der Standortssituation des Vorhabens
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in Monheim sowie Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Innenstadt/Gesamtstadt
- ▶ Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Innenstadt sowie möglicherweise durch das Vorhaben tangierter Nahversorgungsbetriebe in Monheim und den durch das Vorhaben möglicherweise tangierten Gemeinden des Umlandes
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung Lebensmittel in Monheim (Status-Quo; bei Projektrealisierung)
- ▶ Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß städtebaulichen Zielen der Stadt Monheim
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens – ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Monheim und im Einzugsgebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ zusammenfassende Bewertung / Fazit

2 Branchenreport Lebensmittel, Corona-Effekte

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – 2019 vereinten die Top 5 der Branche gut 75%, die Top 10 etwa 88% der Umsätze in Deutschland auf sich.¹ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei stetig rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialisten. Um darauf zu reagieren und eine möglichst zukunftsfähige Marktposition zu sichern, erfolgt insbes. im filialisierten Lebensmitteleinzelhandel ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse tendenziell nur noch sehr gering ausfallen, werden durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar. Hinzu kommt, dass der Onlineanteil im Lebensmittelbereich zwar bisher noch sehr gering ist, Schritt für Schritt aber von weiterhin (leichten) Steigerungen ausgegangen werden muss.²

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel*
nach Betriebsformen 2020



* Gesamtwerte inkl. Nonfood.

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

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels können insbesondere sog. Große Supermärkte³ sowie auch die weiteren Supermärkte⁴ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot in den letzten Jahren ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung gewinnenden Lebensmittel-discounter. Diese binden, gemäß aktuellen EHI-Angaben, bundesweit derzeit ca. 44% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels und haben damit eine weitestgehende Marktsättigung erreicht. In Hoch-

frequenzlagen großer Städte werden darüber hinaus verstärkt spezielle City-Markt-Konzepte etabliert. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein vieler Konsumenten für gesunde und zunehmend auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel. Andererseits ist auch der Convenience-Markt – also vorgefertigte Lebensmittel wie etwa To-

¹ Quelle: Statista GmbH, 2021.

² Gemäß Angaben des vom Handelsverband Deutschland (HDE) veröffentlichten Onlinemonitors 2020 lag der Umsatzanteil des Onlinehandels im Foodbereich 2017 bei ca. 1,1%, 2018 bei 1,2% und 2019 bei 1,4%.

³ Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

⁴ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

Go- und Instant-Gerichte, Tiefkühlkost oder Backmischungen etc. – weiter zunehmend.⁵ Inwieweit die laufende Ukraine-Krise und deren Auswirkungen, u.a. mit erkennbar steigenden Lebensmittelpreisen, das Einkaufsverhalten der Kunden mittelfristig beeinflussen wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Im Zuge der **Corona-Pandemie** waren im Lebensmitteleinzelhandel anfangs deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Im April 2020 setzte die Branche real 6,2% und nominal 9,5% mehr um als im April 2019, im Mai 2020 real 4,9% und nominal 8,4% mehr als im Mai 2019. Dabei konnte besonders der Umsatz bei den Lebensmittelmärkten gegenüber dem Vorjahresmonat gesteigert werden – im April um real 8,1% (Mai 6,4%) und nominal um 11,5% (Mai 9,9%).⁶ Nach den im Anschluss erfolgten Lockerungen war eine rückläufige Tendenz der Umsatzzuwächse zu verzeichnen, so lag der Umsatz bei den Lebensmittelmärkten gegenüber dem Vorjahresmonat im Juli noch um real 4,6% und nominal um 7,6% höher⁷. Durch den erneuten Lockdown Ende des Jahres 2020 und Anfang 2021 stiegen die Umsätze in der Lebensmittelbranche zwar wieder an – im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3% (real) bzw. +8,7% (nominal) festzustellen⁸. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen, anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Eher ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs wieder der positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert. Dies deuten auch entsprechende Zahlen des Statistischen Bundesamtes an; im Vergleich Januar 2020/2021 wird eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von "nur noch" +4,3% (real) bzw. +6,0% (nominal) ausgewiesen, im März 2021 war es eine nochmals reduzierte Steigerung von +2,9% (real) bzw. +4,6% (nominal) gegenüber dem Vorjahr und im Vergleich April 2020/2021 wird eine Reduzierung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von -3,4% (real) bzw. -1,6% (nominal) ausgewiesen.⁹ Von Januar bis Dezember 2021 liegt im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real ein Umsatzrückgang von -1,1% bzw. nominal ein moderates Wachstum von +0,8% vor.¹⁰

⁵ 2006: rd. 20 Mrd. €, 2016: rd. 31 Mio. € Umsatz lt. BBE Branchenreport Convenience, 2017.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Juli 2020, Abruf 09.07.2020

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_192_45212.html

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 02. September 2020, Abruf 18.09.2020

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_335_45212.html

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

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

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 02. März 2021, 03. Mai 2021, Abruf 06.05.2021

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21_093_45212.html und
[.../2021/05/PD21_212_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/05/PD21_212_45212.html) und [.../2021/06/PD21_258_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/06/PD21_258_45212.html)

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2022, Abruf 20.04.2022

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

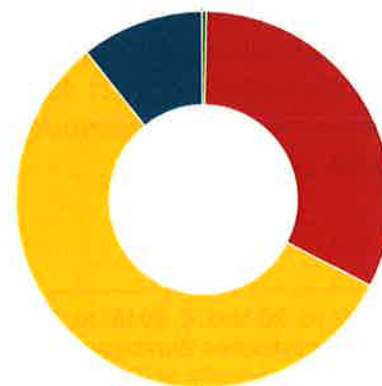
3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Monheim

- ▶ Die Stadt Monheim im schwäbischen Landkreis Donau-Ries verfügt laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik über 5.200 Einwohner¹¹ und wies in den letzten fünf Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum von insgesamt ca. 3,9% auf.
- ▶ Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden die Einwohnerzahlen des Landkreises Donau-Ries, dem die Stadt Monheim angehört, in den nächsten Jahren nur noch leicht zunehmen. Auf Basis der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung ist für die kommenden zwei bis drei Jahre, als realistischer Zeithorizont der Marktwirksamkeit des vorliegenden Vorhabens, zwar nur von einer etwa konstanten Bevölkerung auszugehen, bis 2031 ist jedoch eine leichte Zunahme von ca. 0,7-0,8% prognostiziert. Ähnliches kann auch für Monheim zu Grunde gelegt werden; trotz einer für die nächsten Jahre leicht negativen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik, zeigt die aktuelle Bevölkerungszahl, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung der letzten Jahre klar positiver ausfiel als die amtliche Bevölkerungsvorausrechnung es erwarten ließ.

- ▶ Die Stadt Monheim wies 2020 lt. Bay. Landesamt für Statistik 2.930 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf, womit die Gemeinde als überörtlich bedeutsamer Arbeitsplatzstandort einzu-stufen ist. Dies zeigt sich u.a. einerseits auch an der Pendlersituation – 2019 pendelten rund 620 Arbeitnehmer mehr ein als aus, der Pendlersaldo ist somit deutlich positiv – sowie andererseits auch an der Beschäftigtendichte, als das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnern in der Gemeinde – diese lag 2020 mit 0,57 deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns von 0,43. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur dominiert der Wirtschaftsbereich 'Handel, Verkehr, Gastgewerbe' klar (ca. 56,7%), was insbesondere auch

Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020



- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- Unternehmensbezogene, öffentliche und private Dienstleistungen

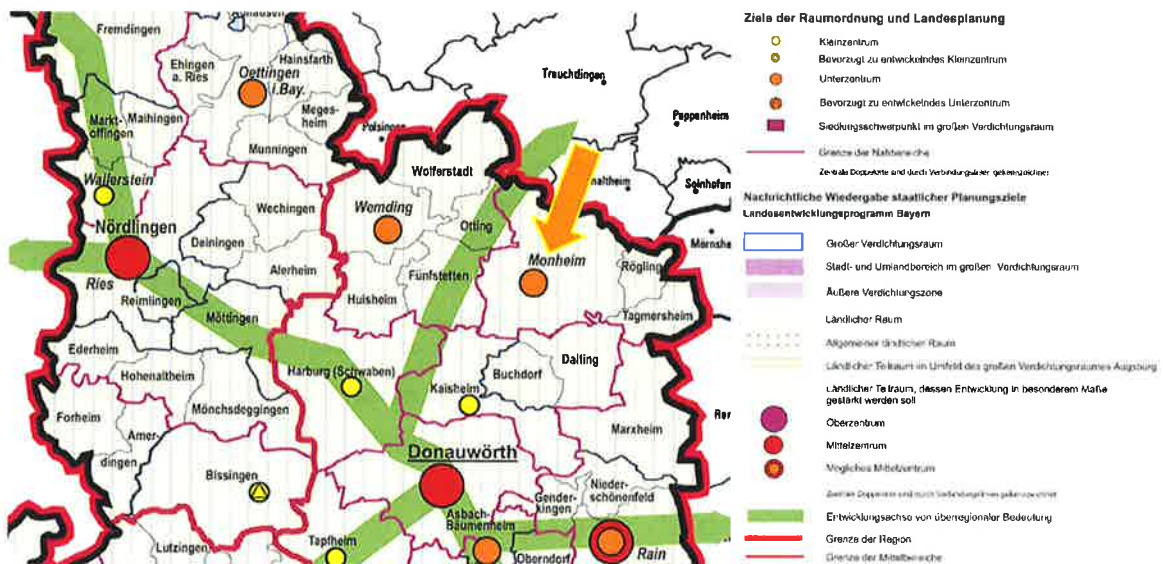
Quelle:
Bayerisches Landesamt
für Statistik, Fürth 2021:
Berechnungen und Darstellung:
Dr. Heider, 2021.

¹¹ Stand: 31.12.2020.

GmbH & Co. KG¹² zurückzuführen ist. Das 'Produzierende Gewerbe' (ca. 32,3%) sowie die 'Sonstigen Dienstleistungen' (ca. 10,6%) folgen mit deutlichem Abstand. Der Bereich 'Land- und Forstwirtschaft, Fischerei' (ca. 0,4%) spielt, wie in den meisten Gemeinden Bayerns, keine nennenswerte Rolle.

- ▶ Monheim ist im Regionalplan der Region Augsburg als Unterzentrum ausgewiesen. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die aktuelle Zentrenstruktur des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Monheim als bisheriges Unterzentrum, und damit als Zentraler Ort der Grundversorgung, einem Grundzentrum gleichgestellt. Aus landesplanerischer Sicht hat die Gemeinde aufgrund ihrer unter-/grundzentralen Einstufung nur eine begrenzte Versorgungsfunktion zu erfüllen. Dennoch reichen sowohl der zugeordnete, für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs¹³ relevante Nahbereich als auch der für Sortimente des Innenstadtbedarfs bedeutsame, einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich¹⁴ über das eigene Stadtgebiet hinaus. Gemäß Regionalplan Augsburg zählen neben Monheim auch die Gemeinden Tagmersheim und Rögling zum landesplanerischen Nahbereich.

Regionalplan Augsburg (Ausschnitt)



¹² Einer der führenden Zubehörpezialisten für die Produktbereiche Foto, Video, Audio, Computer und Telekommunikation.

¹³ = Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.

¹⁴ 5.843 Einwohner gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

- Der Einzelhandelsstandort Monheim kann folgendermaßen kurzcharakterisiert werden: Die Stadt verfügt über ein ihrer Größe entsprechendes Einzelhandelsangebot. Es ist schwerpunktmäßig auf die Grundversorgung ausgerichtet, aber auch der mittel- und längerfristige Bedarfsbereich ist weitgehend standortgerecht besetzt. Mit dem kürzlich eröffneten Müller-Drogeriemarkt wurde eine lange bestehende Angebotslücke geschlossen und mit dem Werksverkauf der Fa. Hama besteht ein zusätzlicher, standortspezifischer Kundenmagnet. Die standortstrukturelle Zusammensetzung des Einzelhandels ist in Monheim – wie in vielen Städten und Gemeinden – deutlich in Richtung der dezentralen Lagen außerhalb der Innenstadt verschoben. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da nicht nur alle am Ort ansässigen Lebensmittelmärkte, sondern auch alle weiteren größeren Einzelhandelbetriebe den dezentralen Lagen zuzuordnen sind.¹⁵ Die überwiegend attraktiv gestaltete Innenstadt¹⁶ ist eher kleinteilig besetzt, wenngleich es auch einzelne, etwas größere Anbieter gibt. Zusammen mit den ergänzenden Komplementärangeboten kann in der Innenstadt Monheims ein vergleichsweise breites und differenziertes Versorgungsangebot vorgehalten werden. Die Angebotsstruktur ist dabei als relativ stabil einzustufen.
- ☞ **Die Stadt Monheim stellt einen starken, überörtlich bedeutsamen Wirtschaftsstandort dar. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre zeigt einen positiven Verlauf, für die kommenden Jahre wird nach amtlichen Berechnungen hingegen von einer Stagnation bzw. sogar einem leichten Rückgang ausgegangen – wenngleich sich die tatsächliche Einwohnerentwicklung positiver als die Prognose darstellt. Aus Einzelhandels-/Versorgungssicht nimmt Monheim durch die ansässigen Einzelhandelbetriebe eine mehr als lokale Versorgungsbedeutung ein, gerade die größeren Einzelhandelsbetriebe ziehen auch Kunden aus dem weiteren Umland an. Die Innenstadt Monheims (= zentraler Versorgungsbereich) ist als relativ kompaktes, multifunktional geprägtes und weitestgehend besatzstabiles Zentrum der Gemeinde einzustufen, aus Handlungssicht weisen die dezentralen Lagen aber einen deutlichen Bedeutungsüberhang auf.**

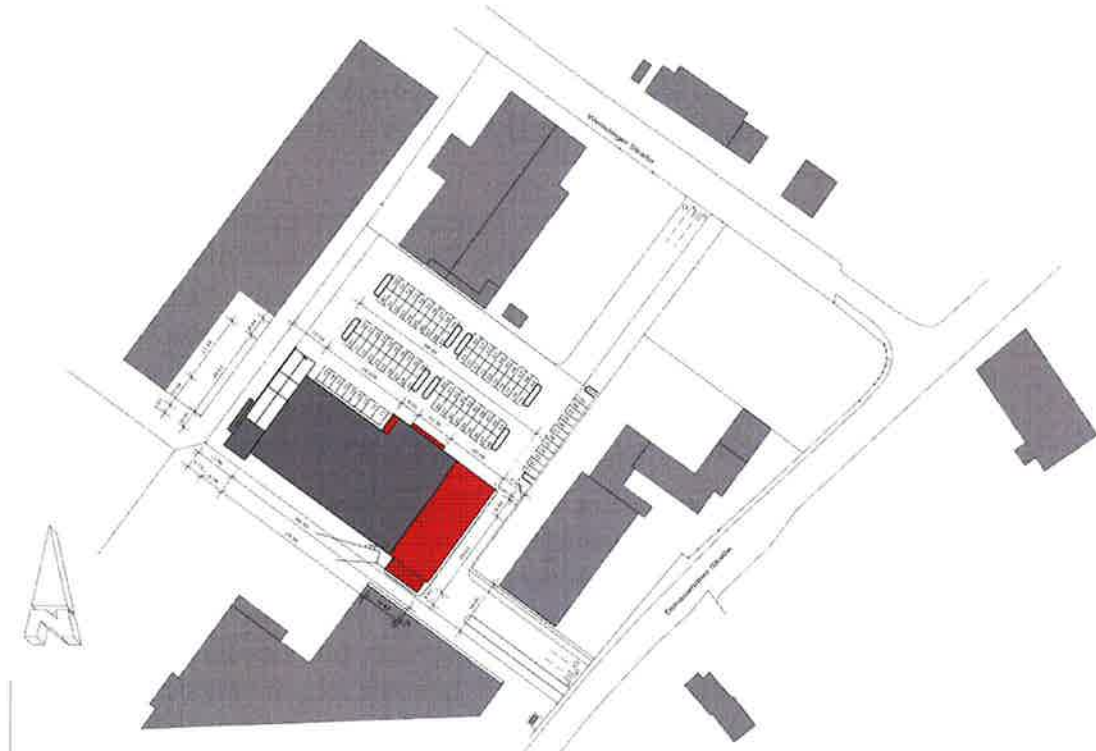
¹⁵ Dies ist v.a. mit dem immer größer werdenden Flächenbedarf moderner Einzelhandelsbetriebe bzw. speziell auch Lebensmittelbetriebe zu begründen, welcher oftmals nur außerhalb der Innenstadt in ausreichendem Maße befriedigt werden kann.

¹⁶ Hierzu können neben dem historischen Stadtkern, d.h. der Bereich rund um den Marktplatz mit der Jahnstraße, der Raiffeisenstraße und der inneren Neuburger Straße als äußere Begrenzungen, auch einige wenige, unmittelbar angrenzende Straßenzüge außerhalb des historischen Stadtkerns, wie etwa der östliche Teil der Raiffeisenstraße oder die südliche Straßenseite der inneren Neuburger Straße, hinzugezählt werden.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- ▶ Der langjährig an der Donauwörther Straße 62 in Monheim ansässige Edeka-Supermarkt plant eine Modernisierung mit Erweiterung am Bestandsstandort. Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.456,13 m², inkl. der darin gelegenen Post, sowie einen Backshop mit 56,34 m² (inkl. Sitzbereich) vor. Die Nutzfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt 2.316,60 m². Der bestehende Edeka-Markt verfügt neben Lebensmitteln über ein größeres Getränkeangebot sowie branchenübliche Nonfood-Zusatzsortimente, auch ein Backshop ist bereits heute angeschlossen. Die bestehende Verkaufsfläche des Edeka-Supermarktes liegt bei 1.160,62 m², bei 1.684,56 m² Nutzfläche.

Lageplan des zum Umbau vorgesehenen Edeka-Marktes (Umbau-/Erweiterungsflächen Edeka-Markt in Rot)



Ausschnitt Lageplan Bauantrag, Planung v. 04.Mai 2022, Schuster, Recio, Schuster PartG mbB, 89407 Dillingen

- ▶ Ziel der Modernisierung des einzigen Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebs¹⁷ in Monheim ist die Standortsicherung des die Versorgungsfunktion und Attraktivität Monheims entscheidend prägenden Lebensmittelmarktes. Mit der Modernisierung soll der Edeka-Markt geänderten Kunden- und Marktanforderungen an ein zeitgemäßes, umfassendes

¹⁷ Während Supermärkte durchschnittlich über rund 12.000 unterschiedliche Artikel verfügen, sind es bei den Lebensmitteldiscountern üblicherweise maximal 3.500.

Lebensmittel- und Getränkeangebot gerecht werden und auch künftig den Betrieb des Marktes ermöglichen. Der bestehende Edeka-Markt erfüllt in der bisherigen Form die an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt gestellten Anforderungen kaum mehr. Ein zeitgemäß gestalteter Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb weist mit deutlich großzügigeren Gängen, geringeren Regalhöhen und einer lockereren Warenpräsentation¹⁸ und auch einem ansprechenderen Erscheinungsbild einen erkennbar größeren Flächenbedarf auf als der Edeka-Markt hat. Ziel ist es, neben einer energetischen, optischen und kundengerechten Aufwertung des Marktes insbesondere auch, den Standort und die Versorgungsbedeutung des Edeka-Marktes im sich stetig verschärfenden Wettbewerb durch ein zukunftsfähiges Betriebskonzept langfristig zu sichern.

- ▶ Bei der geplanten Modernisierung ist trotz einer Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Ausweitung des Sortiments vorgesehen. Die Flächenerweiterung ist dabei primär zur Sicherung der Bestandskunden und weniger zu einer Ausweitung der Marktposition geeignet. Dies ist insofern plausibel, als wesentliche Voraussetzungen zur Ausweitung der eigenen Marktposition – nämlich eine Sortimentserweiterung sowie eine Erhöhung der Parkplätze zur Aufnahme zusätzlich erwarteter Kunden – nicht erfolgen sollen sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche einer Annäherung an mittlerweile betriebstypübliche Größen entspricht und keinen Wechsel in leistungs- und anziehungsstärkere Betriebsformate darstellt.
- ▶ Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Zufahrtsbereich zur Kernstadt Monheim in Gewerbegebietslage und ist Teil eines Standortverbundes mit einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie dem Werksverkauf der Fa. Hama. Der nebenan gelegene kürzlich eröffnete Drogeriemarkt (Müller), welcher die bedeutendste Angebotslücke im Einzelhandel Monheims geschlossen hat, rundet das Einzelhandels-/Versorgungsangebot am Standortbereich ab. Der Standortbereich am Edeka-Markt ist der wesentliche Träger der Versorgungsfunktion der Stadt Monheim im Einzelhandel.
- ▶ Das weitere Standortumfeld ist durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art (u.a. Transporte Gruber, Hama) im westlichen und nordwestlichen Bereich, ein benachbartes Feuerwehrhaus und eine Arztpraxis sowie auf der Ostseite der Donauwörther Straße neben einzelnen weiteren Gewerbe (u.a. Autohaus, Tankstelle, Autowäsche) in hohem Maße auch von Wohnnutzung geprägt. Ein zweiter Lebensmitteldiscounter (Netto), der umgebaut und erweitert wird, befindet sich in räumlicher Nähe. Der Standortbereich stellt nach Verkaufsflächen und Kundenanziehungskraft den dominierenden Einzelhandelsstandort in Monheim dar und ist daher aus Betreibersicht als sehr attraktiv zu werten (Stichwort: Agglomerationseffekte).

¹⁸ Maßnahmen, die neben einer verbesserten Optik auch der veränderten Demografie (Stichwort: alternde Gesellschaft) entgegenkommen.

Lage des Vorhabens

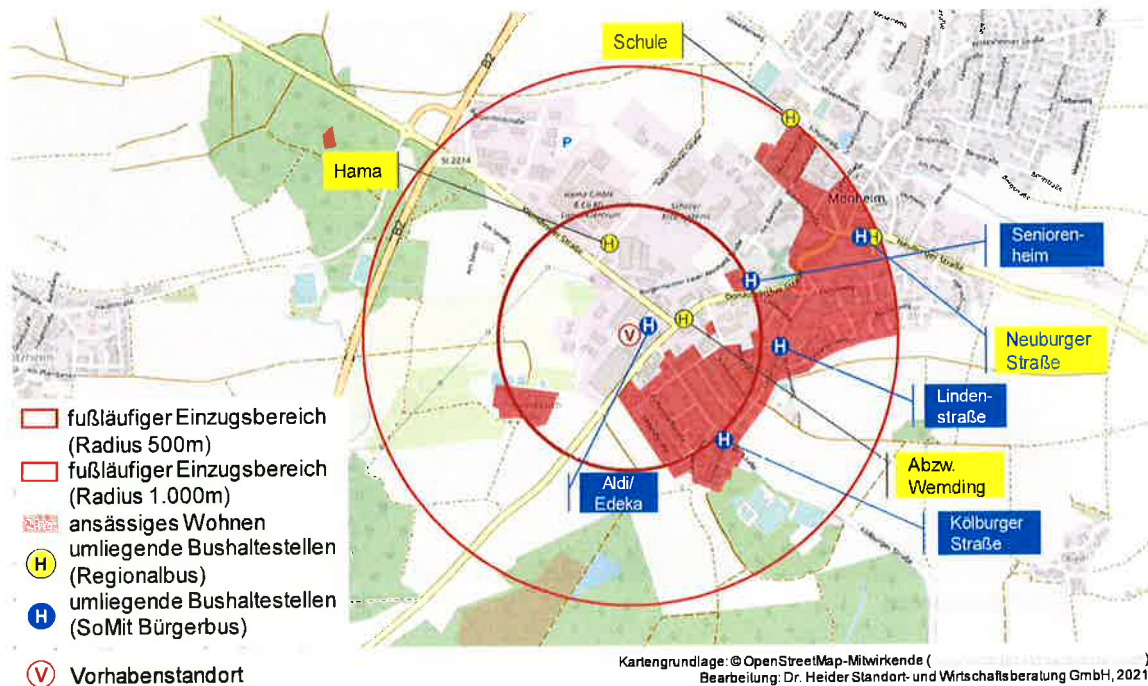


- ▶ Durch die umliegende Wohnbebauung kommt dem Edeka-Markt, neben seiner gesamt- und überörtlichen Versorgungsbedeutung, trotz seiner Gewerbegebietslage, auch eine wichtige Nahversorgungsbedeutung für die dortige Wohnbevölkerung zu.
- ▶ Durch die Anbindung an die die Stadt Monheim in Ost-West-Richtung durchquerende Staatsstraße St2214¹⁹, welche unweit nordwestlich des Vorhabenstandortes auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B2 trifft, ist der zu untersuchende Edeka-Markt im Individualverkehr gut zu erreichen. Das Stellplatzangebot am gemeinsam genutzten Parkplatz von Aldi und Edeka und Drogeriemarkt Müller) ist großzügig und entspricht den Kunden- und Kapazitätserfordernissen.
- ▶ Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Anbindung des Vorhabenstandortes durch die direkt vor dem Markt am Parkplatz gelegene Bushaltestelle 'Aldi/Edeka' des SoMit Bürgerbusses sowie auch durch die Nähe zur Bushaltestelle 'Abzw. Wemding'²⁰ des Regionalbusses der Verkehrsgemeinschaft Donau-Ries gewährleistet und für einen Standort im ländlichen Raum als überdurchschnittlich gut einzustufen.

¹⁹ = Neuburger Straße, Donauwörther Straße und Wemdinger Straße.

²⁰ Dort verkehrt die Buslinie 830 Donauwörth-Monheim-Tagmersheim-Blossenau.

Wohnbebauung, fußläufiger Einzugsbereich²¹ und ÖPNV-Anschluss



Beim Edeka-Vorhaben handelt es sich um die Modernisierung und damit einhergehende Sicherung eines langjährig bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Standortsituation ist nicht nur aus Betreibersicht als attraktiv zu werten, auch versorgungsstrukturell kommt dem Markt neben seiner gesamt- und überörtlichen Versorgungsbedeutung eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Diese Versorgungsfunktion als einziger Lebensmittel-Vollversorger im Stadtgebiet kann durch das geplante Vorhaben gesichert und gestärkt werden. Trotz einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist keine Ausweitung des Sortiments vorgesehen. Die Modernisierung zielt primär auf die Sicherung der Bestandskunden und nicht auf die Ausweitung der Marktposition. Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort bzw. der zu bewertende Edeka-Markt durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit gekennzeichnet.

²¹ Basierend auf zahlreichen Untersuchungen (u.a. 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 oder auch Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16) und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 m sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 m eingegrenzt.

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Monheim

Die städtebaulichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Monheim sind im Einzelhandelskonzept 'Stadt Monheim – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes' v. 13. Juli 2014 definiert. Unter Berücksichtigung der darin definierten Ziele und Leitlinien kann der Vorhabenstandort bzw. das zu untersuchende Edeka-Vorhaben folgendermaßen eingeordnet werden:

Der Vorhabenstandort ist konzeptionell einem sog. '**Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion**' zuzuordnen. Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept:

"...Standorträume außerhalb der Innenstadt, die durch die dort bestehenden großflächigen Einrichtungen aus dem Lebensmittelbereich (Edeka, Aldi, Netto) eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung wie auch die übrigen Einwohner der Stadt Monheim übernehmen; in der Zentrenhierarchie dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nachgeordnet.

„Klassische“ Nahversorgungsstandorte mit einem umfassenden Nahversorgungs-/Lebensmittelangebot und einer klar ersichtlichen, überwiegenden Wohngebietszuordnung sind in Monheim nicht vorhanden. Die in Monheim bestehenden, größeren Lebensmittelmärkte an der äußeren Donauwörther Straße übernehmen jedoch die Hauptfunktion in der lokalen Lebensmittelversorgung und sind zumindest in Teilen des fußläufigen Umgriffes von Wohnbevölkerung umgeben. Aus diesem Grund tragen sie einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung bei und werden daher als 'Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion' ausgewiesen.

Über den bestehenden Besatz mit 'innenstadtrelevanten Sortimenten mit Nahversorgungsrelevanz' und eine mögliche Modernisierung/Marktanpassung dieser Betriebe²² hinaus sollte eine Ansiedlung zusätzlicher innenstadtrelevanter Sortimente, die über die Nahversorgungsrelevanz hinausgehen, an bzw. unmittelbar angrenzend an diese Standorte – auch aufgrund der begrenzten Ausbaupotenziale – zukünftig grundsätzlich nur noch dann möglich sein, wenn eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgrund nachweislich fehlender Flächen nicht möglich ist, Ausbaupotenziale im betreffenden Sortiment bestehen und dadurch die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Stadt Monheim gestärkt bzw. verbessert wird."

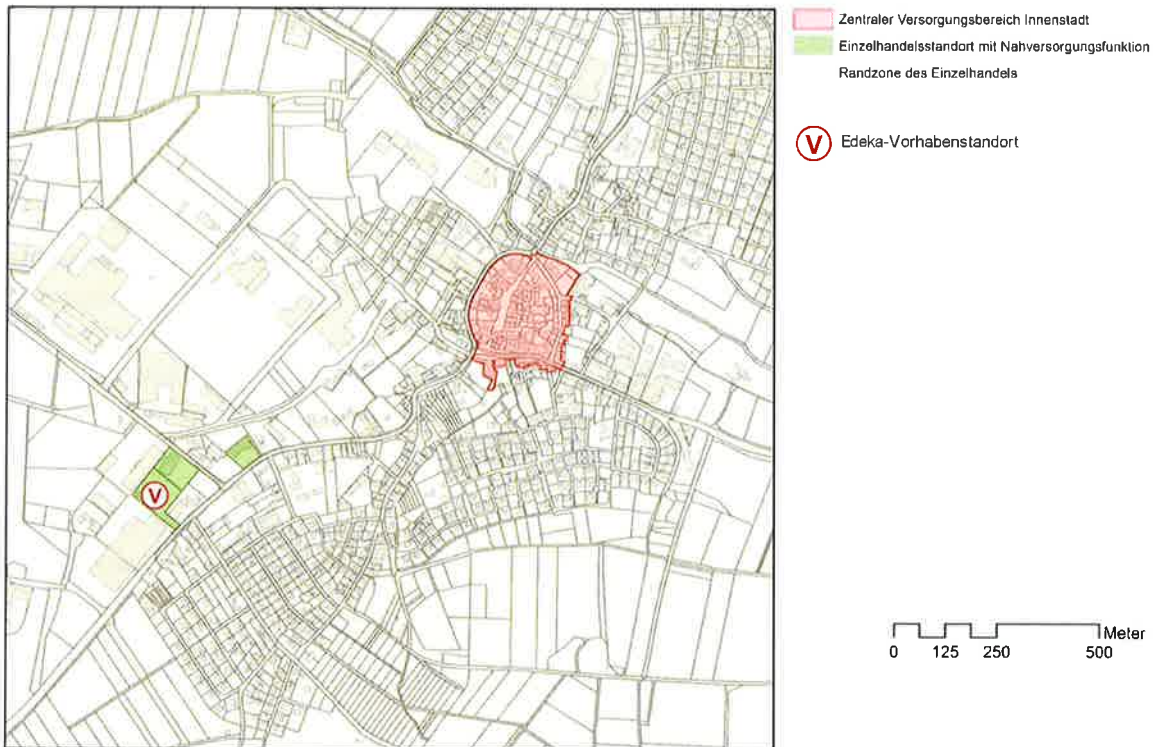
- ▶ Das Edeka-Vorhaben besitzt eine hohe Bedeutung für die lokale Nah- und Grundversorgung, was konzeptionell auch durch seine Zugehörigkeit zu einem ausgewiesenen 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' dokumentiert und bestätigt wird. Damit stellt der Vorhabenstandort einen städtebaulich und versorgungsstrukturell geeigneten Standort für einen, die Nahversorgung sichernden Lebensmittelmarkt dar.
- ▶ Die geplante und hier zu untersuchende Modernisierung/Marktanpassung des langjährig am Vorhabenstandort ansässigen Edeka-Marktes geht mit den Zielen und Aussagen

²² Hierzu ist ggf. eine Einzelfallprüfung zu empfehlen.

des Einzelhandelskonzeptes konform und entspricht damit den städtebaulichen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Monheim – sofern damit die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Stadt Monheim gestärkt/verbessert und die Innenstadt als 'zentraler Versorgungsbereich' nicht nachhaltig geschädigt wird bzw. wenn keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen damit einhergehen. D.h. eine Erweiterung des Marktes kann gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfolgen, wenn in vorliegender Einzelfallprüfung eine städtebauliche/versorgungsstrukturelle Verträglichkeit konstatiert werden kann.

- ▶ Aus städtebaulicher Sicht ist zudem anzumerken: Im Rahmen des ISEK Monheim 2018 erfolgte eine vertiefende Betrachtung zur Realisierung zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandels in Zuordnung zum 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'. Dabei wurde in einem Standortvergleich der nordwestlich der Innenstadt gelegene Standort der ehemaligen Druckerei der Fa. Appl prioritär bewertet. Aufgrund des weitgehenden Fehlens der für einen zusätzlichen, marktfähigen Lebensmittelmarkt erforderlichen Umsatzpotenziale musste eine entsprechende Realisierung jedoch als kaum/nicht umsetzbar eingestuft werden. Anstatt eines großen, filialisierten Lebensmittelmarktes wurden lediglich gewisse Marktchancen für kleiner strukturierte Lebensmittelanbieter, wie z.B. Direktvermarkter oder Genossenschaftsbetriebe, gesehen; allerdings erfolgte hier keine Ansiedlung.

Einordnung des Vorhabenstandortes in das 'Zentrenkonzept des Einzelhandels' der Stadt Monheim



Quelle: Stadt Monheim - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2014; bearbeitet durch Dr. Heider, 2021.

- ☞ **Beim zu bewertenden Edeka-Vorhaben handelt es sich um die Modernisierung/Marktanpassung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden und gut eingeführten Lebensmittelanbieters mit hoher Bedeutung für die lokale Grund- und Nahversorgung in Monheim. Eine Erweiterung des Marktes kann gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfolgen, wenn in vorliegender Einzelfallprüfung eine städtebauliche/versorgungsstrukturelle Verträglichkeit konstatiert werden kann. Die Anpassung eines bestehenden Betriebes bzw. konkret des zu untersuchenden Edeka-Marktes widerspricht auch nicht dem städtebaulichen Ziel einer zusätzlichen Stärkung der Nahversorgung in Zuordnung zur Innenstadt.**

4 Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots-/Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

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

Für die Ermittlung des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes der zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Monheim wurden speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

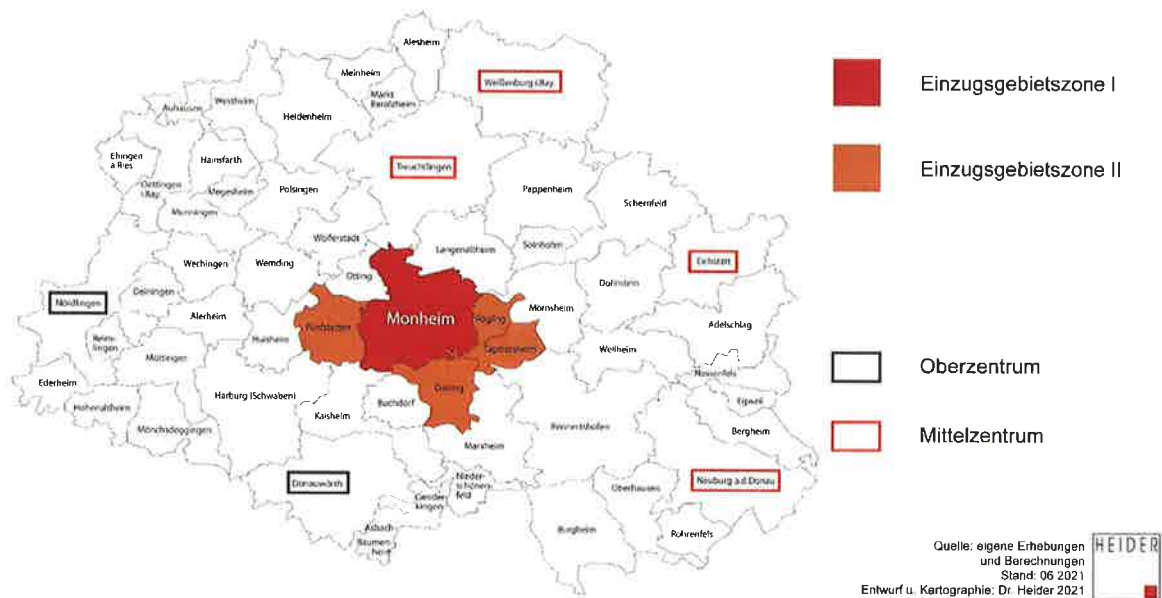
- ▶ die Größe, Struktur und das zu erwartende Warenangebot
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Monheims und der umliegenden Wettbewerbsstandorte
- ▶ die Lage umliegender Edeka-Filialen (v.a. in Wemding, Kaisheim und Harburg sowie nachgeordnet Dollnstein, Pappenheim und Rennertshofen)
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu untersuchenden Edeka-Marktes im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens an der Donauwörther Straße 62 in Monheim ist dreizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Edeka-Vorhaben gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, Touristen und sonstigen Kunden/Besuchern etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende Vorhaben bedeutet dies, dass hierfür, basierend auf den bestehenden Standortrahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des konkurrierenden Lebensmittelbesatzes in der Region, folgendes Einzugsgebiet abgegrenzt werden kann:

- ▶ Die Standortgemeinde Monheim mit ihren ca. 5.200 Einwohnern ist als Einzugsgebietszone I mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Die östlich benachbarten und zum landesplanerischen Nahbereich des Grundzentrums Monheim gehörenden Gemeinden Rögling und Tagmersheim sowie die westlich angrenzende und gut an den Vorhabenstandort angebundene Gemeinde Fünfstetten sind als Einzugsgebietszone II mit bereits etwas verminderter Kundenbindung einzustufen. Gleiches gilt auch für die Gemeinde Daiting im Süden von Monheim. In der Einzugsgebietszone II leben ca. 3.870 Einwohner.²³

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Monheim



²³ Alle Bevölkerungszahlen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand: 31.12.2020.

- ▶ Unter Berücksichtigung aktueller Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der Kaufkraftkennziffern der jeweiligen Gemeinden ergibt sich für das projektbezogene Einzugsgebiet (Zonen I und II) ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von ca. 24,5 Mio. €. Hier von entfallen ca. 15,0 Mio. € auf Monheim und weitere ca. 9,5 Mio. € auf die Gemeinden der Einzugsgebietszone II.
 - ▶ Für Nonfood-Sortimente steht im projektbezogenen Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von ca. 39,5 Mio. € bereit.
 - ▶ Aufgrund der für den Landkreis Donau-Ries, zu dem wie die Projektgemeinde Monheim auch alle weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes gehören, stagnativen bzw. nur leicht steigenden Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende **Kaufkraftpotenzial einwohnerbedingt**, analog dazu, **in den nächsten Jahren kaum ansteigen wird** – womit potenziell auch keine nennenswerten (umverteilungsneutralen) Kaufkrafteffekte/-steigerungen abgeleitet werden können, die ggf. auch vom zu untersuchenden Edeka-Vorhaben genutzt werden könnten.
 - ▶ Zusätzliche, außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze sind u.a. durch Pendler und Zufallskunden etc. zu erwarten (Stichwort: positiver Pendlersaldo²⁴, Hama) und werden in Form von sog. **Streuumätzen** erfasst und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.
- ☞ **Dem zu untersuchenden Edeka-Vorhaben in Monheim steht im projektbezogenen Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 9.070 Personen mit einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 24,5 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus sind zusätzliche Zuflüsse durch Streuumätze zu erwarten. Aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung können hingegen keine nennenswerten Kaufkrafteffekte/-steigerungen abgeleitet werden.**

²⁴ Vgl. Kap. 3.1.

4.2 Lokale und überörtliche Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine qualifizierte Überprüfung, Erfassung und Einschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Monheim sowie auch in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes statt. Ergänzend erfolgten Recherchen zum (Lebensmittel-)Einzelhandel im weiteren Umland, inkl. quantitativer und qualitativer Bewertung. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ In der Standortgemeinde **Monheim** befinden sich zwölf Einzelhandelsbetriebe (inkl. Ladenhandwerk), die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke, ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente²⁵) von ca. 3.290 m² ²⁶. Hauptanbieter mit der höchsten Versorgungsbedeutung sind der zu modernisierende Edeka-Supermarkt sowie zwei moderne bzw. derzeit teils in Modernisierung befindliche Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto). Daneben bestehen jeweils mehrere Lebensmittelspezialanbieter (u.a. Getränkeanbieter) und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger). Damit ist das gesamtstädtische Angebot im Lebensmittelbereich als relativ umfangreich, differenziert und weitestgehend standortgerecht einzustufen.²⁷

Aldi und derzeit erweiternder Netto in Monheim



- ▶ Die bestehenden Lebensmittelanbieter sind im Wesentlichen auf den Hauptort Monheim und dort insbesondere auf den Standortbereich rund um den zu untersuchenden Edeka-Markt (alle Lebensmittelmärkte) sowie auf die Innenstadt (Lebensmittelhandwerksbetriebe und Getränkeanbieter, größere Lebensmittelanbieter gibt es dort nicht)

²⁵ Z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung etc.

²⁶ Unter Einbezug der zu erwartenden, erweiterten Verkaufsfläche des Netto-Marktes (vgl. Kap. 3.2).

²⁷ Ergänzend ist anzumerken, dass auch beim zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau befindlichen Müller Drogeriemarkt ein kleines Lebensmittel-/Getränkeangebot realisiert wurde.

konzentriert. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Weilheim noch einen Getränkeanbieter sowie einen kleinen Lebensmittelanbieter.

Lebensmittelanbieter in der Innenstadt Monheims (Auswahl)



- Auf Basis der ermittelten Bestandszahlen erreicht der Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken²⁸ in Monheim unter Berücksichtigung erreichbarer Marktanteile, marktüblicher Branchenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und in der Region jährliche Umsätze in Höhe von ca. 18,2 Mio. €. Dies entspricht etwa dem 1,2-fachen der Lebensmittel-Kaufkraft Monheims bzw. ca. 94% der Lebensmittel-Kaufkraft in Monheim und seinem Nahbereich bzw. ca. 74% der Lebensmittel-Kaufkraft im Einzugsgebiet von Edeka. Dies zeigt die hohe Versorgungsbedeutung Monheims nicht nur für die beiden Gemeinden des Nahbereiches, sondern auch dessen darüber hinaus gehende, ergänzende Versorgungsfunktion.

²⁸ D.h. aller Lebensmittel- und Getränkeverkaufsflächen der ansässigen Anbieter, aber ohne Umsätze auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelanbieter.

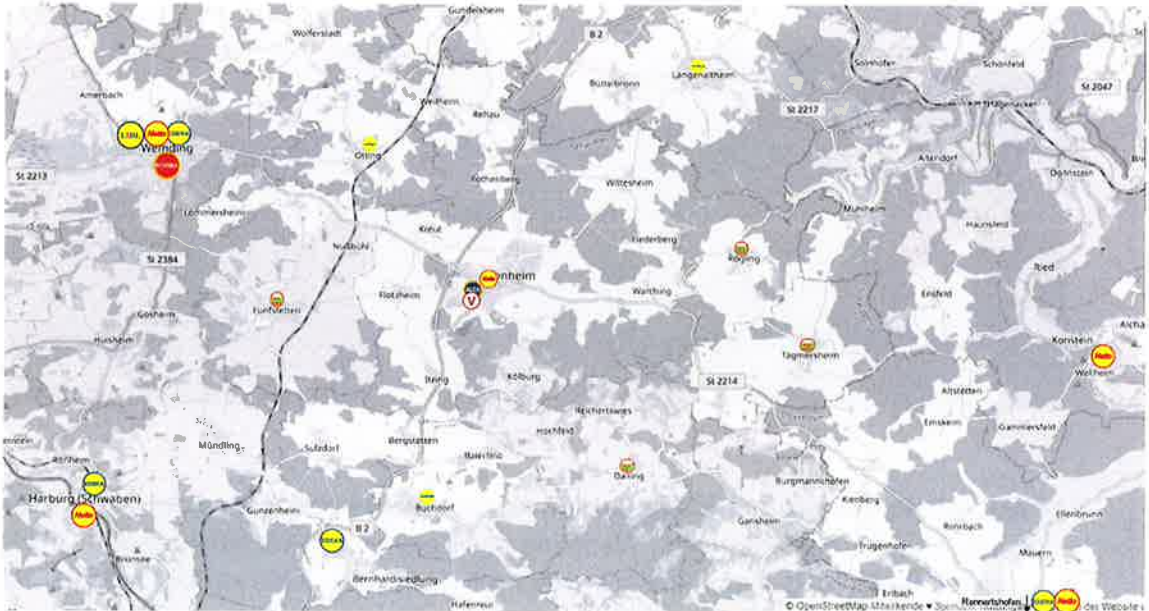
Lebensmittelmärkte in Monheim



Ⓥ Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (https://www.openstreetmap.org/),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2021.

Größere, filialisierte Lebensmittelmärkte in der Region sowie Dorfläden im überörtlichen Einzugsgebiet



Ⓥ Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (https://www.openstreetmap.org/),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2021.

- ▶ **In den vier Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes** gibt es jeweils einen Dorfladen sowie teilweise einzelne weitere Anbieter (konkret: einen kleinen Getränkeanbieter in Rögling sowie eine Bäckerei in Tagmersheim), die jeweils eine hinreichende Grund-/Minimalversorgung bieten. Ein weiterer größerer Lebensmittelmarkt mit einem umfassenden Lebensmittelangebot ist hingegen in keiner dieser Gemeinden vorzufinden. Die Lebensmittelanbieter in Monheim und dabei speziell auch der erweiterungs-/modernisierungswillige Edeka-Supermarkt mit seinem Lebensmittel-Vollsortiment tragen daher einen wesentlichen Teil zur Mitversorgung der Einwohner von Rögling, Tagmersheim, Fünfstetten und Daiting bei.

Dorfläden in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes



Rögling



Tagmersheim



Fünfstetten



Daiting

- ▶ **Außerhalb des projektrelevanten Einzugsgebietes** sind insbesondere die direkt konkurrierenden Edeka-Märkte in Wemding und Kaisheim sowie nachgeordnet in Harburg, Rennertshofen und Pappenheim anzuführen. Darüber hinaus verfügt speziell Wemding über weitere, große Anbieter/Märkte aus dem Lebensmitteldiscountbereich (Netto, Lidl, Norma), womit Wemding einen wichtigen Wettbewerbsstandort im näheren Umland darstellt. Einzelne weitere Gemeinden des Umlandes, wie v.a. Otting, Buchdorf und Langenaltheim, weisen mit kleineren SB-Märkten ebenfalls eine gewisse eigene Versorgungsbedeutung und auch Wettbewerbsfunktion auf.

- **Monheim verfügt über ein differenziertes und relativ umfangreiches Lebensmittelangebot und kann damit nicht nur die eigenen Bürger, sondern auch die des zugeordneten Nahbereiches gut versorgen. Darüber hinaus weist Monheim auch eine darüber hinausgehende, ergänzende Versorgungsfunktion für weitere, angrenzende Gemeinden auf. Der ansässige Edeka-Supermarkt ist mit seinem Lebensmittel-Vollsortiment dabei einer der Hauptversorger.**

5 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

5.1 Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Das zu untersuchende Edeka-Vorhaben an der Donauwörther Straße 62 in Monheim ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, welches den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Der zu modernisierende Edeka-Markt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Stadt Monheim, 1. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet "Südliche St 2214"' in einem Sondergebiet Einzelhandel i.S.d. § 11 BauNVO. Das geplante Edeka-Vorhaben würde die bisher zulässige maximale Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² überschreiten. Am Standort des Vorhabens besteht bereits ein Sondergebiet Einzelhandel, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist. Bauplanungsrechtliche Voraussetzung dafür, dass die Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes unter den vorliegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sein kann, ist es, dass das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Belangen vereinbar ist. Die vorliegende Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung soll auf Grundlage der gutachterlichen Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens der Einordnung des Vorhabens in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens unter Einzelhandelsaspekten setzt voraus, dass dieses mit den entsprechenden bauplanungsrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Diese Anforderungen sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Bewertung erfolgt hierzu gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Kap. 3.3 (städtebauliche Ziele und Anforderungen). Die Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfordert eine differenzierte Betrachtung mit dem Vorhaben einhergehender, ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen. Die gutachterliche Bewertung erfolgt hierzu in diesem Kapitel.

Die Ermittlung der mit dem Vorhaben einhergehenden, ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie deren Bewertung erfolgt auf Basis einer ökonomischen Potenzial- und Wirkungsanalyse zu den durch das Vorhaben prognostisch ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Bewertung. Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern hierfür eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung.

Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich) und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

5.2 Bewertungskriterien und Methodik

Beim zu untersuchenden Edeka-Vorhaben sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende, einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Monheim sowie im vorhabenspezifischen Einzugsgebiet / Umland
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit.

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

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Vorhabens in Monheim werden mittels einer Modellrechnung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.3)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.4)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.5).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze des zu betrachtenden Vorhabens und deren Herkunft werden, unter besonderer Berücksichtigung des vorhabenprägenden Lebensmittelsortiments, durch die erreichbare Kaufkraft, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet und an die daran angrenzenden Räume bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird im Abgleich der im Vorhaben zu erzielenden Umsätze mit der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

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

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe und geplante Betriebsbestandteile des zu bewertenden Vorhabens
- ▶ Attraktivität des Betreibers Edeka
- ▶ Bewertung der Standortlage und des Standortumfeldes
- ▶ Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet (= Monheim, Einzugsgebiet und Region) unter besonderer Beachtung weiterer Edeka-Märkte
- ▶ Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort.

Die Flächenexpansion im deutschen Lebensmitteleinzelhandel findet in einem weitgehend gesättigten Markt statt. Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen bereits etablierter Anbieter führen daher üblicherweise nur in begrenztem Maße zu größeren Kundenorientierungen, vielmehr erreichen sie in erster Linie die längerfristige Sicherung der Bestandskunden und der Marktposition im sich stetig verschärfenden Wettbewerbsumfeld. Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist der grundsätzlich höhere Flächenbedarf moderner Lebensmittelmärkte (u.a. aufgrund großzügigerer/breiterer Gänge²⁹, niedrigerer

²⁹ Zur großzügigeren und kundenfreundlicheren Gestaltung des Marktes, aber z.B. auch zur Erhöhung der Rollatorfreundlichkeit, welche im Zuge der Alterung der Gesellschaft deutlich stärker zu beachten

Regalhöhen, ansprechenderer Warenpräsentation etc.). Wenngleich die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des bestehenden Edeka-Marktes durch dessen Erweiterung einen gewissen Ausbau der Marktposition plausibel werden lässt, ist dennoch der Schluss gerechtfertigt, dass beim zu untersuchenden Edeka-Markt in der Praxis Umsatzauswirkungen zu erwarten sind, bei denen das Umsatzwachstum prozentual deutlich niedriger liegen wird, als das Verkaufsflächenwachstum.

Ökonomische Wirkungsanalyse

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

Die Umsatzermittlung für das Edeka-Vorhaben in Monheim erfolgt im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung**, um die maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze des Vorhabens zu ermitteln und um als Grundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse die Erfassung der maximal durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Umsatzumlenkungen und städtebaulichen Auswirkungen zu gewährleisten. Die daraus resultierenden, für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden, aufgezeigt.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des zu untersuchenden Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. 'Zentralen Versorgungsbereichen' im Untersuchungsgebiet (vorliegend speziell der Standortgemeinde Monheim) kommt dabei aufgrund ihrer planungsrechtlich geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation werden untersucht. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

ist. Hinzu kommen u.a. auch eine verbesserte Sicherstellung der Fluchtwege, eine Optimierung der Kommissionierung und des Auffüllvorganges im Laden etc.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

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

Die abschließende Klärung, ob relevante negative Auswirkungen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Anwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse³⁰ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.³¹ Diese Beurteilungsmethodik ist aus heutiger Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend.

³⁰ 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.

³¹ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

Eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen hat vielmehr fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wie wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.³² Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden³³, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des Edeka-Vorhabens in Monheim.

Der zu untersuchende Edeka-Supermarkt ist bereits langjährig in Monheim ansässig und damit nicht nur ein etablierter und wichtiger Betrieb für die lokale/regionale Lebensmittel-/Nahversorgung, sondern auch ein integrativer Teil des bestehenden Wettbewerbsgefüges. Eine Negativauswirkung des Edeka-Marktes auf die (Nah-)Versorgungsstrukturen vor Ort oder auch im Umland (insbesondere auch auf die dortigen Stadt-/Ortszentren / zentralen Versorgungsbereiche) ist nicht zu erkennen. Bei Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen können die Bestandsflächen des bestehenden Edeka-Marktes mit den darauf erzielten Umsätzen daher als Bestandteil der vorliegenden Strukturen berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die auf den Bestandsflächen generierten Umsätze keine relevant werdenden Auswirkungen mehr nach sich ziehen können.³⁴

³² Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³³ Zumal eine neuere Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich der Schwellenwert der Umsatzumverteilung von 10% für zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

³⁴ 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 höchstrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 zur Methodik der Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes ausgeführt, 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. Zur Eignung und Erfordernis dieser methodischen Herangehensweise für die Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung bereits bestehender Betriebe vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 1. Dezember 2015 Urteil Az. 10 D 91/13.NE, Urteil zur Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums (Planungsbasis VEP).

5.3 Umsatz und Umsatzherkunft

Bei der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines modernen, marktgängigen Supermarktes entfällt betriebstyp- und betreiberspezifisch üblicherweise ein Umsatzanteil von ca. 10-15 Prozent³⁵ auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich³⁶. Aufgrund der bereits heute im bestehenden Bebauungsplan zugelassenen, wenngleich bisher bei Weitem nicht ausgeschöpften Randsortimentsverkaufsfläche von insgesamt max. 20% der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche, ist von einem Nonfood-Randsortimentsanteil im oberen Durchschnittsbereich (also rund 15 Prozent) auszugehen; dies entspricht in etwa auch dem heutigen Verkaufsflächenanteil. Für das zu untersuchende Edeka-Vorhaben (Supermarkt, inkl. Backshop) lassen sich nachfolgende **Marktanteile und Umsätze** prognostizieren:

Marktanteile und Umsätze des Edeka-Vorhabens in Monheim

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Lebensmittel Einzugsgebietszone I	15,0	25	3,8	62
Lebensmittel Einzugsgebietszone II	9,5	21	2,0	33
Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes		---	0,3	5
Summe Lebensmittel		---	6,1	100
Nonfood		---	1,0	---
Gesamtsumme		---	7,1	---

ca.-Werte, p.a., gerundet; eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

- ▶ Gemäß Marktanteilkonzept ist ein Umsatz des geplanten Edeka-Vorhabens von ca. 7,1 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 6,1 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 1,0 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich.
- ▶ Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass das Edeka-Vorhaben neben seiner hohen Bedeutung für die Lebensmittelversorgung in der Standortgemeinde Monheim (= Einzugsgebietszone I) auch der Mitversorgung der angrenzenden Gemeinden

³⁵ Vgl. hierzu u.a. auch entsprechende Angaben in den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020' des Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

³⁶ V.a. Drogeriewaren und Tiernahrung sowie ein begrenztes Angebot an Bücher/Zeitschriften und ggf. weiteren Nonfoodartikeln. Im Vergleich zum Fachhandel ist dabei die Sortimentstiefe je angebotenen Rand-/Teilsortiment i.d.R. stark begrenzt.

der Einzugsgebietszone II (also Rögling, Tagmersheim, Fünfstetten und Daiting) dienen wird. Hinzu kommen räumlich nicht verortbare Streuumsätze durch Pendler, Zufallskunden, Touristen etc.

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

Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Edeka-Vorhabens in Monheim

Umsatzzusammensetzung des Vorhabens	Umsatz in Mio. €
bereits im bestehenden Edeka-Supermarkt gebundene Kaufkraft (Lebensmittel)	5,0
umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale (Lebensmittel) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	< 0,1
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	< 0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	1,0
bereits im Edeka-Supermarkt gebundene Kaufkraft (Nonfood)	0,8-0,9
umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	< 0,1
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	< 0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,1
Gesamtumsatz	7,1

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

- ▶ Ein bedeutender Teil des zu erwartenden Umsatzes des geplanten, vergrößerten Edeka-Supermarktes (inkl. zugehörigem Backshop) wird bereits im langjährig gut in der Stadt und der Region etablierten Edeka-Supermarkt erzielt.
- ▶ Vom zu erwartenden Umsatz des geplanten Vorhabens sind – abzüglich des umverteilungsneutralen Edeka-Bestandsumsatzes sowie geringer zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung) und ebenfalls geringer zusätzlicher, räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze – im Lebensmittelbereich ca. 1,0 Mio. € und im Nonfood-Bereich ca. 0,1 Mio. € durch Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern zu generieren.

☞ **Das in Monheim geplante Edeka-Vorhaben lässt (gemäß Worst-Case-Prognose) einen Umsatz von ca. 7,1 Mio. € jährlich (davon ca. 6,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten) erwarten. Hier von wird ein erheblicher Anteil im bereits bestehenden Edeka-Supermarkt erzielt. Unter weiterer Berücksichtigung umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale sowie zusätzlicher räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze werden durch das geplante Vorhaben ca. 1,0 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € im Nonfoodbereich gegenüber den Wettbewerbern zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe gehen.**

5.4 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

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

Die nachfolgend dargestellte ökonomische Wirkungsanalyse des Edeka-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im besonders relevanten Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel, unterschieden nach wesentlichen Standortbereichen, auf. Berücksichtigt wurden dabei die durch das Vorhaben gegenüber bestehenden Anbietern/Wettbewerbern eintretenden Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1,0 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Die in Folge des geplanten Edeka-Vorhabens prognostizierten Umsatzumverteilungen betreffen dabei insbesondere Wettbewerber und Standortbereiche in der Standortgemeinde Monheim. Dies resultiert aus den vorliegenden Wettbewerbs- und Standortstrukturen, welche nicht erwarten lassen, dass sich die bestehenden überörtlichen Einkaufsorientierungen durch die geplante Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Supermarktes in größerem Umfang ändern werden – selbst bei Verkaufsflächenerweiterung und möglicher Sortimentsabrundung. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die auf Monheim orientierten Kunden bei Vorhabenrealisierung in etwas höherem Maß auf den modernisierten Edeka-Markt orientieren werden.

Umsatzwirkungen durch das in Monheim geplante EDEKA-Vorhaben

Lebensmittel-/Foodbereich = Hauptsortiment des Edeka-Supermarktes in Monheim (nach Standortlagen differenziert)	Ist- Umsatz	1,0 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Monheim	2,2	< 0,1	2,3
Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion in Monheim*	10,3	0,7-0,8	7,3
sonstige Lagen (= Streu-/Gewerbegebietslagen) in Monheim	0,6	< 0,1	3,9
nahversorgungsrelevante Lagen/Standorte im überörtlichen Einzugsgebiet	2,5	0,1	4,0
Städte/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes / in der Region	nicht bezifferbar	< 0,1	nicht mehr valide fassbar
gesamt	---	1,0	---

* ohne Edeka-Bestandsmarkt; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

☞ Durch das Edeka-Vorhaben ist für die betroffenen Standortbereiche lage- und angebotsbedingt von unterschiedlich hohen Umsatzumverteilungsquoten auszugehen. Die im zu Grunde gelegten Worst-Case-Ansatz ausgeprägtesten Umsatzwirkungen sind dabei in der Standortgemeinde Monheim und dabei insbesondere bei den 'Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion' zu erwarten. Außerhalb Monheims sind hingegen nur noch vergleichsweise geringe Umsatz-/Umverteilungswirkungen anzunehmen. Die Erheblichkeit und städtebauliche Relevanz der zu erwartenden Auswirkungen wird nachfolgend vertieft betrachtet und bewertet.

5.5 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Edeka-Vorhabens in Monheim erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind speziell die Auswirkungen auf die betroffenen, besonders schützenswerten 'zentralen Versorgungsbereiche' bzw. vorliegend speziell des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Monheim' von Bedeutung.

Im Sinne einer guten Nahversorgung als versorgungsstrukturell relevanten Aspekt werden auch die zu erwartenden Auswirkungen auf die weiteren Lebensmittelangebote bzw. -standorte in Monheim sowie im überörtlichen Einzugsgebiet und dem weiteren Umland betrachtet.

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

Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Monheim' kann trotz Größenbedingt begrenzter Angebotsdichte und einzelner Leerstände bzw. Mindernutzungen als kompakter, stabiler und ebenso standortgerecht wie relativ differenziert besetzter Einzelhandels- und Versorgungsstandort mit i.d.R. langjährig bestehenden Einzelhandelsanbietern und zahlreichen, ergänzenden Komplementäranbietern aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich eingestuft werden. Hinzu kommen öffentliche/kulturelle Einrichtungen wie das Rathaus, die Stadtpfarrkirche und das ehem. Schloss. Die Innenstadt von Monheim kann daher, trotz des klaren Bedeutungsüberhangs der dezentralen Lagen im Einzelhandel, als multifunktional besetztes und auch als attraktives, sehenswertes Hauptzentrum der Stadt bezeichnet werden. Das besonders vorhabenrelevante Lebensmittelangebot ist in der Innenstadt Monheims ausschließlich durch Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie einen kleinen Getränkeanbieter besetzt. Positiv ist dabei herauszuheben, dass in den letzten Jahren eine weitere, attraktiv gestaltete Bäckerei mit Café in prominenter Lage dazukam. Damit besteht eine gute und auch anziehungsstarke (Nah-)Versorgungssituation, wenngleich kein Vollversorgungsangebot vorhanden ist. Dennoch stellt der Lebensmitteleinzelhandel eine städtebaulich und versorgungsstrukturell wichtige Säule der Monheimer Innenstadt dar, die durch das Edeka-Vorhaben nicht gefährdet werden darf. Die Sicherung des deutlich breiter besetzten Nicht-Lebensmittelbereiches gilt gleichermaßen; demzufolge müssen auch hier Gefährdungen durch das Edeka-Vorhaben ausgeschlossen werden.

- ▶ Gegenüber den Lebensmittelanbietern im **'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' von Monheim** liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote des Edeka-Vorhabens im Worst-Case-Ansatz bei ca. 2,3%, der umzuverteilende Betrag bei weniger als 0,1 Mio. €. Bei einer Umsatzumlenkung in dieser Größenordnung sind keine wesentlichen ökonomischen/betrieblichen Auswirkungen oder gar versorgungsstrukturell relevante Verschlechterungen zu erwarten. Dies ist auch damit zu begründen, dass im Zuge der vorgesehenen Edeka-Erweiterung von keinem nennenswerten, zusätzlichen Angebots-/Wettbewerbsdruck auf die innerstädtischen Anbieter auszugehen ist. Ein sich direkt mit dem Innenstadtangebot überschneidender Backshop besteht bereits. Gleiches gilt auch für die Metzgerei- und Getränkeabteilung; auch diese sind bereits langjährig im Edeka-Markt etabliert. Der durch die Edeka-Erweiterung anzunehmende Ausbau der weiteren, darüber hinausgehenden Lebensmittelprodukte wirkt sich aufgrund des diesbezüglich in der Innenstadt Monheims fehlenden Besatzes nicht negativ aus. Festzuhalten bleibt, dass die bestehende Grundversorgungsfunktion der Innenstadt Monheims durch die dort ansässigen Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie den kleinen Getränkeanbieter von der geplanten Edeka-Erweiterung kaum tangiert wird und auch nach Realisierung der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes unverändert weiter gewährleistet werden kann. Es kann plausibel ausgeschlossen werden, dass die Lebensmittel-/Versorgungsstrukturen im **'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'** Monheims durch das geplante Edeka Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in ihrer funktionalen Bedeutung geschwächt bzw. nennenswert eingeschränkt werden. Dementsprechend können versorgungsstrukturell sowie v.a. auch städtebaulich relevante Negative Auswirkungen im **'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'** Monheims in Folge der im Worst-Case-Ansatz ermittelten Umsatzumlenkungen ausgeschlossen werden.

Ergänzend kann hinzugefügt werden, dass es angesichts des bereits heute relativ dichten Lebensmittelbesatzes in Monheim sowie auch in den größeren, umliegenden Wettbewerbsstädten nicht zu erwarten ist, dass ein erweiterter Edeka-Markt einen größeren Lebensmittelmarkt/-anbieter in der Innenstadt Monheims verhindern würde. Wie bereits in Kap. 3.3. erläutert, ist ein entsprechendes Vorhaben zwar grundsätzlich wünschenswert, aber unter den gegebenen Marktbedingungen als nicht umsetzbar einzustufen ist.

- ▶ Gegenüber den konzeptionell ausgewiesenen **'Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion'** in **Monheim** ist angebots- und lagebedingt die höchste Umverteilungsquote zu erwarten. Zusammen mit dem zu untersuchenden Edeka-Supermarkt sind auch die beiden weiteren, großen Lebensmittelmärkte (Aldi, Netto), welche sich betriebstypenbedingt am deutlichsten mit dem Edeka-Markt überschneiden, an einem der beiden **'Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion'** in Monheim angesiedelt. In Folge der prognostizierten Umverteilungsquote von ca. 7,3% bzw. des umzuverteilenden Betrages von ca. 0,7-0,8 Mio. € ist gegenüber diesen beiden Betrieben im Worst-Case-Ansatz von durchaus deutlichen wirtschaftlichen Negativeffekten auszugehen. Betrieblichen oder versorgungsstrukturell relevante Negative Folgen können dennoch ausgeschlossen werden. Dies ist einerseits damit zu begründen, dass sowohl

Netto (als Teil des Edeka-Konzerns), als insbesondere auch Aldi (als einer der beliebtesten und umsatzstärksten Lebensmitteldiscounter Deutschlands) eine Steigerung des Wettbewerbsdrucks potenziell gut verkraften können – zumal beide Anbieter über moderne und zeitgemäße, teils aktuell ebenfalls erweiternde Filialen in Monheim verfügen. Hinzu kommt, dass auch der untersuchende Edeka-Markt einem der beiden, nahe beieinander gelegenen 'Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion' in Monheim zuzuordnen ist und damit die (Nah-)Versorgungsfunktion der 'Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion' auch im nicht anzunehmenden bzw. plausibel auszuschließenden Fall einer Schließung von einem der beiden weiteren Lebensmittelmärkte in Folge der Edeka-Erweiterung in jedem Fall aufrecht erhalten würde. Das bedeutet, dass neben dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' auch an den 'Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion' in Monheim städtebaulich bzw. v.a. versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können.

- ▶ Die Umverteilungsquote gegenüber **sonstigen Lagen in Monheim**, welche teils ebenfalls eine gewisse Nahversorgungsbedeutung aufweisen, ist mit ca. 3,9% wiederum relativ niedrig. Angesichts des zu erwartenden, sehr geringen Umverteilungsbetrages von (deutlich) weniger als 0,1 Mio. € können auch hier betriebliche oder versorgungsstrukturell relevante Negativfolgen ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung ansässiger Betriebe und ihrer (Nah-)Versorgungsfunktion ist nicht zu erwarten.
- ▶ In den **nahversorgungsrelevanten Lagen im überörtlichen Einzugsgebiet** – alle bestehenden Anbieter dort sind dieser Lage zuzuordnen - werden insgesamt maximal 0,1 Mio. € umverteilt. Die Umverteilungsquote beträgt ca. 4,0%. Das Edeka-Vorhaben in Monheim wird in Folge dessen zu keinen nennenswerten Änderungen, geschweige denn zu Verschlechterungen des Angebotes in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes führen. Dies gilt sowohl für die sich angebotsbezogen teils mit dem Edeka-Markt überschneidenden Dorfläden wie auch für alle anderen Anbieter. Von einer Schließung bestehender Anbieter und einem Wegfall wichtiger (Nah-)Versorgungsstrukturen im überörtlichen Einzugsgebiet als unmittelbare Folge des geplanten Edeka-Vorhabens ist durchwegs nicht auszugehen. Städtebaulich oder versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen können daher auch in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.
- ▶ **Alle weiteren Städte und Gemeinden des Umlandes** (außerhalb des überörtlichen Einzugsgebietes) mit deren zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standortlagen werden durch das Edeka-Vorhaben lediglich noch in marginalem Umfang (< 0,1 Mio. €) durch Umsatzumverteilungen erfasst. Die zu erwartende Umverteilungsquote ist derart niedrig, dass sie nicht mehr valide fassbar ist. Zudem weisen alle umliegenden Gemeinden mit wettbewerbsgleichen Lebensmittelvollsortimentsbetrieben ein im Lebensmittelvollsortimentsbereich zeitgemäßes und wettbewerbsstarkes Angebot auf (Wemding Edeka und 2019 eröffneter zusätzlicher Rewe, Treuchtlingen Edeka, Kaisheim modernisierter Edeka-Markt). Unter diesen Voraussetzungen kann ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Modernisierung des Edeka-Marktes in Monheim

in diesen am Ehesten betroffenen umliegenden Gemeinden städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen eintreten können.

- ▶ Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz ermittelte, umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Edeka-Vorhabens in Höhe von ca. 0,1 Mio. €³⁷ angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu vergleichsweise geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Die prognostischen Änderungen in den Kaufkraftströmen der verschiedenen Nonfood-Sortimente sind marginal und lassen keine relevanten Negativeffekte erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dementsprechend auch im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden. Durch den erweiterten und modernisierten Edeka-Supermarkt werden somit auch im Nonfood-Bereich weder betriebliche Negativauswirkungen noch funktionale Schädigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.
- ☞ **Durch das Edeka Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in Monheim werden aufgrund der selbst im angenommenen Worst-Case-Fall zu erwartenden Umsatzzumlenkungen keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen gefährdet. Gegenüber zentralen Versorgungsbereiche bzw. insbesondere dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Monheim' und darüber hinaus bestehende Nahversorgungsstrukturen in Monheim und der Region sind keine wesentlichen, städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell relevanten Negativauswirkungen oder gar Gefährdungen zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen des Edeka-Vorhabens können demnach durchwegs ausgeschlossen werden. Statt dessen ist von einer Sicherung der lokalen Grundversorgungsstrukturen Monheims im hart umkämpften Lebensmittelmarkt auszugehen; dies gilt umso mehr als Edeka der einzige Lebensmittel-Vollversorger im Stadtgebiet Monheims ist.**

³⁷ Vgl. Kap. 5.3.

6 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ Die Eigentümerin des langjährig an der Donauwörther Straße 62 in Monheim ansässigen Edeka-Supermarktes plant eine Modernisierung mit Erweiterung am Bestandsstandort. Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.456,13 m², inkl. der darin gelegenen Poststelle, sowie einen Backshop mit 56,34 m² (inkl. Sitzbereich) vor. Der bestehende Edeka-Markt verfügt neben Lebensmitteln (inkl. Getränke) sowie branchenüblichen Nonfood-Zusatzsortimenten bereits bisher über einen angeschlossenen/integrierten Backshop. Ziel ist eine dauerhafte Standortsicherung des Bestandsmarktes und der damit verbundene Wunsch, den geänderten Kunden- und Marktanforderungen an ein zeitgemäßes, umfassendes Lebensmittelangebot wieder gerecht werden zu können. Der Edeka-Markt entspricht in der derzeitigen Form nur noch bedingt den Kundenansprüchen an einen attraktiven Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, womit die längerfristige Bestandssicherung nicht gewährleistet ist.
- ▶ Ein zeitgemäß gestalteter Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb weist mit deutlich großzügigeren Gängen, geringeren Regalhöhen und einer lockereren Warenpräsentation und auch einem ansprechenderen Erscheinungsbild einen erkennbar größeren Flächenbedarf auf als der Edeka-Markt bisher hat. Bei der geplanten Modernisierung ist trotz einer Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Ausweitung des Sortiments vorgesehen. Die Flächenerweiterung ist dabei primär zur Sicherung der Bestandskunden und weniger zu einer Ausweitung der Marktposition geeignet. Dies ist insofern plausibel, als wesentliche Voraussetzungen zur Ausweitung der eigenen Marktposition – nämlich eine Sortimentserweiterung sowie eine Erhöhung der Parkplätze zur Aufnahme zusätzlich erwarteter Kunden – nicht erfolgen sollen sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche einer Annäherung an mittlerweile betriebstypübliche Größen entspricht und keinen Wechsel in leistungs- und anziehungsstärkere Betriebsformate darstellt.
- ▶ Das Vorhaben ist ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, welcher den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die vorliegende Sondergebietspflicht i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO dient dazu, zu gewährleisten, dass das Vorhaben keinen planungsrechtlichen Belangen entgegensteht. Am Standort des Vorhabens besteht bereits ein Sondergebiet Einzelhandel, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist. Die Zulässigkeit der Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes unter Einzelhandelsaspekten setzt voraus, dass dieses mit den entsprechenden bauplanungsrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Diese Anforderungen sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der einzelhandelsbezogenen Ein-

ordnung des Vorhabens in diese städtebaulich relevanten Belange dienen. Hierzu ermittelte eine auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte Modellrechnung die prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens, um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten.

- ▶ Die Standortsituation ist nicht nur aus Betreibersicht als attraktiv zu werten, auch versorgungsstrukturell kommt dem Markt neben seiner gesamt- bzw. überörtlichen Versorgungsbedeutung eine hohe Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Diese Versorgungsfunktion kann durch das geplante Vorhaben gesichert und gestärkt werden. Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort bzw. der ansässige Edeka-Markt durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit gekennzeichnet.
- ▶ Beim zu bewertenden Edeka-Vorhaben handelt es sich um die Modernisierung/Marktanpassung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden und eingeführten Lebensmittelanbieters mit hoher Bedeutung für die lokale Grund- und Nahversorgung in Monheim. Eine Erweiterung des Marktes kann gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfolgen, wenn in Einzelfallprüfung eine städtebauliche/versorgungsstrukturelle Verträglichkeit konstatiert werden kann, was vorliegend der Fall ist. Die Anpassung eines bestehenden Betriebes bzw. konkret des zu untersuchenden Edeka-Marktes widerspricht auch nicht dem städtebaulichen Ziel einer zusätzlichen Stärkung der Nahversorgung in Zuordnung zur Innenstadt.
- ▶ Durch das Edeka-Vorhaben in Monheim werden keine 'zentralen Versorgungsbereiche' sowie auch keine sonstigen versorgungsstrukturell relevanten Standortlagen substantiell beeinträchtigt- weder in der Standortgemeinde Monheim noch in angrenzenden/umliegenden Umlandgemeinden. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durchwegs nicht zu erwarten. Das Edeka-Vorhaben in Monheim kann demnach als sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell verträglich bewertet werden.

FAZIT:

Der Edeka-Markt entspricht in der derzeitigen Form nur noch bedingt den Kundenansprüchen an einen attraktiven Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb, womit die längerfristige Bestandssicherung nicht gewährleistet ist. Bei der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes ist trotz einer Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Ausweitung des Sortiments vorgesehen. Die Flächenerweiterung ist dabei primär zur Sicherung der Bestandskunden und weniger zu einer Ausweitung der Marktposition geeignet. In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigten sich keine bauplanungsrechtlichen Belange, welche dem in Monheim geplanten Vorhaben (erweiterter/modernisierter Edeka-Supermarkt) unter Einzelhandelsaspekten entgegenstehen. Das Edeka-Vorhaben

ist in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich einzustufen, wesentliche Auswirkungen sind weder in der Standortgemeinde noch in etwaig durch das Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zu erwarten. Die geplante Edeka-Modernisierung ist geeignet, den die Versorgungsfunktion und Einkaufsattraktivität Monheims entscheidend prägenden Edeka-Markt langfristig zu sichern.

Geeignete Festsetzungen für den modernisierten Edeka-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet "Südliche St 2214"

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig ist:

ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit Backshop mit einem Kernsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie ergänzender Randsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.520 m², wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Lebensmittelvollsortimentsbetrieb nicht überschritten werden: (Definition der Sortimente gemäß Sortimentsliste Monheim, s. Anhang)

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
mit einer maximalen Verkaufsfläche von | 1.350 m ² |
| b) innenstadtrelevante (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) und
nicht-innenstadtrelevante Sortimente
mit einer maximalen Verkaufsfläche von | 250 m ² |

7 Anhang

Sortimentsliste Monheim

lt. Dr. Heider (2017): STADT MONHEIM - Aktualisierte Einzelhandelsinhalte auf Basis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes v. 13. Juli 2014 als Fachteil Einzelhandel im ISEK Monheim, 10. April 2017

innenstadtrelevante Sortimente	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte	Autoteile und Autozubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Leuchten und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	Zooartikel, Tiere
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Küchen
Lederwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Fahrräder und Zubehör	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
innenstadtrelevante Sortimente sowie zudem auch nahversorgungsrelevant	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	

