

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Illertissen

AUFTRAGGEBER: PATRIZIA Quest PropCo 2 S.a.r.l., Luxemburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

München, den 10.05.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine genderkonforme Schreibweise. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 089 210 11.100-22 / Fax 089 210 11.100-10
gabriele.ostertag@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Ende März 2023 erteilte die PATRIZIA Quest PropCo 2 S.a.r.l., Luxemburg (Auftraggeberin), der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung einer Norma Filiale in Illertissen.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.100 m² (Erweiterung von aktuell 880 m² auf 1.100 m² um + 220 m² VK) liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit (1.200 m² Geschossfläche). Entsprechend sind die möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Illertissen bzw. i. R. des Genehmigungsverfahrens. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

München, den 10.05.2023
GO wym

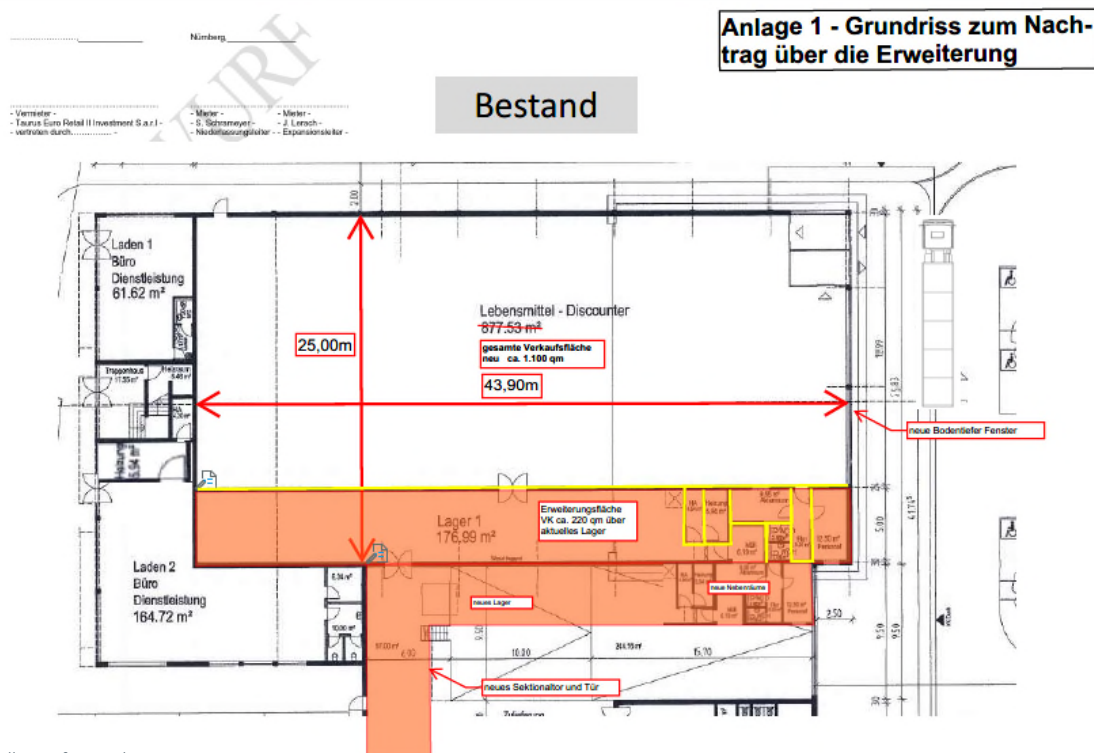
Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Rechtsrahmen	7
2.1 Landesplanung	7
2.2 Regionalplan Donau-Iller	8
2.3 Bauleitplanung	8
3. Untersuchungsschema	10
4. Daten zum Vorhaben	11
4.1 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	11
4.2 Definitionen des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	12
4.3 Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern	13
4.4 Der Betreiber Norma und das Vorhaben in Illertissen	13
II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik	15
1. Funktion des Norma-Lebensmittelmarktes als Nahversorger	15
2. Auswirkungen auf den Verkehr	16
3. Städtebauliche Integration	19
4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	20
4.1 Rahmenbedingungen in Illertissen	20
4.2 Projektrelevante Angebots- und Versorgungssituation	21
4.2.1 Angebots- und Versorgungssituation in Illertissen	21
4.2.2 Angebots- und Versorgungssituation im Umland	24
4.3 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs (= Einzugsgebiet)	25
4.4 Vorhabenspezifische Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	26
5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik	26
III. Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	28
1. Umsatzprognose	28
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	29
3. Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	31
4. Zusammenfassende Bewertung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation	31
IV. Landes- und regionalplanerische Überprüfung des Vorhabens	32
V. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Firma Norma betreibt eine Filiale in Illertissen, Dietenheimer Straße. Der Standort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Illertissen im als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt festgelegten Bereich.¹ Damit gilt das Projekt gemäß Einzelhandelskonzept inkl. Prüfregele der Stadt grundsätzlich als konzeptkonform. Die Erweiterung ist von aktuell 880 m² auf 1.100 m² VK (+ 220 m² VK) vorgesehen. Mit der Verkaufsflächenerweiterung erfolgt keine Ausweitung des offerierten Sortiments oder dessen Zusammensetzung, sondern allein die Anpassung des Betriebsraumes an zeitgemäße Formen der Warenpräsentation.

Abbildung 1: Projektplanung Norma-Erweiterung Illertissen



Quelle: Auftraggeber 2023

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1 / 2007 für das ehemalige Boelke- / Kriener-Areal aus dem Jahr 2007 regelt diesen Bereich über ein MI, wonach die Verkaufsfläche auf 800 m² gedeckelt ist. Die Erweiterung ist somit über einen Atypiknachweis umsetzbar. Dabei sind folgende Punkte festzuhalten:

- Die Stadt Illertissen steuert seit Jahren ihre Handelsentwicklung auf Grundlage ihres Zentrenkonzeptes. Genehmigungsvoraussetzung für das Vorhaben ist der Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einschlägigen bauplanungsrechtlichen und landesplanerischen Regularien, welcher durch die Auftraggeberin vorzulegen sei (= Auswirkungsanalyse).

¹ Aktuelle Fortschreibung mit Beschluss zum 25.05.2023.

- /// Aktuell erfolgt die Fortschreibung, worin die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches einer Überprüfung unterzogen und ein Vorschlag zur Anpassung empfohlen wird. Dabei wird der Untersuchungsstandort Teil des zentralen Versorgungsbereiches (Beschluss für Ende Mai 2023 vorgesehen).
- /// Im noch aktuellen Konzept (2017) ist der Standort als Nahversorgungslage ausgewiesen, wobei bereits eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches diskutiert wurde („Variante 2; vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Illertissen (2017) - Stadt Illertissen / GMA 2017“).
- /// Dennoch sind mögliche Wirkungen ausgehend vom großflächigen Vorhaben der Nahversorgung im Rahmen einer Einzelhandelsprüfung erforderlich. Dabei sind auch regional- und landesplanerische Vorgaben zu beantworten. In diesem Zusammenhang ist die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend zu widerlegen. Ziel ist die Genehmigung ohne Bauleitverfahren zu erzielen.

Grundsätzlich handelt es sich mit der vorgesehenen Erweiterung auf 1.100 m² Verkaufsfläche um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das dem Regelungsregime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die Planungen sind darüber hinaus an den Vorgaben der bayerischen Landes- und Regionalplanung für großflächige Einzelhandelsprojekte zu messen. Vor diesem Hintergrund ist regelmäßig ein Nachweis zu erbringen, ob das Vorhaben mit den Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Illertissen und im Umfeld in Einklang steht.

Zur Ermittlung einer städtebaulichen Atypik wurde von der Fachkommission Städtebau ein „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ erstellt. In diesem Leitfaden werden vier Bedingungen für eine städtebauliche Atypik von Lebensmittelmärkten definiert:

- /// der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche
- /// das Vorhaben ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich
- /// der Standort ist städtebaulich integriert
- /// der Standort sichert die verbrauchernahe Versorgung.

Die Kriterien sind im Rahmen einer gutachterlichen Detailbewertung anhand der örtlichen Gegebenheiten zu prüfen. Im Falle eines positiven Nachweises der sogenannten städtebaulichen Atypik sind im Anschluss die konkreten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darzulegen.

Folgende Punkte werden in vorliegender Auswirkungsanalyse bearbeitet:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens sowie konkrete Darstellung des Vorhabens
- /// Darstellung aktueller Trends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Überprüfung des Vorliegens einer Atypik
 - Sortimentsstruktur des Betriebes
 - Größe und Gliederung der Stadt Illertissen, städtebauliche Integration
 - gegenwärtige Versorgungssituation in Illertissen sowie im Umland
 - mögliche Marktdurchdringung des Vorhabens (Abgrenzung des erschließbaren betrieblichen Einzugsgebietes, Ermittlung des Bevölkerungspotenzials im abgegrenzten Einzugsgebiet und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials)

- /// Berechnung der zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzleistung und der durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungen
- /// Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich und sonstigen Versorgungslagen in Illertissen und im Umland.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Analyse wurde im April 2023 eine intensive Begehung des Stan- dortes in Illertissen und dem Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtsrahmen

Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhan- delsplanungen stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die landesplanerischen Bestimmungen dar. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch **ob** Wettbewerb stattfindet.

2.1 Landesplanung

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßpro- jektes sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie in § 2 ROG sowie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 dargelegt sind.

In Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte formuliert das LEP Bayern 2020 u. a. folgende Ziele zur Handelsentwicklung in Bayern:

5.3.1 Lage im Raum

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Or- ten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Aus- weisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Ge- meinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich inte- grierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonsti- gen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfä- higkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im

Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H.*
- *der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller (Stand: Dezember 2022) führt in Abschnitt B IV Wirtschaft, Punkt 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. mit Blick auf das Vorhaben aus:

- „G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.*
- Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. [...]*
- Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. [...]*
- Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. [...].*
- Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.*
- G (6) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisieren.*

2.3 Bauleitplanung

Bilden die Landes- und Regionalplanung den Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in raumordnerischer Hinsicht, so regelt die kommunale Planung (= Bauleitplanung) deren kleinräumige Ansiedlung innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes. Zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Ansiedlung der geplanten Betriebe ist insbesondere der § 11 Abs. 3 BauNVO² relevant, der für Einzelhandelsgroßprojekte folgendes definiert:

- „1. Einkaufszentren,*
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen. Zunächst muss es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln. Dies ist bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall.³ Hiernach müssen die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu erwarten sein. Dies ist regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen (sogenannte Regelvermutung). Diese Regelvermutung ist jedoch im konkreten Einzelfall widerlegbar.

Mit der Umsetzung der Projektplanung wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.100 m² angestrebt. Es handelt sich somit um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der erweiterte Norma-Markt mit einer künftigen Verkaufsfläche von 1.100 m² die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen auslösen wird. Wenn die Regelvermutung widerlegt werden kann, ist der Norma-Markt in Illertissen auch mit einer Größe von 1.100 m² VK ohne Ausweisung eines Sondergebietes zulässig.

Mit Bezug auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

- /// das Warenangebot des Betriebes (= Nahversorgungsfunktion)
- /// die Gliederung und Größe der Gemeinde bzw. ihrer Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (städtebauliche Atypik).

Da es sich bei Filialbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels regelmäßig um Anbieter mit standardisierten Sortimenten handelt, kommt bei der vorliegenden Untersuchung vor allem der **städtebaulichen Atypik** eine entscheidende Rolle zu.

In diesem Zusammenhang stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. November 2004⁴ folgendes fest:

„Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in

³ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

⁴ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 19.

welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr herauf beschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren.“

Diese Prüfelemente werden auch im 2017 neu aufgelegten Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels genannt:

„Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu dem Ergebnis gelangt, dass es insbesondere auf die Größe der Gemeinde/des Ortsteils, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn

- *der Nonfood-Anteil weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- *der Standort verbrauchernah und*
- *hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich*
- *sowie städtebaulich integriert ist. [...]“⁵*

3. Untersuchungsschema

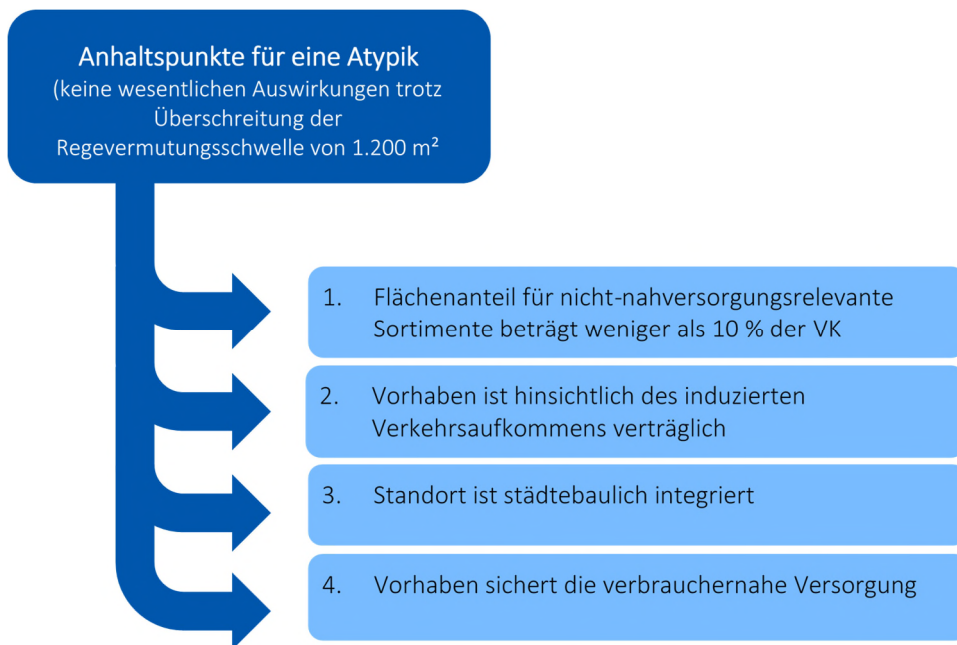
Vor dem Hintergrund der geschilderten Rechtslage ist mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Norma-Marktes am Standort „Dietenheimer Straße“ in Illertissen in einer ersten Stufe das Vorliegen einer Atypik zu prüfen:

- /// Wie ist das Sortiment des Vorhabens einzuordnen? Fungiert der Norma-Markt als Nahversorger?
- /// Sind aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik zu erkennen, mit der Folge, dass der Lebensmittelmarkt auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht der Vermutungsregel unterworfen ist?

In Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“ (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017) ist dafür das in Abbildung 1 dargestellte Prüfschema abzuarbeiten.

⁵ Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

Abbildung 2: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern



Quelle: GMA-Zusammenstellung 2023; in Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“

Daran anschließend folgt – eine positive Bewertung in Prüfstufe 1 vorausgesetzt – im zweiten Schritt eine Überprüfung der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen, wobei absprachegemäß die vorliegende Beurteilung auf folgende Punkte fokussiert:

- /// Auswirkungen auf den Verkehr
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Sofern eine positive Beurteilung in beiden Prüfstufen erfolgt, ist das Vorhaben nicht kern- bzw. sondergebietspflichtig, sondern kann auch auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden.

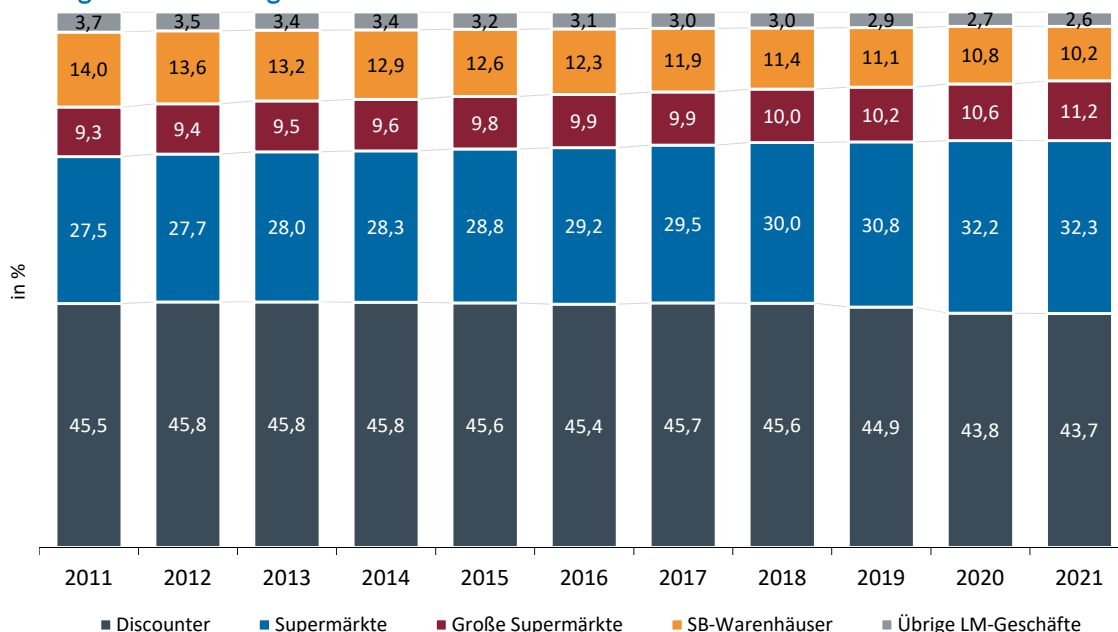
4. Daten zum Vorhaben

4.1 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen.

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2023

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

4.2 Definitionen des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Einordnung der verschiedenen Betriebstypen wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) orientiert⁶:

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen ab 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.

⁶ Vgl. EHI Köln (2022): handelsdaten aktuell, S. 373.

4.3 Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2022): Handelsdaten aktuell 2022 (Sortimentsbreitenerhebung)

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – zum Teil andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil für Nonfood-Waren ausdrückt (max. 15 %).

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken, eine konsequente Niedrigpreisstrategie sowie ein mehrfach wöchentlich wechselndes Randsortiment (sog. „Aktionswaren“, überwiegend aus dem Nonfood-Bereich) ab.

4.4 Der Betreiber Norma und das Vorhaben in Illertissen

Mit der Erweiterung um + 220 m² VK passt der Betreiber den Markt an die neuen Anforderungen an Warenpräsentation und -logistik an. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Alle Filialen vom Norma bieten das standardisierte Sortimentsspektrum an. Dies wird auch auf den erweiterten Markt in Illertissen zutreffen.

Norma-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Markt in Illertissen wird keine abweichende Sortimentsstruktur entstehen. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Illertissen, Dietenheimer Straße, nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte, insbesondere Discounter.

Derzeit erwirtschaften Norma-Märkte im Durchschnitt einen Umsatz von ca. 3,1 Mio. € je Filiale, bei einer Durchschnittsgröße von ca. 752 m² VK.⁷ Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei Norma derzeit bei ca. 4.070 € / m² VK.⁸ Etwa 85 % der Umsätze werden mit Nahrungs- und Genussmitteln, rd. 15 % mit Nonfood (inkl. Nearfood) erzielt (jeweils inkl. Aktionswaren). Zum Zeitpunkt der Ermittlung der angegebenen Werte erreichten die größten Norma-Filialen bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche.

Entsprechend ist eine Übertragung der Flächenleistungen einer Durchschnittsfiliale mit 752 m² VK auf eine großzügigere Variante fachlich nicht zulässig. In der Handelswissenschaft ist unumstritten, dass mit steigenden Verkaufsflächen die Flächenleistungen sinken. So wird ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs nur in etwa bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² beobachtet. Spätestens ab 1.000 m² VK verlaufen die Umsatzzuwächse nur noch unterproportional und dienen dem Komfort der Kunden sowie betrieblichen Abläufen.

⁷ Quelle: Hahn-Gruppe; Retail Real Estate Report Germany 2022 / 23; 2022, S. 35.

⁸ ebenda, S. 35.

II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik

1. Funktion des Norma-Lebensmittelmarktes als Nahversorger

Bei dem Planvorhaben in Illertissen handelt es sich um die Modernisierung und Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters an der Dietenheimer Straße.

Der Norma-Markt ist mit dem sich in Nachbarschaft befindlichen Schuhhaus Kern wichtiger Träger der lokalen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich Illertissen, wo er seit Jahren ansässig ist. Gemeinsam mit dem sich in der Nähe befindlichen Biomarkt Wohl:Kost (Memminger Straße), dem modernisierten Netto-Markt (Martinsplatz) und einem attraktiven Lebensmittelhandwerk stellt der Markt die Versorgungsfunktion der Illertissener Innenstadt sicher.

Der Standort ist gemäß fortgeschriebenem Einzelhandelskonzept der Stadt Illertissen (2023) als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Damit kommt dem Standort eine ausgewiesene Versorgungsfunktion zu.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers dient vor allem der Schaffung großzügiger Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des in die Jahre gekommenen Marktes erhöht, sodass ein zeitgemäßes und an die demografische Entwicklung angepasstes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik, um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Diese Zielsetzung verfolgt im Übrigen derzeit alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels.

Bei dem Planobjekt handelt es sich um einen Regiebetrieb der Unternehmensgruppe Norma. Norma ist als Lebensmitteldiscounter einzuordnen, der sowohl hinsichtlich des Sortiments als auch des Umsatzes einen eindeutigen Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten hat. Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich weniger 10 %. Norma fungiert als Nahversorger und kann als Zwischenform zwischen Discounter und Supermarkt, beschrieben werden. Die Firma Norma Marken-Discount betreibt derzeit über 1.400 Filialen in ganz Deutschland. Aktuelle Branchenstatistiken verzeichnen für Norma-Märkte einen Durchschnittsumsatz von ca. 3,1 Mio. € je Filiale.⁹

Eine Sortimentsveränderung oder -erweiterung soll mit der Verkaufsflächenveränderung nicht einhergehen. Die vorgesehene Erweiterung und Modernisierung des Norma-Marktes dient im Wesentlichen einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse und damit auch der langfristigen Sicherung des Standortes in der Illertissener Innenstadt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem Norma-Markt um einen branchentypischen Anbieter von Lebensmitteln handelt, der nur in sehr begrenztem Umfang (deutlich weniger als 10 % der Verkaufsfläche) nicht-nahversorgungsrelevante Artikel anbietet. Insofern ist der Norma-Lebensmitteldiscounter eindeutig als Nahversorger einzuordnen. Er sichert gemeinsam mit dem Biomarkt, dem Netto-Lebensmitteldiscounter sowie einem attraktiven Lebensmittelhandwerk die Nah- und Grundversorgungsfunktion in der Innenstadt von Illertissen ab.

⁹ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG (2022).

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn die vorhandenen Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

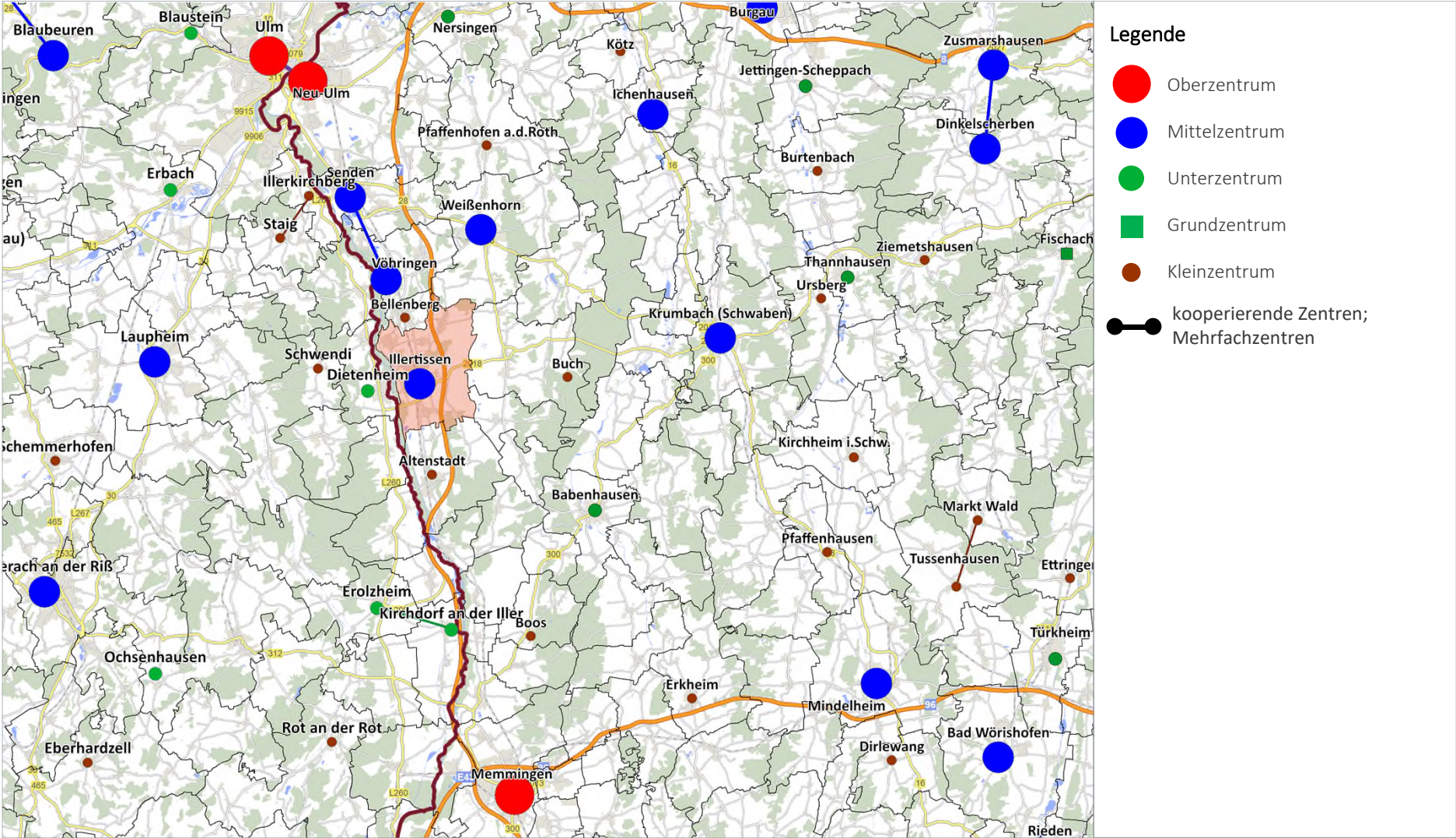
Die Einwohnerzahl und vor allem die Siedlungsstruktur in einer Standortgemeinde nehmen einen entscheidenden Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl beim (Lebensmittel-)Einkauf. In Illertissen wird für die Erledigung der Einkäufe überwiegend auf den Pkw zurückgegriffen. Die Erschließung des Standortes ist dabei unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der örtlichen Gegebenheiten im Stadtzentrum von Illertissen als gut zu bewerten. Der Norma-Markt ist v. a. aus dem südlichen Teil des Stadtgebietes gut zu erreichen. Der Untersuchungsstandort liegt direkt an der Dietenheimer Straße, die – in die Ulmer Straße übergehend – als zentrale Erschließungsachse der Illertissener Kernstadt dient. Die Zufahrt zum Norma-Markt erfolgt ebenfalls ausgehend von dieser. Damit sind die verkehrliche Erschließung und die Abwicklung des Kundenverkehrs schon heute gesichert.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass lagebedingt keine negativen Verkehrsimmissionen (Anlieferungs- und Kundenverkehr) im Wohnumfeld ausgelöst werden. Die Anlieferfrequenz und Verweildauer (abgestellter Motor) bleibt unverändert. Mit erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr (Verkehrszunahme, verkehrsbedingte Beeinträchtigung im Standortumfeld etc.) ist infolge der Umsetzung des Vorhabens somit nicht zu rechnen. Bei der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist nicht von einer erheblichen und unverträglichen Verkehrszunahme auszugehen. Ein proportional zur Verkaufsflächenvergrößerung eintretender Kunden- bzw. Verkehrszuwachs ist auszuschließen. Dies lässt sich zum einen damit begründen, dass sich das Sortiment durch die Verkaufsflächenvergrößerung nicht verändern wird. Gleichzeitig wird der erweiterte Norma-Markt in der geplanten Dimensionierung von 1.100 m² VK (+ 220 m² VK) auch keine Wettbewerbsvorteile in Bezug auf seine Größe oder seines Angebotskonzeptes erringen.

Vor dem Hintergrund des ausgewogenen Wettbewerbs im Umfeld (vgl. hierzu Kapitel II.4.2) ist auch nicht mit einer räumlichen Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes zu rechnen.

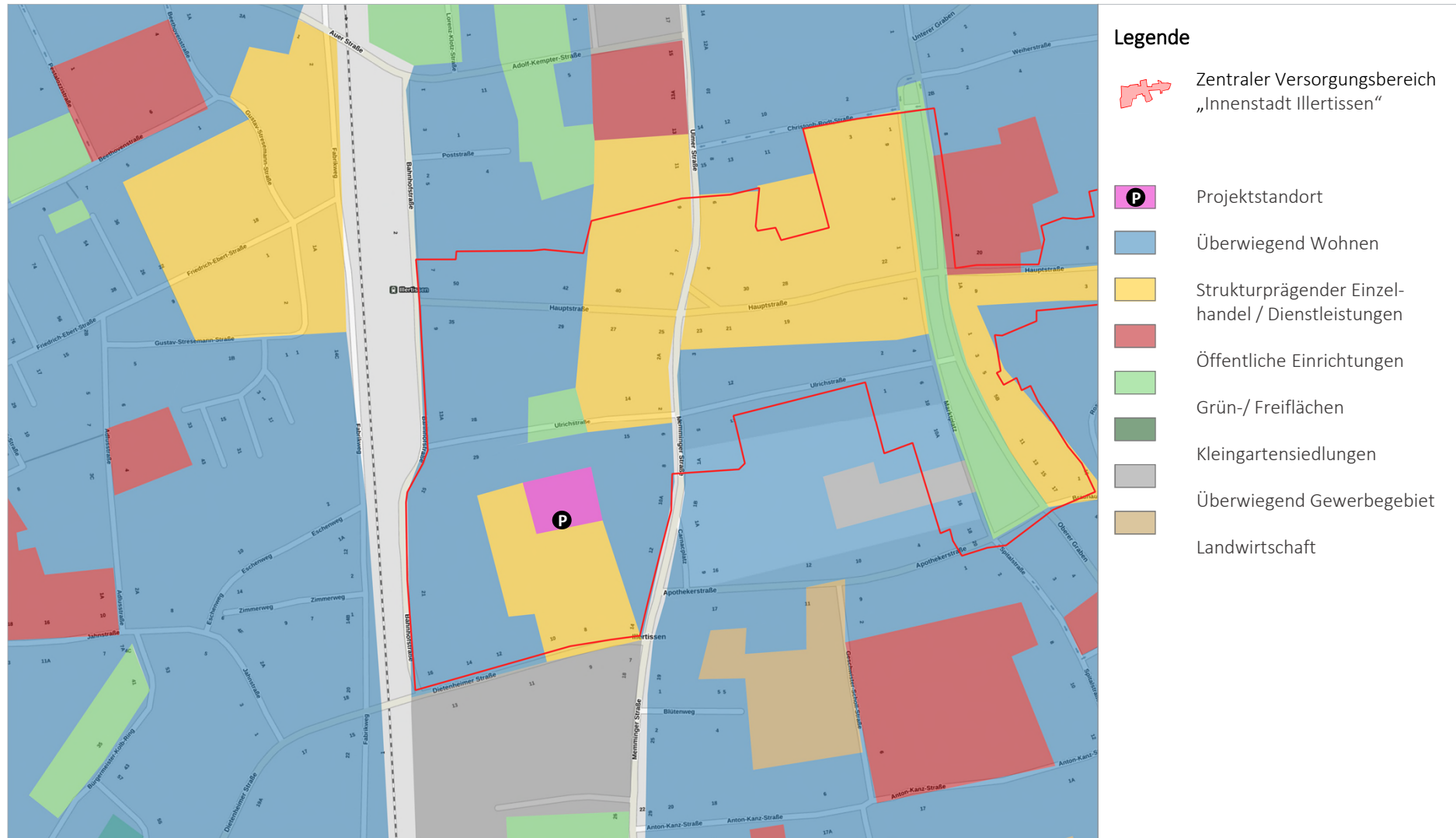
Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der zuführenden Straßen auszuschließen. Der Standort ist gleichzeitig wohn- als auch verkehrorientiert, er trägt damit in besonderer Weise der Gliederung und Größe der Gemeinde bzw. den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen Rechnung. Im Sinne der Nahversorgung dient der Erhalt des Standortes daher auch der Verkehrsvermeidung und der Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort.

Karte 1: Lage der Stadt Illertissen und zentralörtliche Struktur in der Region



GMA-Bearbeitung 2023 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Datengrundlage: GfK GeoMarketing)

Karte 2: Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen



GMA-Bearbeitung 2023 (Kartengrundlagen: WiGeoGIS GmbH)

3. Städtebauliche Integration

Der Untersuchungsstandort befindet sich im südwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gelegenen Mischgebiet. Der Norma-Markt liegt direkt und gut sichtbar an der Dietenheimer Straße. Des Weiteren ist der Standort mit dem Kern-Schuhmarkt auch über die Nahversorgung hinaus einzelhandelsbezogen geprägt. Das Umfeld wird durch Wohnnutzungen dominiert.

Der sich faktisch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO liegende Standort ist siedlungsstrukturell integriert. Dies wird über die erfolgte Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der jüngsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Illertissen 2023 gewürdigt.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn sich der Vorhabenstandort

„innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichem Wohnanteil oder direkt angrenzend [befindet], die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.“¹⁰

Diese Kriterien werden durch den Standort vollumfänglich erfüllt – er war bis zur aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stets als Nahversorgungslage, nunmehr als zentraler Versorgungsbereich, definiert und festgelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht um einen für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren Standort handelt. Insbesondere spricht die räumliche und funktionale Zuordnung (= zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) für eine Einordnung als integrierter Standort.

¹⁰ Quelle: LEP Bayern 2020, Ziel 5.3.1 (Lage in der Gemeinde).

4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

4.1 Rahmenbedingungen in Illertissen

Im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind folgende Rahmenbedingungen für den Makrostandort Illertissen zusammenfassend festzuhalten:

Tabelle 2: Rahmendaten Nahversorgungsstandort Illertissen

Standortkriterien	Merkmale
Lage im Raum 	Lage im Landkreis Neu-Ulm, nächstgelegene Zentren: Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm (rd. 25 km nordöstliche Richtung), Memmingen (rd. 16 km südliche Richtung), weitere Mittelzentren in der Region in 30 – 40 km Entfernung (Laupheim, Krumbach, Senden/Vöhringen, Weißenhorn, Biberach, Ichenhausen)
Zentralörtliche Funktion 	Teil der Planungsregion Donau-Iller; Mittelzentrum; Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit ¹¹ ; Norma befindet sich im gemäß Regionalplan Donau-Iller in seiner Fortschreibung (Stand: 12/2022) festgelegten „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ gemäß PS 8 IV 2 Z (5)
Siedlungsstruktur 	Gliederung in Kernstadt Illertissen mit Innenstadt und in vier vom Hauptort abgesetzte ländliche Ortsteile (Au, Jedesheim, Tiefenbach, Betlinshausen)
Demografie 	17.845 Einwohner; Bevölkerungsentwicklung 2011-2021: + 8 % (+ 1.390 Einwohner) ¹²
Einzelhandelsstruktur 	91 Betriebe mit 37.650 m ² Verkaufsfläche ¹³ , Konzentration der Einzelhandelsbetriebe auf die Innenstadt; weitere Angebotsstandorte Friedrich-Ebert-Straße, Saumweg, Memminger Straße Kaufkraftkoeffizient: 103,5 ¹⁴

GMA-Zusammenstellung 2023

¹¹ LEP Bayern 2020

¹² Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Stand: 31.12.2021).

¹³ GMA Erhebung 2022

¹⁴ Quelle: MB Research (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die jeweilige Gemeinde (Stand:1.1.2022).



GMA-Aufnahmen 2023

4.2 Projektrelevante Angebots- und Versorgungssituation

Zur Beurteilung der Angebots- und Versorgungssituation wurde von der GMA im April 2023 eine Vor-Ort-Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

4.2.1 Angebots- und Versorgungssituation in Illertissen

Die verbrauchernahe Versorgung in Illertissen wird aktuell neben dem Untersuchungsbetrieb Norma über die in Tabelle 3 aufgezeigten strukturprägenden Anbieter geprägt. Dieses Angebot wird durch zahlreiche weitere Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und Getränkemärkte ergänzt.

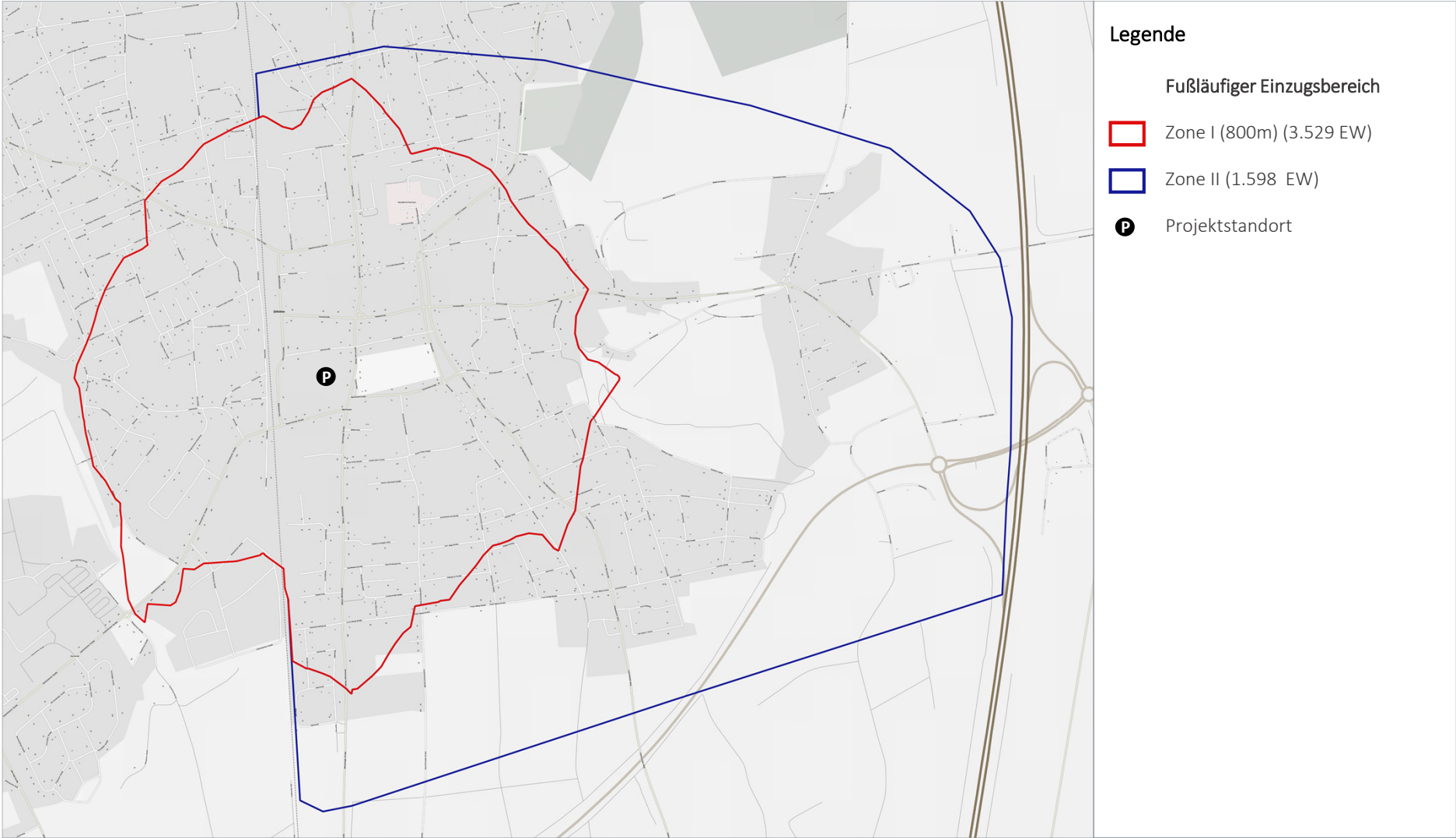
Tabelle 3: Strukturprägende Anbieter in Illertissen

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage*	VK in m ²
V-Markt	Großer Supermarkt	Saumweg	nicht-integriert	4.600
Lidl	Discounter	Friedrich-Ebert-Straße	integrierte Lage	1.200
Rewe Michalik	Supermarkt	Friedrich-Ebert-Straße	integrierte Lage	1.200
Aldi Süd	Discounter	Saumweg	nicht-integriert	945
Norma	Discounter	Dietenheimer Straße	zVB Innenstadt	880
Penny	Discounter	Memminger Straße	integrierte Lage	600
Netto Marken-Discount	Discounter	Martinsplatz	zVB Innenstadt	550
Biomarkt WOHL:KOST	Bio-Supermarkt	Memminger Straße	zVB Innenstadt	400

* Lagezuordnung auf Basis der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort

Quelle: GMA-Erhebung 2023

Karte 3: Planobjektrelevantes Einzugsgebiet



GMA-Bearbeitung 2023 (Kartengrundlagen: WiGeoGIS GmbH, EW- Daten: panadress: Stand 2021)

Aktuell ist in Illertissen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine **Gesamtverkaufsfläche von knapp 10.000 m²** angesiedelt, auf der ein **jährlicher Gesamtumsatz** im Lebensmittelbereich i. H. von knapp **48,0 Mio. €** erwirtschaftet wird.¹⁵

Der räumliche Schwerpunkt liegt mit ca. 40 % außerhalb städtebaulich integrierter Lage (v. a. V-Markt, Aldi), wohingegen der zentrale Versorgung Innenstadt aktuell auf ca. 21 % der Verkaufsflächen im betrachteten Sortiment kommt (v. a. Norma, Netto, Biomarkt). Insbesondere mit den Standorten Penny und der Nahversorgungslage Friedrich-Ebert-Straße (Lidl / Rewe) ist ein guter Teil auch an städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen untergebracht.

Bei einer **qualitativen Bewertung** der Versorgungsstrukturen bleibt festzuhalten, dass der Norma-Markt einen hohen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung in Innenstadtlage leistet.

Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **Lebensmittelbereich** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation

$$\begin{array}{lcl} \text{ca. 48,0 Mio. €} & : & \text{ca. 52,8 Mio. €} & = \text{ca. 90 \%} \\ \text{(Umsatz in Illertissen)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Illertissen)}^{16} & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

Die Zentralität ist für den betrachteten Bereich als zufriedenstellend einzuordnen. Die weitere Entwicklung sollte sich deutlich auf zentrale bzw. Nahversorgungslagen konzentrieren.

Durch die geplante Modernisierung und bestandsorientierte Erweiterung des Norma-Marktes wird das insgesamt zeitgemäße Lebensmittelangebot in Illertissen weiter durchmodernisiert. Das Vorhaben fügt sich in das örtliche Nachfragepotenzial der Stadt an einem Innenstadtstandort ein.

4.2.2 Angebots- und Versorgungssituation im Umland

Im Umfeld von Illertissen ist im Lebensmittelbereich insbesondere auf die nördlich und westlich angrenzenden Anbieter in Vöhringen und Weißenhorn hinzuweisen. Diese verfügen überwiegend über moderne Angebotsstrukturen.

Im Einzelnen stellt sich die Versorgungssituation im Umland wie folgt dar:¹⁷

Tabelle 4: Strukturprägende Anbieter im Umland von Illertissen

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage*	VK in m ²
Altenstadt	Aldi	Discounter	zVB	1.010
	EDEKA Abröll-Groiß	Supermarkt	nicht-integriert	990
	Penny	Discounter	nicht-integriert	750
Bellenberg	EDEKA Öxle	Supermarkt	integriert	1.460
Buch	Feneberg	Supermarkt	nicht-integriert	1.000
	Netto	Discounter	nicht-integriert	750
Dietenheim	EDEKA Lydicke	Supermarkt	nicht-integriert	1.500
	REWE Kriegel	Supermarkt	nicht-integriert	1.395
	Netto	Discounter	nicht-integriert	840

¹⁵ Bereinigter Umsatz

¹⁶ Vgl. Kapitel II.4.4.

¹⁷ Übersicht der strukturprägenden Systemwettbewerber (VK ≥ 400 m²).

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Lage*	VK in m ²
Illerrieden	Netto	Discounter	nicht-integriert	750
Vöhringen	Kaufland	Supermarkt	nicht-integriert	3.100
	REWE Weimper	Supermarkt	zVB Ortsmitte	1.525
	Lidl	Discounter	nicht-integriert	1.220
	Aldi Süd	Discounter	nicht-integriert	1.076
	Norma	Discounter	nicht-integriert	840
Weißenhorn	V-Markt	großer Supermarkt	integriert	4.100
	REWE Weimper	Supermarkt	nicht-integriert	2.150
	Lidl	Discounter	nicht-integriert	1.180
	Aldi	Discounter	integriert	990
	Müller	Drogeriemarkt	integriert	850
	Feneberg	Supermarkt	integriert	830
	Penny	Discounter	integriert	680
	Norma	Discounter	nicht-integriert	550

* Lagezuordnung auf Basis der faktischen Verhältnisse vor Ort
GMA-Zusammenstellung 2023 auf Basis eigener Erhebungen

Insgesamt ist im betrachteten Untersuchungsraum eine **Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden, projektrelevanten Anbieter im Lebensmittelbereich von knapp 30.000 m² VK** vorhanden, auf der eine jährliche **Umsatzleistung von ca. 150,0 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich** generiert wird.¹⁸

4.3 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs (= Einzugsgebiet)

Die Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und des damit zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials für den vorliegenden Norma-Markt dar. Als „**Nahbereich**“ in der Terminologie des Leitfadens zum Umgang mit großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, für den der Standort explizit eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.¹⁹

Da es sich bei dem Norma-Markt um einen Filialisten mit standardisiertem Sortiment handelt, dessen Vertriebskonzept sich kaum von anderen Discountern unterscheidet, wird die Marktreichweite des Planobjektes in erster Linie durch die zunehmende Distanz im Raum bzw. die Erreichbarkeit von konkurrierenden Einkaufsstandorten im Umfeld begrenzt. Konkurrenzwirkung entfalten insbesondere die Anbieter im nördlichen Einzugsgebiet von Illertissen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Sortimentsspektrum der Norma-Filiale durch die Verkaufsflächen-erweiterung nicht wesentlich ändern wird. Auch die geplante Dimensionierung von 1.100 m² VK lässt weiterhin auf eine überwiegend den Süden des Kernstadtgebiets Illertissen bezogene Versorgungsfunktion des Standortes schließen. Somit ist nicht zu erwarten, dass die Marktbedeutung des Norma-Lebensmittelmarktes durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung zunimmt.

¹⁸ Bereinigter Umsatz, d.h. ohne Umsatzanteile im Nonfood I- und Nonfood II-Bereich.

¹⁹ Der Begriff „Nahbereich“ wird im Folgenden im Sinne des zitierten Leitfadens verwendet und ist nicht identisch mit dem regionalplanerisch definierten Nahbereich.

Das Einzugsgebiet des erweiterten Norma-Marktes entspricht daher dem aktuellen Betrieb in seiner bisherigen Größe. **Dieses umfasst im Wesentlichen den südöstlichen Kernstadtbereich von Illertissen mit aktuell rd. 5.127 Einwohnern**, die sich auf folgende Zonen verteilen (vgl. Karte 3²⁰):

///	Zone I:	fußläufiges Einzugsgebiet	3.529 EW
///	Zone II:	erweitertes Einzugsgebiet	1.598 EW.

Der **Nahbereich in der Terminologie des genannten Leitfadens** kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Regel noch in einer Gehzeit von 10 – 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht etwa einer fußläufigen Distanz von 700 – 1.000 m. **In ländlich geprägten Räumen ist der Nahbereich abweichend zu beurteilen, in Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2,5 km kommen, in dem im vorliegenden Fall bereits deutlich über 20.000 Einwohner wohnen.**

Darüber hinaus ist mit einem gewissen Kundenanteil aus Räumen außerhalb des vorstehend abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen, die im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen“ abgebildet werden. Der Anteil mit Kunden von außerhalb des Kerneinzugsgebietes (z. B. Pendler, Pkw-Zuführeffekt) ist jedoch aufgrund der Angebotsstrukturen im Umfeld als durchschnittlich einzustufen.

4.4 Vorhabenspezifische Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich aktuell auf insgesamt knapp 5.130 Einwohner. Bei der **Kaufkraftberechnung** gehen außer den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel“ ist ein jährlicher Pro-Kopf-Verbrauch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 2.516 €²¹ zu berücksichtigen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet liegt mit einem Wert von 103,5 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).²²

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von knapp 13,4 Mio. €**, die sich wie folgt verteilen:

///	Zone I:	fußläufiges Einzugsgebiet	9,2 Mio. €
///	Zone II:	erweitertes Einzugsgebiet	4,2 Mio. €.

5. Zusammenfassende Bewertung einer städtebaulichen Atypik

Angelehnt an das Prüfschema gemäß des durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, wird nachfolgend überprüft ob es sich bei der Erweiterung des Norma-Marktes in Illertissen um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt.

²⁰ Vgl. pandress Daten 2023.

²¹ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2021): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels.

²² Quelle: MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 5: Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche	<p>Das Warenangebot des Norma-Marktes umfasst auch zukünftig auf der geplanten Verkaufsfläche von 1.100 m² ganz überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).</p> <p>Der Verkaufsflächenanteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Der Norma-Markt ist damit hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.</p>	✓
Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens	<p>Die Dietenheimer Straße, über die die Erschließung des Standortes erfolgt, ist als hinreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen.</p> <p>Der Norma-Markt ist im Standortverbund mit Kern-Schuhmarkt unter Berücksichtigung der besonderen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen optimal gewählt. Der Standort ist aus allen Teilen der Stadt gut zu erreichen.</p> <p>Bei der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist in der Regel nicht von einer erheblichen und unverträglichen Verkehrszunahme auszugehen. Ein proportional zur Verkaufsflächenvergrößerung eintretender Kunden- bzw. Verkehrszuwachs ist nicht zu erwarten. Dies lässt sich zum einen damit begründen, dass sich das Sortiment durch die Verkaufsflächenvergrößerung nicht verändern wird. Eine Ausdehnung des Kundeneinzugsgebietes ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	✓
Städtebauliche Integration	<p>Folgende Merkmale sprechen eindeutig dafür, dass der Standort als integriert einzustufen ist:</p> <p>Der Standort ist aus weiten Teilen des Siedlungsgebietes grundsätzlich zu erreichen.</p> <p>Ein städtebaulich integrierter Standort trägt stets auch der Gliederung der Größe einer Gemeinde Rechnung. Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Illertissen und v. a. wohnortnah gewählt. Der Norma-Markt ist der Innenstadt Illertissen sowohl funktional als auch räumlich zugeordnet und konsequenterweise als zentraler Versorgungsbereich festgelegt; eine städtebauliche Integration liegt vor.</p>	✓
Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	<p>Der Norma-Markt übernimmt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für sein Umfeld und für die gesamte Illertisser Innenstadt.</p> <p>Der Vorhabenstandort dient der Nahversorgung für gut 5.100 Einwohner. Die Modernisierung und Erweiterung auf 1.100 m² VK ist auf die Sicherung Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmittelanbieters ausgerichtet. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Norma-Markt an aktuelle Kunden- und betriebliche Anforderungen angepasst. Das Vorhaben dient somit vor allem der langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes in Illertissen.</p>	✓

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2023

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt werden. Den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau wird damit Rechnung getragen.

III. Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Mit der Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben werden in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Auswirkungen eines Vorhabens werden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der betrachteten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ermittelt.

Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz ist das in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte **Marktanteilkonzept**, das die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet darstellt und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.²³ Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den im Einzugsgebiet generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird nachfolgend ausführlich behandelt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

1. Umsatzprognose

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den zur Erweiterung vorgesehenen Norma-Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁴

Tabelle 6: Umsatzerwartung des erweiterten Norma-Marktes in Illertissen

	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. € *	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I (= fußläufiges Einzugsgebiet)	9,2	25	2,3	0,4	2,7	62
Zone II (= erweitertes Einzugsgebiet)	4,2	20	0,8	0,2	1,0	22
Streuumsätze			0,6	0,1	0,7	16
Insgesamt			3,7	0,7	4,4	100

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich beträgt beim Anbieter Norma ca. 15 %.

Quelle: GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²³ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁴ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung im Lebensmittelbereich x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten Lebensmitteldiscounter von Norma mit 1.100 m² VK nach gutachterlicher Einschätzung eine Gesamtumsatzleistung von rd. 4,4 Mio. € ermitteln.

Mit Blick auf die Umsatzherkunft werden über 80 % der Umsätze mit Bewohnern aus dem Kerneinzugsgebiet erzielt. Insgesamt wird somit die ausgeprägte Versorgungsfunktion für den Illertissener Stadtteil deutlich.

Mit einer Flächenleistung von 4.000 € / m² VK wird eine für den Betreiber Norma durchschnittliche Flächenleistung erzielt.²⁵

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden.

Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität** der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird sowie
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Norma-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Norma-Marktes mit 1.100 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral.

Für die Bewertung des Erweiterungsvorhabens von Norma in Illertissen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der Norma-Markt wird nach der geplanten Erweiterung auf rd. 1.100 m² VK eine Umsatzleistung von rd. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen 4,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Lebensmittelmarkt in Illertissen bereits seit Jahren am Standort etabliert ist. Derzeit erwirtschaftet der Norma-Markt auf einer Bestandsverkaufsfläche von 880 m² nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von rd. 3,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine Veränderungen ergeben werden. D. h., der aktuelle Bestandsumsatz wird nicht in die Umverteilung gehen.

²⁵ Quelle: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Report Germany 2022.

- Im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** wird davon ausgegangen, dass der betrachtete Norma-Markt im Zuge der Erweiterung einen proportional zur Verkaufsflächenerweiterung höheren Gesamtumsatz als bisher erzielen wird. Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Norma-Marktes bleibt ein bewertungsrelevanter Umsatzanteil von insgesamt rd. 0,8 Mio. €, der in die Umverteilung einfließt. Davon 0,6 Mio. € auf den Food- und 0,2 Mio. € auf den Nonfood-Bereich.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen (Systemwettbewerber). Der größte Umsatzanteil wird gegen den sich ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Netto-Markt und den sich südlich befindlichen Penny-Markt aufgrund der Standortnähe und aufgrund desselben Betriebstyps (beides sog. Soft-Discounter) gehen. Die Umsatzumverteilungsquote von jeweils 3 – 4 % zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. zu Lasten des Versorgungsstandortes Penny wird keinerlei betriebliche und infolge versorgungsstrukturell oder städtebaulich negativer Wirkungen auslösen.
- Ergänzend ist anzuführen, dass selbst nach Standorterweiterung grundsätzlich ausreichendes Potenzial für eine Entwicklung eines weiteren Anbieters (Stichwort: Ortsmitte) besteht.

Im Detail sind im Einzugsgebiet folgende Umsatzumverteilungen durch den erweiterten Norma Lebensmitteldiscounter in Illertissen zu erwarten:

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

	Umsatzumlenkungen	UUV in Mio. €	Umsatz aktuell in Mio. €	UUV in %
Foodbereich	Umsatz des bestehenden Norma-Marktes	3,1	--	*
	Erwarteter Umsatzzuwachs infolge der geplanten Erweiterung, hiervon	0,6	--	--
	Umsatzumlenkungen ggü.	0,2	8 – 9	3 – 4
	Nahversorgungslage „Penny“	0,1	3	3 – 4
	Nahversorgungslage „Lidl / Rewe“	0,2	18	1
	übrige Standorte (v. a. Gewerbegebiet)	0,1	20	< 1
	Umsatz des erweiterten Norma-Marktes	3,7	--	--
Nonfoodbereich	Umsatz des bestehenden Norma-Marktes	0,5	--	*
	Erwarteter Umsatzzuwachs infolge der geplanten Erweiterung, hiervon	0,2	--	--
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2	--	n.n.
	Umsatz des erweiterten Norma-Marktes	0,7	--	--
Gesamtumsatz des Vorhabens nach Erweiterung		4,4	--	--

* bereits am Markt abgearbeitet

-- Ausweis nicht sinnvoll

n. n. nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

3. Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Wirkungen des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende **Wirkungen** durch das Erweiterungsvorhaben von Norma in Illertissen zu erwarten:

- /// Es kann festgehalten werden, dass die durch die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Illertissen ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen führen werden. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur und führen gegenüber den betrachteten Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum zu keinen negativen Rückwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.
- /// Das Vorhaben dient vor allem der Modernisierung und Anpassung des für Illertissen wichtigen Nahversorgers an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und damit einer Stabilisierung auch des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

4. Zusammenfassende Bewertung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation

Wie in der Ausgangssituation und Vorhabenbeschreibung (Vgl. Kapitel I.1) dargelegt, befindet sich das Vorhaben in einem Areal, das als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO definiert ist. Ferner gelangt das Vorhaben durch die angestrebte Verkaufsflächengröße in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zusammenfassend kann festhalten werden:

- /// Zwar liegt die Verkaufsfläche des Vorhabens über dem Schwellenwert von 800 m², jedoch sind weder im Einzugsgebiet noch im angrenzenden Untersuchungsraum Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge (Umsatzumverteilungseffekte) sind rein wettbewerblicher Natur und insgesamt kaum nachweisbar. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanter Bereich (ZVB Innenstadt) abgesichert.
- /// Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben trägt dazu bei, auch zukünftig die Nahversorgungssituation in Illertissen wohnortnah zu gewährleisten und zu sichern.
- /// Ferner beschränkt sich das heutige wie auch das prospektive Einzugsgebiet zum überwiegenden Teil auf Illertissen selbst.

Dementsprechend kann die Vermutungsregel widerlegt werden, sodass das Vorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist; die städtebauliche Atypik wurde nachgewiesen. Folglich ist der zur Erweiterung vorgesehene Norma Lebensmitteldiscounter konform zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Sinne des § 8 BauNVO und damit genehmigungsfähig.

IV. Landes- und regionalplanerische Überprüfung des Vorhabens

Ein wesentliches Anliegen der **bayerischen Landesplanung** liegt neben der Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte v. a. in der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung und damit funktionsfähiger Versorgungsstrukturen. Dementsprechend liegt es im landesplanerischen Interesse, dass durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten keine Beeinträchtigungen der überörtlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Orte oder der wohnortnahen Versorgung herbeigeführt werden.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, insbesondere Kapitel 5.3, bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die daraus für das Vorhaben relevanten Zielsetzungen wurden bereits in Kapitel I.2.1 dargestellt.

Die Anforderungen der bayerischen Landesplanung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 können mit Blick auf das geplante Vorhaben der Firma Norma wie folgt bewertet werden:

- /// Der Projektstandort befindet sich im Mittelzentrum Illertissen und ist daher als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. **Das Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.**
- /// Gemäß LEP Bayern 2020 sind städtebaulich integrierte Lagen

„Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichem Wohnanteil oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.“

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage und mit seiner Innenstadtlage in einem sog. „zentralen Versorgungsbereich“. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen der Vorhabengemeinde und der umliegenden Wohnbebauung ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten. Außerdem ist der Standort gemäß der Regionalplanfortschreibung (Stand: 12/2022) als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ gemäß PS 8 IV 2 Z (5)“ festgelegt.

- /// Gemäß den LEP-Vorgaben in Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig. Der zur Erweiterung vorgesehene Norma-Markt erfüllt deutlich die Funktion eines Nahversorgers. Die geplante Verkaufsfläche beträgt 1.100 m². **Somit wird auch das Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsfläche) erfüllt.**

V. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters von derzeit 880 m² VK auf 1.100 m² VK (+ 220 m² VK) /// etablierter Einzelhandelsstandort in integrierter Lage (= zentraler Versorgungsbereich) von Illertissen
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Prüfung der städtebaulichen Atypik; zzgl. Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Mittelzentrum Illertissen, rd. 17.845 Einwohner
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Kerneinzugsgebiet mit knapp 5.130 Einwohnern /// Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 13,4 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 4,4 Mio. €, davon 3,7 Mio. € im Food- und 0,7 Mio. € im Nonfood-Bereich
Umsatzumverteilungseffekte im Foodbereich	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. zVB Innenstadt 3 – 4 % /// ggü. Nahversorgungslage Penny 3 – 4 % /// ggü. Nahversorgungslage Lidl / Rewe 1 %
Städtebauliche Atypik	<ul style="list-style-type: none"> /// Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche /// Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens /// städtebauliche Integration (= zentraler Versorgungsbereich) /// Sicherung der verbrauchernahen Versorgung
Landes- und regionalplanerische Überprüfung	<ul style="list-style-type: none"> /// Die Ziele und Vorgaben der Landesplanung hinsichtlich Lage im Raum, Lage in der Gemeinde und zulässiger Verkaufsfläche werden erfüllt. /// Den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung wird vollumfänglich entsprochen („Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“)
Abschließende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> /// Die Umsetzung des Planvorhabens über eine atypische Fallgestaltung i. R. der MI-Festsetzung kann vollumfänglich empfohlen werden. Sie führt nicht zu negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen, aber auch der Versorgungsstruktur. /// Im Schlussfazit ist anzuführen, dass es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um eine Stabilisierung und Absicherung der Illertissener Innenstadt handelt.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Illertissen und zentralörtliche Struktur in der Region	17
Karte 2:	Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen	18
Karte 3:	Planobjektrelevantes Einzugsgebiet	22
Karte 4:	Angebots- und Versorgungssituation im Untersuchungsraum	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 2:	Rahmendaten Nahversorgungsstandort Illertissen	20
Tabelle 3:	Strukturprägende Anbieter in Illertissen	21
Tabelle 4:	Strukturprägende Anbieter im Umland von Illertissen	24
Tabelle 5:	Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik	27
Tabelle 6:	Umsatzerwartung des erweiterten Norma-Marktes in Illertissen	28
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Projektplanung Norma-Erweiterung Illertissen	5
Abbildung 2:	Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern	11
Abbildung 3:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	12