
Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einem Getränkemarkt am Hepp-Areal, Beizkofer Straße in der Stadt Mengen

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Lebensmittelstandort Hepp-Areal, Mengen



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Aalen | Mengen, im März 2024
Fortschreibung der Auswirkungsanalyse von Juni 2023



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorbemerkungen

Die Stadt Mengen hat die imakomm AKADEMIE im Mai 2023 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarkts am Standort „Hepp-Areal“, Beizkofer Straße in Mengen beauftragt.

Hintergrund:

Der Standort „Hepp-Areal“ ist seit einiger Zeit in der Diskussion und Planung zur Entwicklung als Einzelhandelsstandort. Erste Planungen gingen dabei von einer Ansiedlung der Anbieter Aldi Süd und Norma sowie der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarkts, eines Getränkemarkts sowie eines Backshops mit Café-Bereich aus. Diese Planungen haben sich in der Zwischenzeit zerschlagen. Das aktuelle Vorhaben umfasst lediglich noch die Ansiedlung des Anbieters Norma inkl. eines integrierten Backshop-Cafés sowie die Ansiedlung eines Getränkemarkts. Hintergrund für der Ansiedlung des Anbieters Norma ist dabei auch, dass das Grundstück des aktuellen Standorts in der Innenstadt durch den benachbarten Anbieter Lidl erworben wurde und so künftig nicht mehr für den Anbieter zur Verfügung stehen wird. Im Rahmen der Bewertung wird von einer Weiternutzung dieses Standortes mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen. Konkrete Planungen liegen hierbei aber nicht vor.

Das Vorhaben fällt unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan).

Ziel:

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf Mengen sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.

Hinweis:

Im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung Ende 2023 wurde der bisher nicht verbindliche Regionalplanentwurf am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Die Verbandsversammlung ist der Genehmigung am 25.10.2023 beigetreten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2023. Somit ist dieser nun im Rahmen der Bewertung des Vorhabens ausschließlich zu berücksichtigen. Die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wird entsprechend den Vorgaben des Regionalplans aktualisiert. Auf eine Fortschreibung von Kennziffern wird in diesem Zug verzichtet und die Ausgangsdaten von 2023 weiterverwendet. Die Fortschreibung durch die imakomm AKADEMIE wurde im Februar 2024 von der Activ Immobilien GmbH & Co. KG beauftragt.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Die Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg	8
2.2	Aussagen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.....	10
2.3	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes von Mengen	14
3	Das Vorhaben	16
3.1	Daten zum Vorhaben.....	16
3.2	Der Planstandort.....	17
3.3	Einordnung des Planstandortes	18
4	Planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation.....	20
4.1	Einzugsgebiet des Vorhabens	20
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation	22
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation.....	23
5	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	28
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten	29
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen	30
6	Bewertung des Vorhabens.....	32
6.1	Integrationsgebot.....	32
6.2	Konzentrationsgebot.....	38
6.3	Kongruenzgebot	39
6.4	Beeinträchtigungsverbot	40
6.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen.....	50
7	Fazit	51
8	Hinweise zur Methodik.....	52
8.1	Methodischer Ansatz	52
8.2	Methodik der Kaufkraftberechnung:	54
8.3	Hinweise	55

1 Zentrale Ergebnisse

Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung

In Mengen ist die Entwicklung des Lebensmittelstandortes „Hepp Areal“ am Standort Beizkofer Straße geplant. Folgende Standortentwicklung sind vorgesehen:

Einzelhandel:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| ▪ Lebensmitteldiscounter | ca. 1.200 m ³ | Verkaufsfläche |
| ▪ Getränkemarkt | ca. 550 m ² | Verkaufsfläche |
| ▪ zzgl. Backshop (mit Café) | ca. 102 m ² | Innenfläche ohne Nebenflächen |
| ▪ Gesamtvorhaben: | ca. 1.852 m ² | |

Gastronomie:

- Cafébetrieb im Backshop (Gesamtfläche inkl. Vorbereitungsfläche, Verkaufsfläche und Gastraum ca. 207 m² (zzgl. Außenflächen), davon ca. 98 m² Nebenflächen¹)
- Imbiss - Döner (Nutzfläche von ca. 87m²)

Hinweis: Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters stellt dabei eine geplante Verlagerung des Anbieters Norma (aktueller Standort: Hauptstraße 4) dar. Der derzeitige Standort ist dabei inzwischen Eigentum den benachbarten Anbieters Lidl. Wie diese Fläche zukünftig genutzt wird, ist aktuell noch offen. Vor diesem Hintergrund wird für die aktuelle Bestandsfläche des Anbieters Norma die weitere Nutzung durch einen Lebensmittelanbieter angenommen.

Die dargestellten Vorhaben werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse als Einzelhandelsagglomeration bewertet. Es erfolgt eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan sowie gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung der Fortschreibung des Regionalplans am 06.09.2023 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Verbandsversammlung ist der Genehmigung am 25.10.2023 beigetreten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2023.)

¹ Nebenfläche: nicht vom Kunden zugängliche / durch Türen abgetrennte Fläche inkl. Toilettenbereich.

Bewertung des Vorhabens auf einen Blick:

Hinweis: Details sind den einzelnen Bewertungskapitel zu entnehmen.

Integrationsgebot:



Das Integrationsgebot ist erfüllt. Zudem wird eine innerstädtische, derzeit mindergenutzte Fläche in Wert gesetzt, die als Entwicklungsfläche speziell auch für die Nahversorgung vorgesehen ist (in „Standortoffensive Innenstadt Mengen“).

Konzentrationsgebot:



Das Konzentrationsgebot wird für das Vorhaben Beizkofer Straße auf dem „Hepp-Areal“ klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums aufweist.

Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Mengen mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilskonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 74-75% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Mengen.

Beeinträchtungsverbot:



Das Beeinträchtungsverbot wird auch bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in der Standortgemeinde (Mengen) als auch im Umland eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen in Mengen, im Einzugsgebiet sowie im Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen in den Kommunen insgesamt. In Mengen selbst können lediglich wettbewerbliche Auswirkungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs im Versorgungsgebiet des geplanten Vorhabens festgestellt werden.

Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Umsetzung des geplanten Vorhabens am Standort Beizkofer Straße in Mengen.

Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist zur Einhaltung der regionalplanerischen Anforderungen darauf zu achten zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.

2 Die Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde/Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.² Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

² Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16).

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs insbesondere für Innenstädte sowie auch des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).
- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

2.2 Aussagen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben

Im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung Ende 2023 wurde der bisher nicht verbindliche Regionalplanentwurf am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Die Verbandsversammlung ist der Genehmigung am 25.10.2023 beigetreten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2023.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Fortschreibung des Regionalplans trifft in Kapitel 2.2 (Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche) und 2.7 (Schwerpunkte für Einzelhandels-großprojekte) folgende relevante Aussagen:

2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

2.2.3 Unterzentren

Z (1) Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.

Z (2) Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Begründung zu PS 2.2.3 und 2.2.4:

Tab. B 1: Nahbereiche der Unterzentren

Unterzentrum	Nahbereich
Aulendorf	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Bad Wurzach	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Gammertingen	Gemeinden Hettingen, Neufra, Veringenstadt
Isny i.A.	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Markdorf	Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Oberteuringen
Meckenbeuren	Teilorte innerhalb der Gemeinde
Mengen	Gemeinden Hohentengen, Scheer
Meßkirch	Gemeinden Leibertingen, Sauldorf

2.7 Schwerpunkte für Einzelhandels-großprojekte

2.7.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

G (1) Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

Konzentrationsgebot

Z (2) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Z (3) Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Z (4) Hersteller-Direktverkaufszentren sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten entsprechend.

Beeinträchtungsverbot

Z (5) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Kongruenzgebot

Z (6) Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Integrationsgebot

N (7) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).

Einzelhandelsagglomeration

Z (8) Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

2.7.1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Z (1) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

Z (2) Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.

Z (3) Ausnahmsweise können Gebiete, die sich am Rande dieser Vorranggebiete befinden und die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich die vergleichbare funktionale und städtebauliche Charakteristik wie das bestehende Vorranggebiet aufweisen werden, in dieses integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem vorhandenen Vorranggebiet, keine Flächenverfügbarkeit im festgelegten Vorranggebiet sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV. Zudem muss eine erhebliche Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung vorliegen, in deren Rahmen die entsprechenden Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können.

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtungsverbots erwarten lassen,

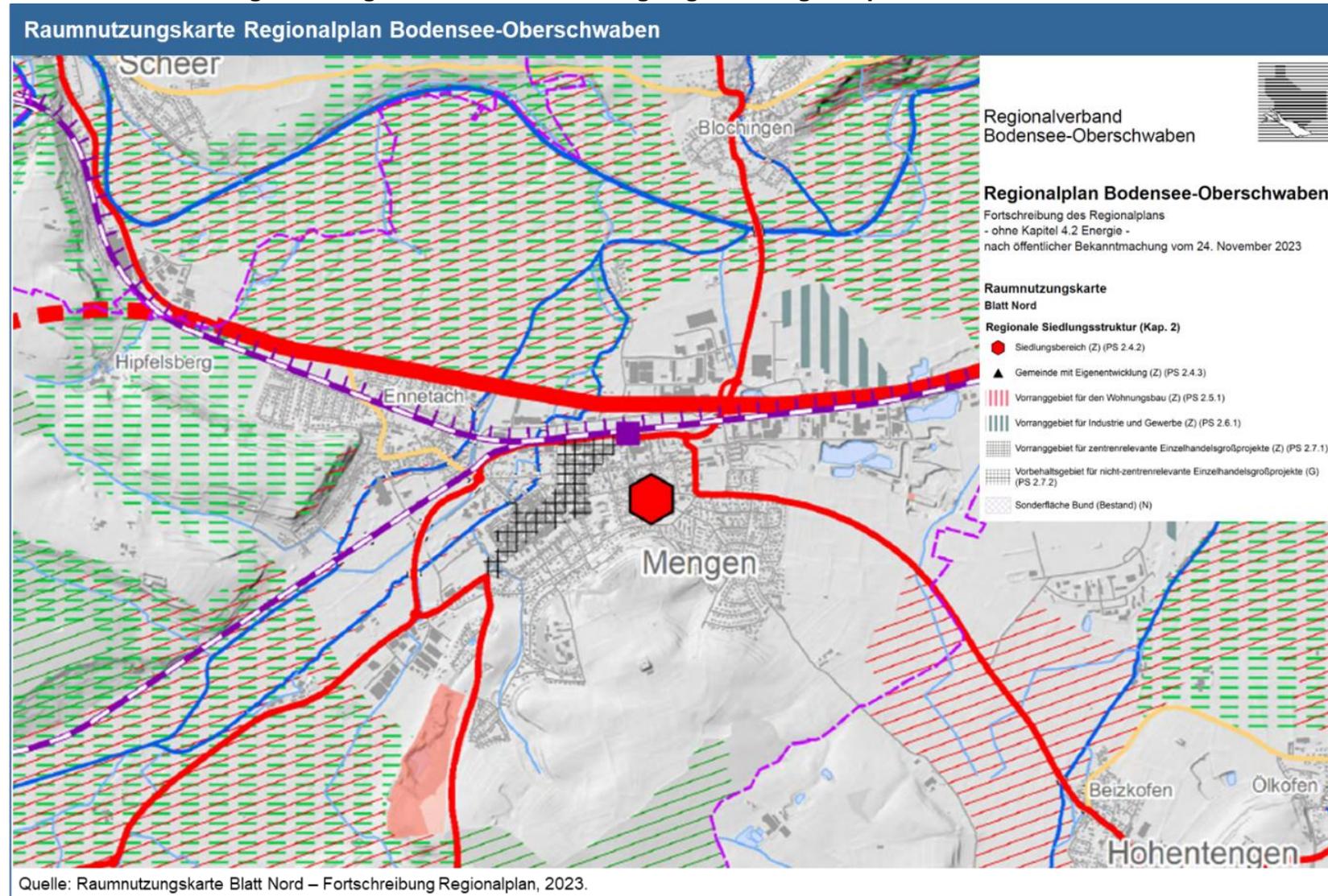
insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnahе Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Z (5) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

2.7.2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

G (1) Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind hierfür Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Grafik: Standorte für großflächigen Einzelhandel in Mengen gemäß Regionalplan



Quelle: Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte, 2023.

2.3 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes von Mengen

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden für die Stadt Mengen verschiedene Konzepte mit den Themen Einzelhandel und Innenstadt entwickelt. Folgende Erläuterungen geben hierzu einen Überblick:

„Standortoffensive Innenstadt Mengen“:

Im Jahr 2009 hat die Stadt Mengen die „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ erarbeitet und verabschiedet. Dieses legt fünf zentrale Handlungsfelder – so genannte „Zukunftsaufgaben“ – für die künftige Innenstadtentwicklung und -stärkung in Mengen fest.

Eine direkte Analyse des Standortes „Hepp-Areal“/Beizkofer Straße ist in der Analyse bereits enthalten. Darin ist der Standort als denkbarer Nahversorgungsstandort aufgrund seiner integrierten Lage ausgewiesen. Einschränkend sind bereits Ansiedlungen von weiteren, zentrenrelevanten Sortimenten im klein- und großflächigen Bereich für nicht sinnvoll erachtet. Dies dient zudem dem Schutz der Innenstadt Mengens.

„Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Mengen“ (= Einzelhandelskonzept)

Im Jahr 2011 wurden die zentralen Ergebnisse der Standortoffensive in das „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Mengen“ überführt und **vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen**. Wesentliche Aussagen mit Relevanz für das Vorhaben sind:

- Der **Planstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs**. An diesem Standort soll kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden (siehe „Umsetzungskonzept“, Seite 6), **Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) ist allerdings möglich, soweit eine Versorgung des jeweiligen Gebiets gegeben ist**.
- Konkret regelt das Umsetzungskonzept dazu (vergleiche dort die Seite 6/7):
 - Grundsatz 1: „Zentrenrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig nur noch in der abgegrenzten Innenstadt von Mengen angesiedelt werden.“
 - Grundsatz 2: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) ist zukünftig nur in der abgegrenzten Innenstadt der Stadt Mengen anzusiedeln. Ausnahmsweise ist eine Ansiedlung auch außerhalb der Innenstadt zulässig, wenn das Vorhaben nachweislich ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und einer Einzelfallüberprüfung unterzogen wird.

- 3.2a Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) ist in Zukunft im Interesse der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches nur noch in der abgegrenzten Innenstadt Mengens in allen drei abgegrenzten Zonen zulässig. Diese Regelung gilt sowohl für klein- als auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.
- 3.2b Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann außerhalb der Innenstadt von Mengen ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Eine entsprechende Einzelfallprüfung hat dem Vorhaben dabei voranzugehen.

„Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0“:

Im Jahr 2016 erfolgte die Fortschreibung der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ aus dem Jahr 2009. Die damals erarbeiteten Handlungsfelder wurden erneut aufgegriffen und analysiert. Die grundsätzliche Zielrichtung sowie die Grundsätze der Steuerung wurden bestätigt und bleiben weiterhin erhalten. Eine weitere Ausformung / Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts wurde 2016 nicht durchgeführt. Vielmehr wurde die Empfehlung gegeben, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben und an veränderte Bedingungen (siehe auch Regionalplanfortschreibung) anzupassen **Somit stellt das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 das für die Einzelhandelssteuerung relevante Konzept dar.**

3 Das Vorhaben

3.1 Daten zum Vorhaben

In der folgenden Grafik werden die zentralen Daten des Vorhabens dargestellt:

Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens

Betriebstyp	Planung
Lebensmitteldiscounter	ca. 1.200 m ² Verkaufsfläche
Getränkemarkt	ca. 550 m ² Verkaufsfläche
Backshop *	ca. 102 m ² Innenfläche ohne Nebenflächen*
Gesamtvorhaben	ca. 1.852 m ²

* Hinweis: Es ist zu berücksichtigen: Nebenflächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den vom Kunden betretbaren Innenraum ohne Nebenflächen dar. Der Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) ohne das geplante gastronomische Angebot umfasst ca. 36 m² Verkaufsfläche. Die gesamte Nutzfläche (Vorbereitungsfläche, Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Nebenfläche) beträgt ca. 207 m². Zusätzlich sind ca. 55 m² Außenfläche vorgesehen. Im Rahmen der Bewertung des Backshops erfolgt eine Bewertung des Vorhabens anhand der zu erwartenden Umsätze für einen Backshop mit Café an einem gut frequentierten Standort durch einen Pauschalumsatz. Damit kann gewährleistet werden, dass ein ausreichend umverteilungsrelevanter Umsatz Berücksichtigung findet, unabhängig von konkreten Flächenaufteilungen zwischen Backshop und Cafébetrieb. Erhöhte Umsätze wären dann zu erwarten, wenn die Backshop- und Caféfläche ca. 200 m² Innenfläche überschreiten würde und damit eine Cafékonzept als Erlebnishgastroonomie erwartbar wäre. Hier würde sich dann allerdings die Frage stellen, ob der Betrieb bereits als reiner gastronomischer Betrieb zu bewerten wäre, da der Hauptumsatzanteil dann ggf. bereits in der Gastronomie erwirtschaftet werden würde. Details siehe Umsatzerwartung nach Flächenproduktivitäten.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024. Flächenlayout nach Angaben Firma Activ-Immobilien GmbH, Mai 2023.

Im Rahmen der Prüfung des Gesamtvorhabens wird zunächst von einer vollständigen Belegung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen. Damit erfolgt eine hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel höher als zu erwartender Ansatz. Damit werden zugleich mögliche Agglomerationseffekte durch erhöhte Umsatzannahmen abgebildet und im Rahmen der Prüfung berücksichtigt.

3.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

Grafik: Analyse des Planstandortes

Nahversorgungsstandort Hepp-Areal	
Standort	Beizkofer Straße
Räumliche Lage	im östlichen Stadtgebiet, außerhalb des zentralen Versorgungsbe- reichs der Stadt Mengen.
Erreichbarkeit	<p><u>via Pkw:</u> das Areal liegt verkehrsgünstig an der Zufahrtsstraße Beizkofer Straße/Fabrikstraße, in direkte Verbindung zur B311/B32; besonders aus südlicher Richtung (Hohentengen) und dem gesamten Stadtgebiet ist das Areal über die jeweiligen Zu- bringerstraßen einfach zu erreichen.</p> <p><u>via ÖPNV:</u> eine Busverbindung besteht am Bahnhof Mengen, in ca. 600m fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof selbst wird vom Re- gional- sowie Fernverkehr (IRE) bedient. Eine weitere Bushalte- stelle befindet sich östlich des Areals „Im Kapellenösch“. Zudem soll eine Haltestelle direkt am Planstandort realisiert werden.</p> <p><u>fußläufig:</u> eine fußläufige Anbindung ist für die angrenzenden Wohngebietslagen gegeben. Bereits heute bestehen Gehwege und Fußgängerüberwege, welche die Erreichbarkeit des Areals unkompliziert aus allen Richtungen ermöglichen.</p>
derzeitige Nutzung & Funktion des Standortes	<p>Gewerbefläche, Grünfläche</p> <p>Nicht mehr genutzter Gewerbestandort; Brachfläche</p>
Nutzungen im Standortumfeld	Wohnfunktion im Westen, Süden und Osten des Planstandortes; Gewerbliche Nutzungen vor allem im Norden

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

3.3 Einordnung des Planstandortes

Bereits nach Analyse des Planstandortes lassen sich folgende Aussagen für das Vorhaben ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit
- Ausreichende Parkierungsflächen sind in den Planungen vorgesehen
- Lage in einem Wohngebiet
- Erschließung der südlichen Wohngebiete mit fußläufiger Nahversorgungsmöglichkeit
- In der Standortoffensive Innenstadt der Stadt Mengen (2009) als Potenzialfläche für die Lebensmittelversorgung empfohlen.

Negative Standortfaktoren:

- Neuversiegelung derzeit ungenutzter Fläche erforderlich
- Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs
- Standort außerhalb des Zentralörtlichen Versorgungskerns (Vorranggebiet)

Auf Basis dieser ersten Analyse ist es nun möglich den Planstandort in die Vorgaben der Regionalplanung (siehe ausgewiesenen Standorte für großflächige Vorhaben) und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von Mengen einzuordnen:

Lage des Standortes gemäß Regionalplan:

- Außerhalb des regionalplanerisch gebietsscharf abgegrenzten zentralörtlichen Versorgungskern
- **Konsequenzen** (gemäß Regionalplanfortschreibung):
 - Räumliche Zuordnung zu Wohngebieten notwendig → **am Standort gegeben**
 - Vorhaben zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten → **zu prüfen**
 - Städtebaulich integriert und verbrauchernah → **siehe Integrationsgebot**
 - Keine schädlichen Auswirkungen → **siehe Beeinträchtungsverbot**

Lage des Standortes gemäß Einzelhandelskonzept:

- außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

- **Konsequenzen:**
 - Sonstige integrierte Lage notwendig → **am Standort gegeben**
 - dient überwiegend der Versorgung des Gebiets und standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung → **zu prüfen**

Der Standort ist sowohl gemäß Regionalplan als auch gemäß Einzelhandelskonzept möglich, soweit angeführte Bedingungen erfüllt werden können.

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte bzw. bis zu welcher Verkaufsflächengröße je Sortiment eben nicht von einer solchen Schädigung auszugehen ist, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

4 Planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

4.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt. Weiterhin konnten Befragungsergebnisse beispielsweise von Einzelhändlern herangezogen werden, die im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt 2.0“ (2016) in erhoben wurden.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** – auch angesichts der aktuellen Wettbewerbssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich – haben. Dabei umfasst das Vorhaben in der nun geplanten Dimensionierung ein kleineres Einzugsgebiet als dies für den Gesamtstandort der Fall ist. Wesentliche Magnetbetriebe sind gemäß den vorliegenden Planungen am Standort nun nicht vorgesehen. Im Vergleich zu vormalig vorliegenden Planungen (mit einem Drogeriemarkt sowie einem leistungsfähigen weiteren Lebensmitteldiscounter) ist von einem reduzierten Einzugsgebiet mangels Strahlkraft auszugehen.

Aufgrund der genannten Einschätzungen kann von folgendem Einzugsgebiet der Vorhaben ausgegangen werden:

Grafik: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zone	Kommunen	Einwohner ³
Zone 1	Stadt Mengen (einschließlich aller Ortsteile)	9.850
Zone 2	Kerneinzugsgebiet: Hohentengen (Nahbereich der Stadt Mengen)	4.236
Einzugsgebiet		14.086
nahes Umland	Scheer (Nahbereich der Stadt Mengen), Herbertingen, Krauchenwies, Sigmaringendorf	16.042

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

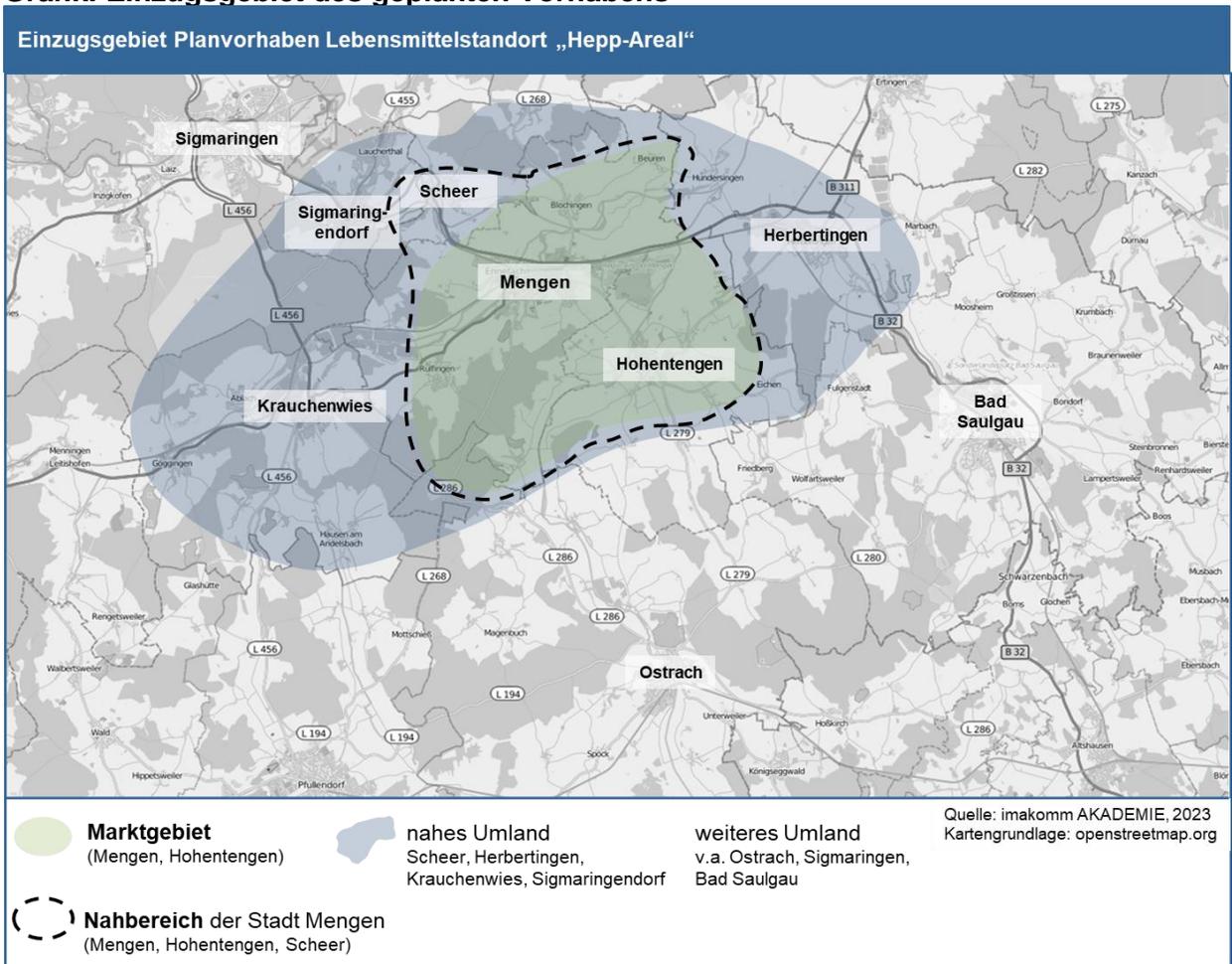
³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4. Quartal 2021, Datenabruf 2023.

Die Gemeinde Hohentengen ist als Teil des Einzugsgebiets zur berücksichtigen, da die Zufahrt in die Stadt Mengen über die Beizkofer Straße führt, zudem die Lebensmittelversorgung in Hohentengen über ein Vollsortimentsangebot nur durch einen Anbieter (Lebensmitteldiscounter) gewährleistet wird.

Weitere Standorte im nahen Umland müssen hinsichtlich der Wegeführung nicht am Planstandort vorbei, so dass hier nur gezielte Einkaufsfahrten getätigt werden. Da ein nicht wesentlich schlechteres Angebot in den jeweiligen Kommunen selbst bzw. eine bessere Erreichbarkeit von anderen Standorten in Mengen oder im weiteren Umland gegeben ist, können diese Standorte nicht mehr als Einzugsgebiet für das Vorhaben gerechnet werden. Marktanteile werden hier deutlich geringer ausfallen. Im weiteren Umland ist auf die im Vergleich stärkeren Lebensmittelstandorte Bad Saulgau, Ostrach und Sigmaringen zu verweisen.

In der folgenden Karte ist das sich daraus ergebende **Einzugsgebiet des Vorhabens kartografisch** grob dargestellt.

Grafik: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

4.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation

Folgende Grafik zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftsituation in Mengen auf:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

	Kaufkraftkoeffizient	Kaufkraft ⁴ pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Mengen	98,9	6.459	63,6	unterdurchschnittlich
Deutschland	100	6.531	--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Datenbasis: GfK, 2022.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** im für das Vorhaben in den planobjektrelevanten Sortimenten:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Zonen

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Kaufkraft in Mio. €			
		Zone 1	Zone 2	gesamtes Einzugsgebiet	nahes Umland
Nahrungs- und Genussmittel	43-44%	27,8	12,1	39,8	45,7

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Trotz globaler wirkender Herausforderungen (siehe Covid-Pandemie, Ukraine-Krieg) ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den letzten Jahren stetig gestiegen. Einer der Hauptwachstumsfaktoren war dabei auch im Lebensmittelbereich zu erkennen. Hier stieg der Kaufkraftanteil von 2018 bis 2021 von ca. 40-41% an der Gesamtkaufkraft auf bis zu ca. 44-45%. Aktuell liegt der prozentuale Anteil mit ca. 43-44% an der Gesamtkaufkraft wieder leicht niedriger, wobei die absolute Kaufkraft nur sehr leicht gesunken ist.

⁴ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die GfK-Kaufkraftkennziffer 2022 verwendet.

4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

Angebotssituation in Mengen:

In Mengen ist der relevante Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

Grafik: Angebotssituation im Mengen – Nahrungs- und Genussmittel

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (> 2.500 m ² Verkaufsfläche)	nicht vorhanden
Supermarkt (400- 2.500 m ² Verkaufsfläche)	Rewe (ZVB), Edeka
Lebensmitteldiscounter	Lidl, Norma, Netto (alle ZVB), Aldi Süd, Penny
Getränkemärkte	Finkbeiner, Weinkauff
Sonstige Angebote	Bäcker, Metzger, Getränkengeschäft, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Obst-/Gemüseladen, Hofladen etc.), Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023, ZVB: Zentraler Versorgungsbereich.

Damit ergeben sich für Mengen folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Hinweis: Im Zuge einer erhöhten verfügbaren Kaufkraft im Vergleich zu früheren Gutachten, wurden zugleich auch aktuelle Flächenproduktivitäten verwendet, so dass die rechnerischen Kaufkrafteffekte (mehr Kaufkraft verfügbar) hinsichtlich Zentralität und Kaufkraftbindungsquote kaum mehr zum Tragen kommen. In Konsequenz ist damit für die Anbieter auch ein gesteigerter Umsatz zu verzeichnen.

Grafik: Ausstattungskennziffern in Mengen nach relevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraft- bindungs- quote	Bewertung
Nahrungs- und Genussmittel	9.295	50,7	183%	92-93%	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann gebunden werden

Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:

Es werden sortimentsscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.

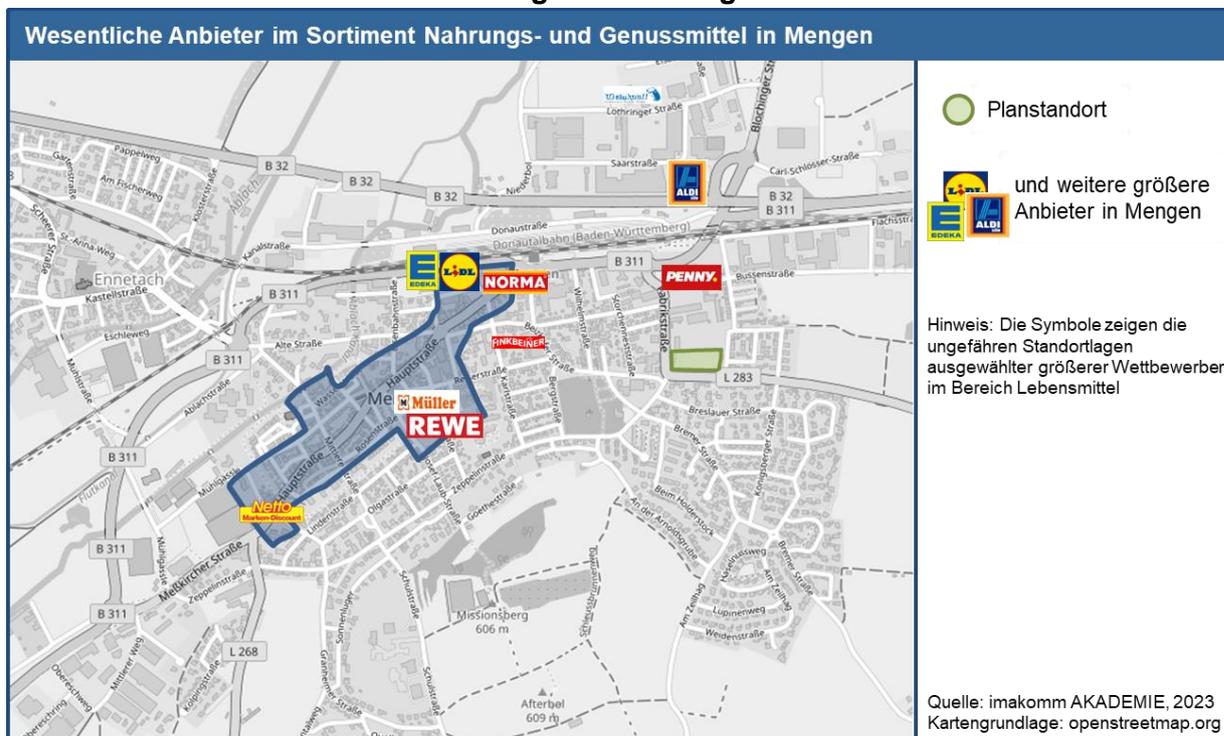
Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes¹. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune widerspiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet, das die Kommune aus raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamttraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Folgende Grafik zeigt zudem die räumliche Lage der wesentlichen Wettbewerber.

Grafik: Zentrale Wettbewerber in Mengen – Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Angebotssituation im Einzugsgebiet:

Grafik: Angebotssituation in Hohentengen (Zone 2) – Nahrungs- und Genussmittel

Umsatz in Mio. €	Zentralität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
4,8	40%	<u>Betriebstypen:</u> Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Metzger, spezialisierte Lebensmittelbetriebe <u>Größere Anbieter:</u> Netto, Getränke Remensperger	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Angebotssituation im Umland:

Grafik: Angebotssituation im nahen Umland – Nahrungs- und Genussmittel

Umsatz in Mio. €	Zentralität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
30,3	66%	<u>Betriebstypen:</u> Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, kleiner Supermarkt, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, spezialisierte Lebensmittelbetriebe	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig
Kommune		Größere Anbieter / wichtige Nahversorger	
Herbertingen		Rewe (Ortsmitte) Netto, Nettogetränkediscount, Marmara Markt Bäckerei Hinderhofer (Ihre Kette – Ortsteil Hunderingen)	
Krauchenwies		Netto, Getränke Störk Nah und gut Biehler (Ortsteil Göggingen)	
Scheer		Bäckerei Baur (Dorfladen – Stadtmitte) Penny, Italmarket R. Di Luccia Bäckerei Hinderhofer (Dorfladen – Ortsteil Heudorf)	
Sigmaringendorf		Norma (Ortsmitte) Getränke Müller	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Im **weiteren Umland** ist v.a. das Angebot in dem nächsten größeren zentralen Orten relevant, die das Marktgebiet von Mengen eingrenzen. Dabei sind insbesondere die Städte **Bad Saulgau, Ostrach und Sigmaringen** zu beachten.

Kommune	Größere Anbieter / wichtige Nahversorger
Bad Saulgau	Norma (Innenstadt), Rewe, Penny, Kaufland, Lidl, Aldi, Feneberg
Ostrach	Norma (Innenstadt), Penny, Edeka
Sigmaringen	Kaufland (Innenstadt), Lidl, Aldi, Edeka, E-Center

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

Hinweis: Im weiteren Umland wurden für Ostrach Einzelhandelsdaten erhoben, in Bad Saulgau und Sigmaringen wurde auf vorliegende Einzelhandelskonzepte zurückgegriffen („Fort-schreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Sigmaringen“, GMA (2020) und „Praxis-orientiertes Einzelhandelskonzept Bad Saulgau“, imakomm AKADEMIE (2023)).

Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattungskennziffern

Nahrungs- und Genussmittel	Mengen (Zone 1)	Einzugsgebiet (Zone 1-2: Mengen, Hohentengen)	Untersuchungs- raum (Zone 1-2 + nahes Umland)	Nahbereich (Mengen, Hohentengen, Scheer)
Zentralität	183%	139%	82%	132%
Kaufkraftverflechtungen	Kaufkraftzufluss	Kaufkraftzufluss	Kaufkraftabfluss	Kaufkraftzufluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

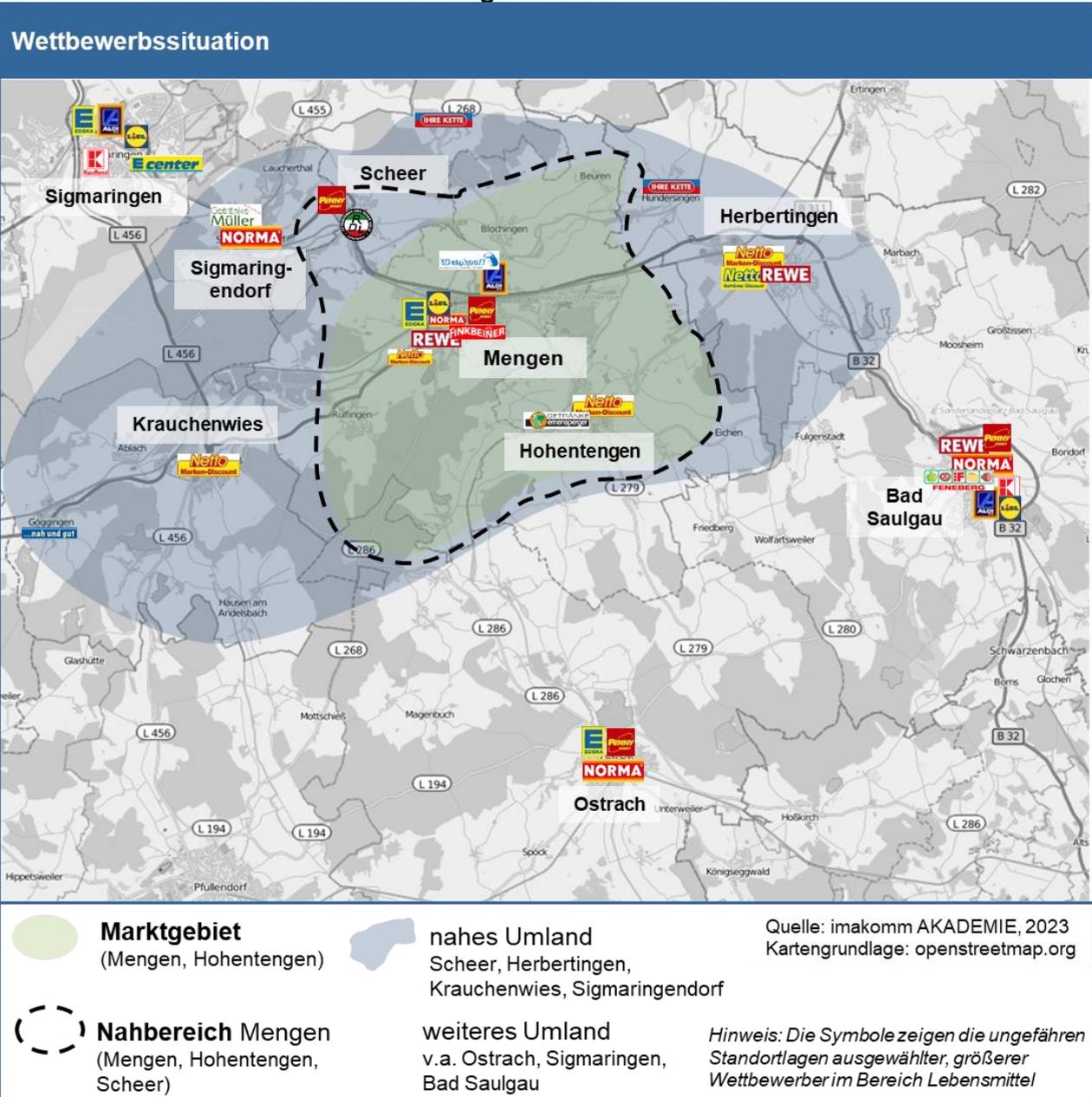
In **allen Wettbewerbskommunen** sowohl im Einzugsgebiet als auch im weiteren Untersuchungsraum besteht **mindestens ein Lebensmittelanbieter** mit einem **Lebensmittelvollsortiment**.

In **Hohentengen, Sigmaringendorf und Krauchenwies** bestehen zusätzlich **kleinere Getränkemärkte**, in **Herbertingen** ein **großer Getränkefachmarkt**. Lediglich **Scheer** weist **keinen eigenen Getränkemarkt** auf.

In **Mengen** selbst sind **beide Angebotsformen** (Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt) **mehrfach vertreten**.

Die Kundenherkunft für das geplante Vorhabend wird damit bei den Angebotsformen Lebensmitteldiscounter mit Backshop sowie Getränkefachmarkt aufgrund der sehr ähnlichen Wettbewerbssituation nahezu identisch sein. Besondere Effekte auf das Einzugsgebiet durch eine Angebotsform sind nicht zu erwarten.

Grafik: Wettbewerbssituation – Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

5 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ableitung der **Umsatzerwartung (Planumsatz)** des Vorhabens kann sowohl über die Berechnung anhand von Flächenproduktivitäten als auch über die Abschätzung von Marktanteilen erfolgen.

Folgende methodische Hinweise sind hierbei wichtig:

- Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietzonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietzonen.
- Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

5.1 Umsatz nach Flächenproduktivitäten

Aktuell kann basierend auf aktuellen Flächenproduktivitäten (Umsatz in € pro m² Verkaufsfläche im Jahr) von folgendem Umsatz ausgegangen werden:

Grafik: Umsatzerwartung der Einzelvorhaben nach der Flächenproduktivität

Betriebstyp	Fläche in m ²	Flächenproduktivität in € / m ²	Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2	3
Lebensmitteldiscounter	ca. 1.200 Verkaufsfläche	4.700 ⁵	5,6
Backshop*	ca. 102 Innenfläche*	k.A.*	0,3*
Getränkemarkt	ca. 550 Verkaufsfläche	1.700 ⁶	0,9
GESAMT	ca. 1.802		6,9

* Hinweis: Es ist zu berücksichtigen: Nebenflächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den vom Kunden betretbaren Innenraum ohne Nebenflächen dar. Der Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) ohne das geplante gastronomische Angebot umfasst ca. 36 m² Verkaufsfläche. Die gesamte Nutzfläche (Vorbereitungsfläche, Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Nebenfläche) beträgt ca. 207 m². Zusätzlich sind ca. 55 m² Außenfläche vorgesehen. Im Rahmen der Bewertung des Backshops erfolgt eine Bewertung des Vorhabens anhand der zu erwartenden Umsätze für einen Backshop mit Café an einem gut frequentierten Standort durch einen Pauschalumsatz. Damit kann gewährleistet werden, dass ein ausreichend umverteilungsrelevanter Umsatz Berücksichtigung findet, unabhängig von konkreten Flächenaufteilungen zwischen Backshop und Cafébetrieb. Erhöhte Umsätze wären dann zu erwarten, wenn die Backshop- und Caféfläche ca. 200 m² Innenfläche überschreiten würde und damit eine Cafékonzept als Erlebnisgastronomie erwartbar wäre. Hier würde sich dann allerdings die Frage stellen, ob der Betrieb bereits als reiner gastronomischer Betrieb zu bewerten wäre, da der Hauptumsatzanteil dann ggf. bereits in der Gastronomie erwirtschaftet werden würde. In Summe ergibt sich für den Backshop mit Cafébetrieb eine maximale vom Kunden betretbare Innenfläche von ca. 102 m² zzgl. einer Außenfläche von 55 m² also eine ungewichtete Fläche von ca. 157 m². Damit kann klar von einem typischen Backshop ausgegangen werden und es ist nicht mit erhöhten Umsätzen einer Erlebnisgastronomie zu rechnen.

Für einen Bäcker kann damit von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,3 Mio. € für einen durchschnittlichen Bäcker an einem frequentierten Standort anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem kleinen Ort ohne zusätzliche Lebensmittelangebote erzielt werden kann, ca. 27% aller Bäckereibetriebe erwirtschaften weniger als 0,25 Mio. € - Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024). Erst bei Betriebsmodellen mit umfangreicher Gastronomie oder Erlebnischarakter muss von höheren Umsätzen ausgegangen werden. Im Rahmen der Bewertung als attraktiver Standort erfolgt ein überdurchschnittlicher Ansatz in Höhe ca. 0,32 Mio. €.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

⁵ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2023, Hahn Retail Report 2022/23. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter wurde die Flächenproduktivität eines durchschnittlich leistungsstarken Anbieters aus dem Softdiscountbereich angesetzt. Hierfür wurden die Anbieter Penny, Netto und Norma als Referenzwerte herangezogen. Die Flächenproduktivität ist in dieser anbieterunabhängigen Betrachtung damit höher als für den am Standort geplanten Anbieter Norma (ca. 4.070 € pro m²) angesetzt werden.

⁶ Für den Getränkemarkt wird für einen durchschnittlichen Getränkemarkt ca. 1.600 € pro m² angesetzt (siehe „Struktur- und Marktdaten den Einzelhandels 2020“ (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie / BBE, 2020). Als Maximalwert wird für Getränkemarkte ein Wert von 1.800 € pro m² ausgewiesen. Da am geplanten Standort ein wesentlicher Frequenzbringer fehlt, der deutlich stärker überörtlich wirkt (wie beispielsweise ein ergänzender Drogeriemarkt) wird nicht auf den Maximalwert, sondern auf einen lediglich erhöhten Wert von ca. 1.700 € pro m² abgestellt. Damit findet die vorhandene Agglomeration mit diesem überdurchschnittlichen Wert Berücksichtigung.

Im Rahmen der Bewertung werden für die Betriebstypen die **gesamten geplanten Verkaufsflächen dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugerechnet**. In Realität werden Teilflächen aber auch Randsortimentsangeboten zugeschlagen werden, so dass die hier **für Nahrungs- und Genussmittel** angesetzten **Umsätze als überdurchschnittlich** anzusehen sind. Damit wird zugleich der vorhandenen Agglomeration ausreichend Rechnung getragen.

Erfolgt eine Umrechnung der Umsätze auf die tatsächlich zu erwartenden Flächen (z.B. Lebensmitteldiscounter ca. 90% Nahrungs- und Genussmittel) ergibt sich für das Gesamtvorhaben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.290 € pro m² bzw. für den Lebensmitteldiscounter ca. 5.220 € pro m² für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.⁷

Zusätzlich ist zu berücksichtigen: Wird die hypothetische Annahme getroffen, dass die gesamten Verkaufsflächen tatsächlich nur mit Nahrungs- und Genussmittel belegt werden, werden die im Rahmen der Bewertung des Beeinträchtigungsverbots ermittelten Umsatzumverteilungsquoten gegenüber einzelnen Standortlagen tatsächlich niedriger ausfallen, da die Umverteilungen letztendlich nicht nur gegen den Umsatz der betroffenen Standortlagen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wirken (wie in vorliegender Bewertung angesetzt), sondern gegen den Gesamtumsatz (inkl. Randsortimente) der betroffenen Standortlagen ins Verhältnis zu setzen sind. Vorliegende Bewertung setzt damit kritischere Maßstäbe als Rahmenbedingungen an, als dies letztendlich tatsächlich zu erwarten sein wird.

5.2 Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen

*Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** der Vorhaben abgeschätzt werden. Hierbei werden die Marktanteile in der Standortkommune Mengen selbst als auch im Marktgebiet berücksichtigt.*

⁷ Hinweis: Dies ist relevant, da die Umverteilungen im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots nur gegen die Umsätze des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel umverteilt werden und nicht gegen den Gesamtumsatz der vorhandenen Anbieter. Die Umverteilungsquoten werden daher niedriger als ausgewiesen ausfallen.

Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept – Gesamtvorhaben

Marktgebietszonen:	Nahrungs- und Genussmittel / Gesamtvorhaben					
	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufstendenz nach Mengen	Marktanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile am Planumsatz in %
Zone 1	27,8	183% ⁸	++	10-15	3,9	56-57
Zone 2	12,1	40%	+	5-10 ⁹	1,1	15-16
nahes Umland	45,7	66%	-	<5	1,2	17-18
weiteres Umland (Streuumsätze)	Keine Angaben	Keine Angaben	--	Keine Angaben	0,7	ca. 10 ¹⁰
Gesamtes Vorhaben:					6,9	100

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Nach der Ermittlung des möglichen Planumsatzes ist neben der Prüfung des Integrationsgebotes und Konzentrationsgebots nun auch eine Prüfung des Vorhabens anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

⁸ Auch wenn es sich bei einem der Vorhaben um eine Verlagerung handelt, wird von den aktuellen Bestandsdaten ausgegangen, da für den Altstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs eine Nachnutzung (auch wenn derzeit nicht bekannt) angesetzt wird. Somit werden auch die gesamten Umverteilungen des zu verlagernden Lebensmitteldiscounters gegen Standortlagen in Mengen wirksam.

⁹ Hintergrund: unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung in Hohentengen (Teil des Verflechtungsbereichs), wobei Hohentengen über die Beizkofer Straße verkehrlich eng mit Mengen verbunden ist. Entsprechend hohe Marktanteile zu erwarten.

¹⁰ Streuumsätze umfassen Umsätze, die nicht genauer räumlich zu verorten sind. Diese können einerseits durch Besucher der Stadt Mengen oder durch Kunden aus dem weiteren Umland generiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Stadt Mengen ein gemäß Einzelhandelskonzept größeres Marktgebiet besteht, als dies für das Vorhaben erwartete Einzugsgebiet der Fall ist. Neben dem als „nahes Umland“ bereits differenziert dargestellten Bereich, ist dabei ergänzend auch auf die südlich in Richtung Ostrach bestehenden Bereiche abzustellen, die über die Zone 2 hinausgehen. Hier können im geringen Umfang auch Kopplungseffekte durch Zu- und Abfahrt nach Mengen eintreten. Gezielte Einkäufe sind aufgrund des Angebots in Ostrach aber nicht zu erwarten. Entsprechend erfolgt auch keine Einstufung als Einzugsgebiet für das Vorhaben. Ebenso sind aus dem weiteren Umland Kaufkraftströme durch Pendlereffekte und anbieterspezifische Einkäufe zu berücksichtigen.

Mit Blick sowohl auf das nahe Umland als auch das weitere Umland sind auch anbieterspezifische Effekte zu berücksichtigen. Norma als ein sehr tiefpreisiger Discounter spricht vor allem einkommensschwache Zielgruppen an, die durchaus bereit sind, auch etwas größere Wege für einen günstigen Einkauf auf sich zu nehmen, so dass ein solcher Markt in der Summe diffuse Streuumsätze auch aus Gebieten erzielt, die teilweise über den eigenen Verflechtungsbereich hinausgehen. Ausreichende Marktanteile, um diese dem Marktgebiet zuzuordnen zu können sind pro Standort dabei nicht ausreichend vorhanden.

6 Bewertung des Vorhabens

6.1 Integrationsgebot

Analyse:

Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Der Planstandort ist direkt von Wohngebietslagen umschlossen und ist **als städtebaulich integriert einzustufen**. Er befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Allerdings liegt er außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen bedarf. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Der Planstandort befindet sich einerseits in bereits heute verkehrlich voll erschlossener Lage, welche für Kunden per PKW bequem zu erreichen ist und andererseits können die Bewohner der umliegenden Wohngebiete den Standort fußläufig erreichen.
- Die Filiale ist durch ein fußläufiges Einzugsgebiet erreichbar und kann die umliegenden Wohngebiete versorgen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist derzeit fußläufig zu erreichen.
- Der Standort stellt heute eine der letzten städtebaulichen Lücken dar. Eine Nutzung der Fläche als Lebensmittelversorgungsstandort kann diese Lücke schließen und das Stadtgebiet nachverdichtet werden. Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage können **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben werden im Rahmen von Kapitel 2.7.1 Z 1-5 detaillierte Regelungen zur Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der Vorranggebiete (wie hier der Fall) dargestellt.

Konkret ist dabei auf Ziel 4 und 5 zu verweisen:

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnah Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Z (5) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

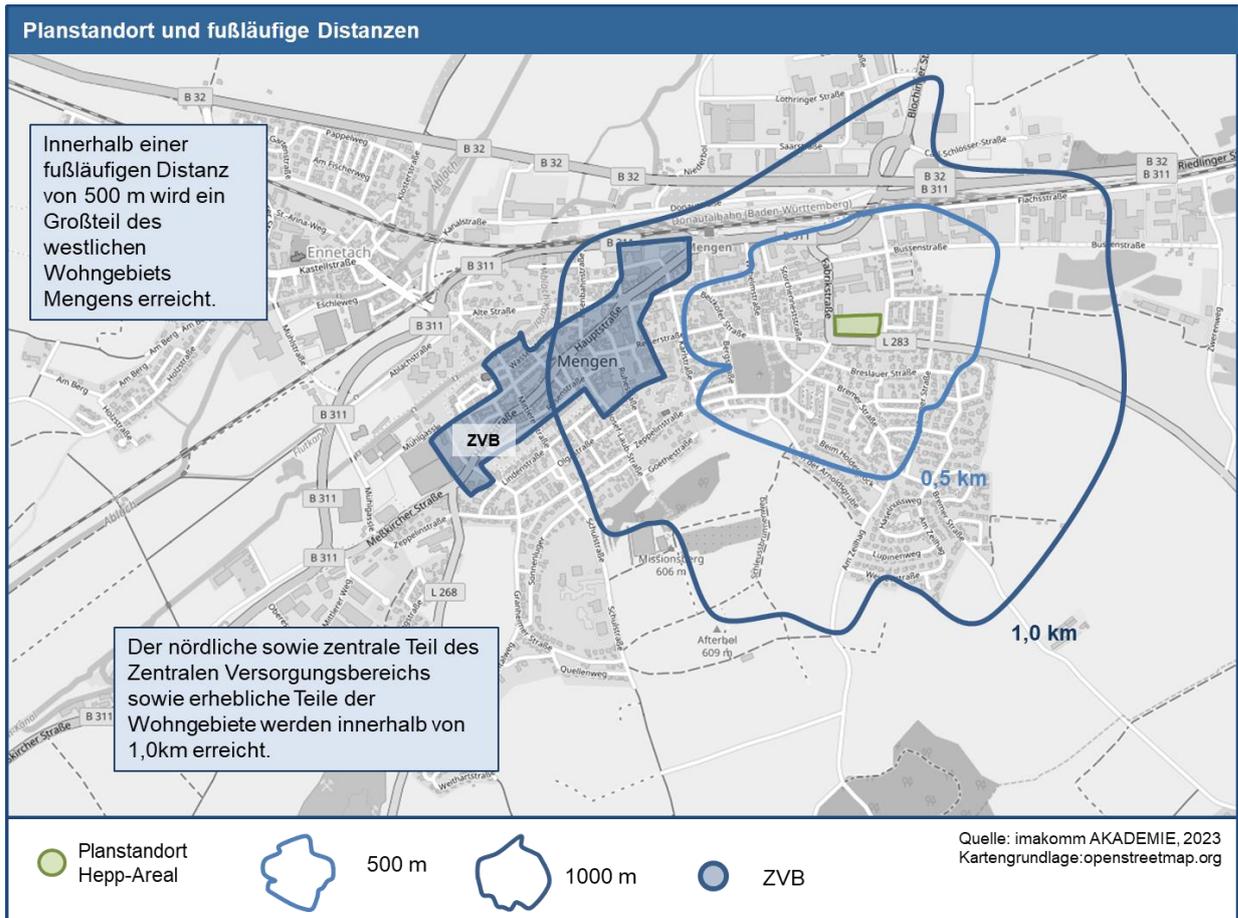
Von den notwendigen Aspekten können die Punkte

- „räumliche Zuordnung zu Wohngebieten“
- „städtebauliche Integration“
- „verbrauchernah“
- „keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots“ (siehe nachfolgende Kapitel)
- „Einhaltung Kongruenzgebot“ (siehe nachfolgende Kapitel)

als eingehalten bewertet werden. Eine **Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente** ist im **Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen**.

Für das Kriterium der „Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung“ ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben die **Nahversorgung für die südöstlichen Stadtgebiet verbessert** werden kann. Im Unterschied zum aktuell an der B 311 gelegenen Lebensmitteldiscounter besteht für einen deutlich größeren Teil der Wohngebietslagen eine **tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit** innerhalb von 500 m bzw. 1.000 m Fußweg. Der Standort kann den gesamten östlichen Wohnstandort der Stadt Mengen zu Fuß / per Rad versorgen. In westlicher Richtung sind ab Höhe Bergstraße vorhandene Anbieter im zentralen Versorgungsbereich näher zu erreichen, so dass hier eine fußläufige Versorgung durch den neuen Standort nur noch sehr untergeordnet (anbieterspezifisch) zu erwarten ist.

Grafik: Fußläufiges Einzugsgebiet um das „Hepp-Areal“



Quelle: imakomm AKADEMIE; 2023, Kartengrundlage: openstreetmap.org.

Auch ist die Verkaufsflächendimensionierung mit einem damit verbundenen Umsatz in Höhe von bis zu ca. 6,9 Mio. € bei einer am Gesamtstandort verfügbaren Kaufkraft in Höhe von ca. 27,8 Mio. € mit damit maximal ca. 24-25% als moderat anzusehen. Entscheidend ist dabei aber auch, welchen tatsächliche Versorgungsrolle der neue Standort übernehmen kann.

Hierzu wird zunächst geprüft, welche Bereiche der Stadt Mengen, wie stark bereits heute die eigene Kaufkraft der Mengener Bevölkerung binden können.

Dazu ist zunächst die Verteilung der Bevölkerung in der Stadt Mengen zu betrachten. Hierbei umfasst die Kernstadt (siehe Bereiche ZENTRAL und OST) auf den kartographischen Darstellungen ca. 58% der Bevölkerung, während die Ortsteile ca. 42% umfassen. Der nach Einwohnern größte Stadtteil Ennetach liegt im Westen der Kernstadt und ist mit der Kernstadt zusammengewachsen. Dieser ist daher in gesonderter Weise zu berücksichtigen.

Werden nun die vor Ort umgesetzten Umsätze der Bestandsbetriebe durch Mengener Kaufkraft gegenübergestellt, zeigt sich, dass der Bereich Zentral einen klaren Angebotsüberhang aufweist, während einzelne Ortsteile keine eigene Versorgung besitzen und dies aufgrund ihrer Einwohnerzahlen mit zum Teil unter 1.000 Einwohner auch künftig nicht bieten werden können. Daher ist sinnvoll die Versorgung über Angebotslagen in der Kernstadt zu sichern.

Hier ergeben sich für die Kernstadt zwei Versorgungsbereiche (ZENTRAL und OST), welche basierend auf den vorhandenen Angeboten und damit verbundenen Wegebeziehungen ungefähr auf Höhe Bergstraße aufgeteilt werden können. Insgesamt sind die Bereiche neben der Altstadt vor allem durch Einfamilienhäuser dominiert, so dass gemäß einer Luftbildauswertung eine Aufteilung der Einwohnerzahlen mit zwei Drittel im Bereich ZENTRAL und ein Drittel im Bereich OST ermittelt werden kann.

Zusätzlich zu betrachten sind nun auch zusätzlich die Ortsteile und deren Anbindung zu vorhandenen Nahversorgungsstandorten. Unberücksichtigt bleiben dabei Standorte in klar nicht integrierten Lagen, welche nicht als Nahversorgungsstandorte definiert werden können. Die Ortsteile Ennetach, Rulfingen und Rosna können dabei klar dem Bereich ZENTRAL zugeordnet werden. Die nördlichen Ortsteile Blochingen und Beuren fahren über die Blochinger Straße kommend zunächst am Versorgungsbereich OST vorbei bevor sie im Bereich ZENTRAL ankommen. Hier ist daher eine Aufteilung der vorhandenen Kaufkraft auf beide Bereiche schlüssig, wobei zwei Drittel aufgrund des umfassenderen Angebots dem Bereich ZENTRAL zugeordnet werden.

In Summe zeigt sich nun, dass der Bereich ZENTRAL eine sehr hohe Versorgungsquote der Mengener Kaufkraft mit ca. 94% erreicht, während der Bereich OST eine Versorgungsquote mit ca. 38% erreicht. Insgesamt ergibt sich hier eine räumliche Versorgungslücke (wichtig: für den Teilbereich, nicht gesamtstädtisch!) von ca. 4,0 Mio. €.

Aus räumlicher Sicht kann für den Bereich damit nach den raumstrukturellen Gegebenheiten eine Erfordernis zur Stärkung der Nahversorgung im Teilbereich OST festgestellt werden.

Bei Betrachtung des geplanten Gesamtvorhabens kann von einer Umsatzerwartung durch Mengener Kaufkraft von ca. 3,9 Mio. € ausgegangen werden. Dies in Verhältnis zur vorhandenen räumlichen Versorgungslücke ergibt eine Erfüllung des noch „freien“ Versorgungsbedarfs von ca. 98%. Insgesamt liegt die Versorgungsquote nach Vorhabenrealisierung für den Versorgungsbereich OST damit bei ca. 99%.

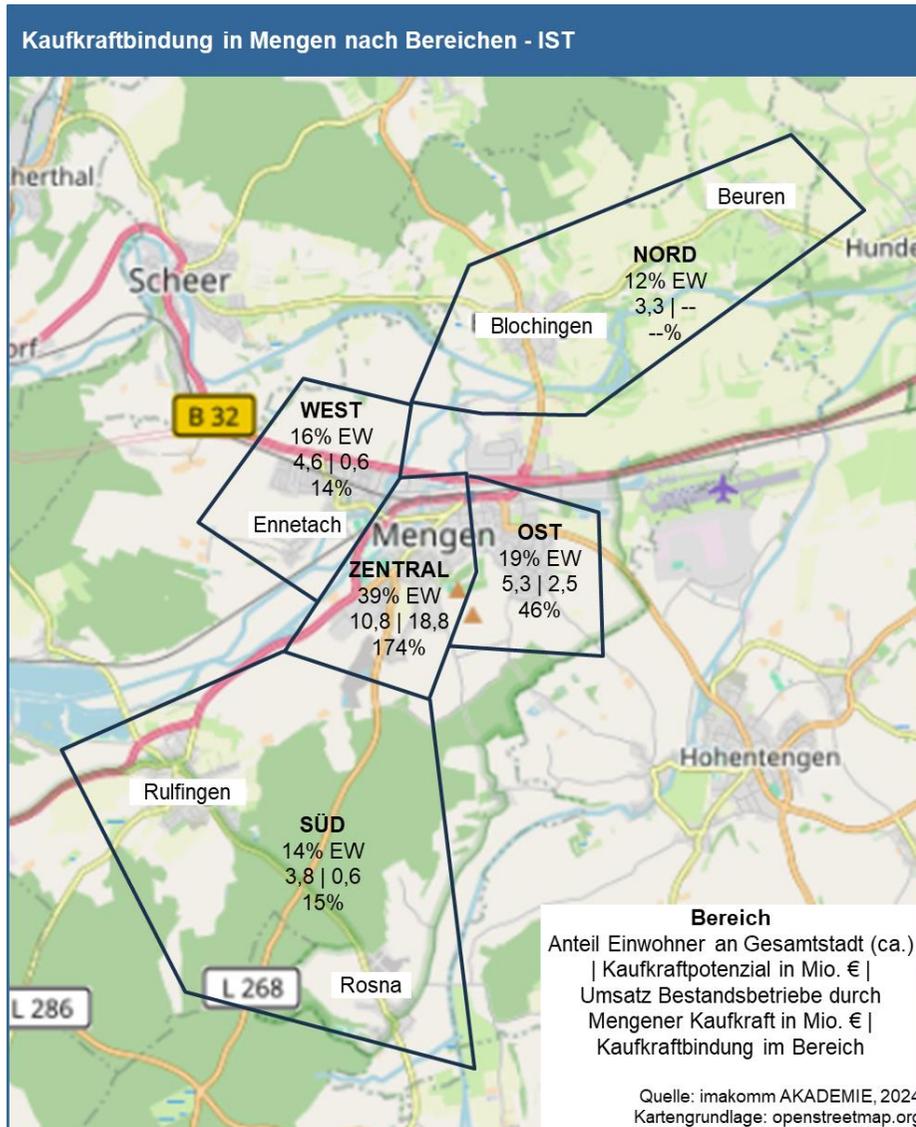
Damit kann das Vorhaben auch eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung bei der Erfüllung des Kriteriums Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung aufweisen. Vor diesem Hintergrund kann aus gutachterlicher Sicht eine „**Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung**“ **festgestellt** werden, wobei auch die Erforderlichkeit einer Verbesserung geboten ist.

Bewertung:

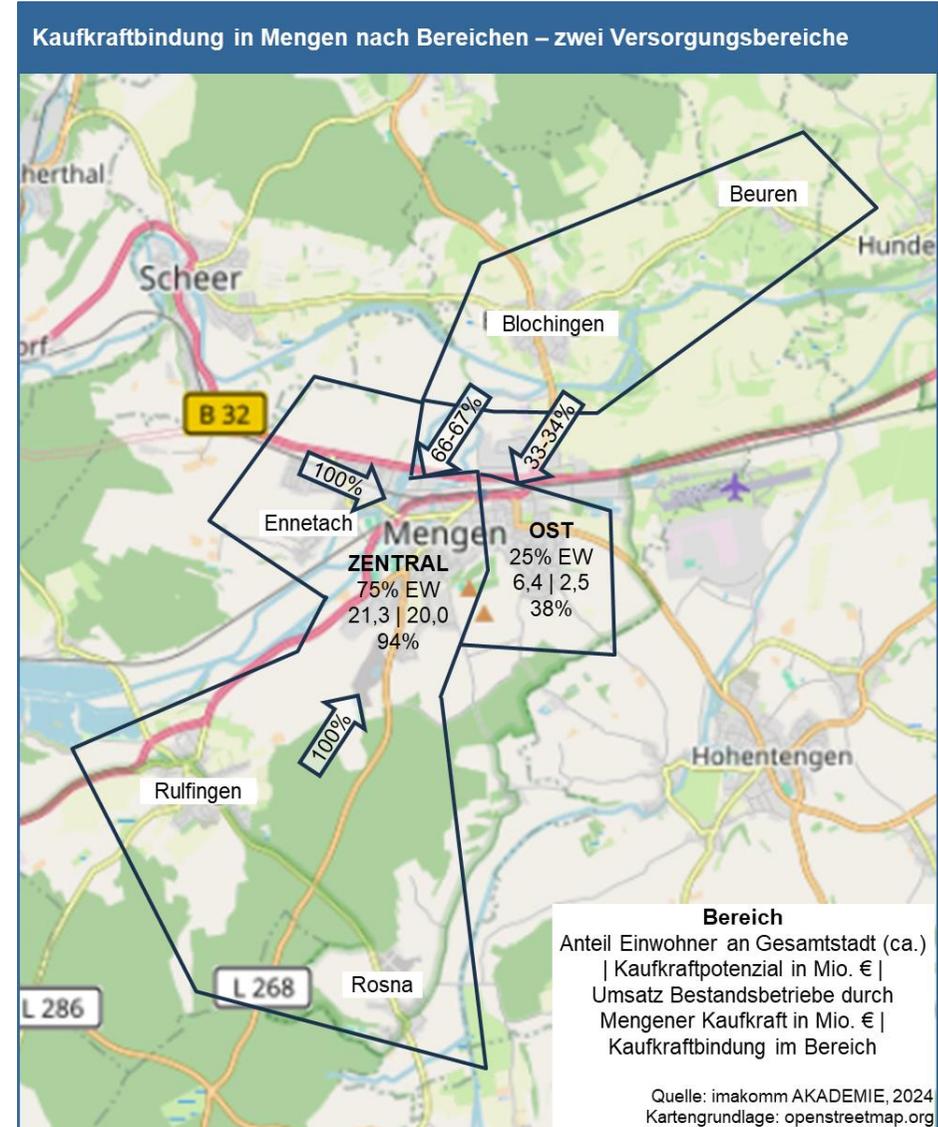


Das Integrationsgebot ist erfüllt. Zudem wird eine innerstädtische, derzeit minder-genutzte Fläche in Wert gesetzt, die als Entwicklungsfläche speziell auch für die Nahversorgung vorgesehen ist (in „Standortoffensive Innenstadt Mengen“).

Grafik: Versorgungssituation nach Teilbereiche



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024



6.2 Konzentrationsgebot

Analyse:

Im Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben bzw. in der aktuellen Fortschreibung (Kapitel 2.7.0 Z 2) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen. Da Mengen die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums aufweist, kann das Konzentrationsgebot für das Planvorhaben klar eingehalten werden.

Bewertung:



Das Konzentrationsgebot wird für das Vorhaben Beizkofer Straße auf dem „Hepp-Areal“ klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums aufweist.

6.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes im betrachteten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Nahbereich eines zentralen Ortes stammen müssen. Die Stadt Mengen ist ein **Unterzentrum**, zu dessen **Nahbereich** die Kommunen Hohentengen und Scheer zählen.

Es ist zu beachten, dass abseits der Stadt Scheer, die weiteren Kommunen im nahen Umland nicht zum Nahbereich zu zählen sind. In diesem Kapitel wird deshalb eine Unterscheidung zwischen dem Nahbereich und den restlichen Kommunen getroffen.

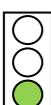
Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.**

Grafik: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen dargestellt nach Bereichen

Gesamtvorhaben	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile	
Zone 1: Mengen	3,9	56-57%	74-75% (gesamter Nahbereich Mengen)
Zone 2: Hohentengen	1,1	15-16%	
nahes Umland: Scheer	0,2	2-3%	
nahes Umland: sonstige Kommunen	1,0	15-16%	
Weiteres Umland (Streuumsätze)	0,7	ca. 10%	
Gesamtes Vorhaben:	6,9	100%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023. Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Mengen mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 74-75% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Mengen.

6.4 Beeinträchtigungsverbot

Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen:

In der folgenden Darstellung wird aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden, sowie in Mengen selbst auch für die einzelnen Standortlagen. In den weiteren Zonen erfolgte die Bewertung in der gleichen Ausführlichkeit. Die Ergebnisse sind in tabellarischer Form dargestellt.

Insbesondere im Bereich der **Nahversorgung** findet eine differenzierte Betrachtung nach Standortlagen, die der Nahversorgung dienen statt. Hier ist insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu unterscheiden zwischen dem kommunal abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche, dem regionalplanerisch abgegrenzten Versorgungskern (= Vorranggebiet) sowie den weiteren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen. Neben diesen Standortlagen in Mengen selbst findet zudem eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte im gesamten Einzugsgebiet statt. Diese werden in nachfolgender tabellarischer Übersicht dargestellt.

*Bei dem in der vorliegenden Auswirkungsanalyse betrachteten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein **nahversorgungsrelevantes Sortiment**. Damit ist von **nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen bei einem Umsatzverlust ab ca. 10%** auszugehen.*

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Erweiterung bzw. Verlagerung eines bestehenden Anbieters immer statt von der Erweiterung vom Gesamtvorhaben, also einer hypothetischen Neuansiedlung ausgegangen werden muss. Da es sich aber in der Realität um eine reine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die wirklichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen würden.

Dennoch ist es im vorliegenden Fall zwingend, das Gesamtvorhaben hinsichtlich seiner gesamten Umsätze zu berücksichtigen, da der Altstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt und damit der Zentrale Versorgungsbereich auch entsprechende Effekte durch das Vorhaben zu erwarten haben wird. Zudem besteht weiterhin Baurecht am Altstandort, so dass einen Nachnutzung zumindest baurechtlich nicht ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund wird der Altstandort als weiterhin

im Bestand befindlich gewertet und entsprechend auch im nachfolgenden Umsatzumverteilungsmodell vollständig berücksichtigt. Das Planvorhaben wird damit vollständig als Neuansiedlung gewertet.

Hinweis: Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt in der tabellarischen Übersicht mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!). Dies führt dazu, dass in der folgenden Darstellung einzelne Umverteilungsquoten bei dieser „ca.-Darstellung“ zu hoch oder zu niedrig scheinen. Grund sind die damit verbundenen Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung. Die Quoten wurden aber mit den genauen Werten errechnet.

Umsatzumverteilungen – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Eine Kaufkrafrückholung Mengener Kaufkraft ist nur noch in sehr geringfügigem Umfang zu erwarten. Diese wird sich dabei nicht gegen Standortlagen in Zone 2 oder im nahen Umland richten, da hier im Verhältnis Mengen ein bereits heute deutlich stärkeres Angebot aufweist, sondern entsprechend auf Standortlagen im weiteren Umland wirken, wo ggf. einzelne Wochengroßeinkäufe bzw. anbieterspezifische Einkäufe getätigt werden.

Umsätze aus Hohentengen (Zone 2), werden sich in einem erheblichen Maße gegen bestehende Standortlagen in Mengen richten, da in Hohentengen bereits ein Kaufkraftabfluss in Richtung Mengen besteht. Zusätzlich werden auch Umverteilungen gegenüber dem dort bestehenden Anbieter zu erwarten sein, sowie auch gegen Standortlagen im nahen Umland (Herbertingen), da hier eine direkte Wegeverbindung besteht.

Auch im nahen Umland ist aktuell bereits ein Kaufkraftabfluss vorhanden. Umverteilungen werden sich vor allem gegen vorhandene Angebote vor Ort richten.

Weitere Umsätze durch Streuumsätze können nicht genauer räumlich verortet werden. Diese werden im Rechenmodell vollständig zu Lasten der benachbarten größeren Standorte Bad Saulgau, Sigmaringen und Ostrach gewertet. Tatsächlich werden hier die Umverteilungen durch Streuumsätze deutlich niedriger liegen.

Tabellarische Übersicht:

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Detail auf:

Umsatzherkunft					<i>Angaben in Mio. €</i>
Umsatz	6,9				
	aus	Zone 1	Zone 2	nahes Umland	Streuumsätze
		3,9	1,1	1,2	0,7
Kaufkraftströme					
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	92-93%			
	auf	93-94%			
Kaufkraftrückholung		0,4			
davon aus					
Zone 2		<<0,1			
nahes Umland		<<0,1			
weiteres Umland		0,4			
Umverteilungen	gegen	Umsatz aus			
		Zone 1	Zone 2	nahes Umland	Streuumsätze
Zone 1		3,5	0,3	0,1	
Zone 2			0,4		
nahes Umland			0,3	1,0	
weiteres Umland			0,1	0,1	0,7

Umverteilungen						<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen	aus	aus	nahes	durch	durch	GESAMT
gegen	Zone 1	Zone 2	Umland	Streu- umsätze	Kaufkraft- rückholung	
Zone 1	3,5	0,3	0,1			3,9
Zone 2		0,4				0,4
nahes Umland		0,3	1,0			1,3
weiteres Umland		0,1	0,1	0,7	0,4	1,3

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungsquoten			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Ø-Umverteilungsquote
Zone 1	3,9	50,7	7-8%
Zone 2	0,4	4,8	7-8%
nahes Umland	1,3	30,3	4-5%
weiteres Umland	1,3	keine Angabe	1-2%

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Umverteilungsquoten im Detail			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zone 1			
Zentraler Versorgungsbereich	2,0	7-8%	
davon Nahversorgungsstandort Mitte (Reiser-Areal) v.a. Anbieter Rewe	0,5	9-10%	
davon Nahversorgungsstandort Nord (Dammstraße) v.a. Anbieter Lidl, Altstandort Norma	0,8	7-8%	
davon Nahversorgungsstandort Süd (Meßkircher Str.) v.a. Anbieter Netto	0,3	7-8%	
davon sonstige Standortlagen v.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierte Anbieter	0,5	6-7%	
Nahversorgungsstandort Nord (Dammstraße) – innerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevanten Einzelhandel v.a. Anbieter Edeka	0,7	8-9%	
Nahversorgungsstandort Ost (Bussenstraße) v.a. Anbieter Penny	0,6	11-12%	
sonstige integrierte Standortlagen (Karlstraße) v.a. Getränkefachmarkt Finkbeiner	0,5	16-17%	
nicht integrierte Standortlagen v.a. Aldi Süd, Getränkefachmarkt Weinkauff	0,5	6-7%	
Ortsteile / sonstige Standortlagen v.a. Lebensmittelhandwerk	<0,1	2-3%	

In Mengen liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen im **Zentralen Versorgungsbereich** unter 10%. **Einzelne Nahversorgungsstandorte werden dabei nicht gefährdet.** Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass für das Planvorhaben überdurchschnittliche Umsätze angesetzt wurden, da die Gesamtverkaufsfläche als Lebensmittelfläche gewertet wurde, die Umverteilungen aber nur gegen das jeweilige vorhandene Lebensmittelsortiment gerechnet werden (nicht gegen den Gesamtumsatz der Anbieter). Damit werden die tatsächlichen Umsatzumverteilungen etwas niedriger ausfallen als im Rahmen der Prüfung angesetzt. Die **bestehenden Standortlagen sind als leistungsfähig** einzustufen:

- Der Nahversorgungsstandort Mitte mit einem Supermarkt stellt ein innerstädtisches Fachmarktzentrum dar. Dabei befindet sich neben dem Supermarkt mit einem Drogeriemarkt ein weiterer Frequenzbringer am Standort, ergänzt mit den Sortimenten Bekleidung (zwei Anbieter) und Schuhe sowie im direkten Umfeld ein Sportfachmarkt. Am Standort besteht somit ein breiter Angebotsmix.
- Der Nahversorgungsstandort Nord weist neben dem Altstandort (welcher weiterhin als Besatz gewertet wird!) einen sehr leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter auf. Im direkten Umfeld befindet sich (außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, aber noch innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets) zudem ein Supermarkt.
- Der Nahversorgungsstandort Süd ist räumlich in Richtung Süden orientiert und weist eine modernisierte, zeitgemäße Verkaufsfläche auf.

Die Standortlage des Zentralen Versorgungsbereichs von Mengen ist dabei insgesamt über das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel hinaus als sehr leistungsfähig¹¹ einzustufen. Bei einer Gesamteinzelhandelszentralität von 162% umfasst die Innenstadt eine Verkaufsfläche von ca. 14.430 m², was einem Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt von ca. 52% umfasst. Dabei befinden sich 66% der Betriebe in der Innenstadt. Im mittelfristigen Bedarfsbereich, welcher ausschließlich zentrenrelevante Sortimente umfasst liegt der Innenstadtverkaufsflächenanteil dabei bei ca. 68%. Weitere zentrenrelevante Sortimente wie Optik und Uhren / Schmuck befinden sich ausschließlich im Zentralen Versorgungsbereich.

In Summe wird damit die Leistungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs über alle Sortimente hinweg. Insbesondere besteht neben Anbietern aus dem Lebensmittelbereich auch ein Angebot durch einen Drogeriemarkt, welcher im Reiserareal als zentraler Frequenzbringer für die Innenstadt dient. Insgesamt zeigt sich bei der Betrachtung des Gesamtangebots der Innenstadt, dass die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs nicht von einzelnen Anbietern aus dem Lebensmittelbereich abhängig ist, sondern vom breiten Angebotsmix profitiert.

¹¹ Alle Daten gemäß Bestandszahlen der Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0 (imakomm AKADMIE, 2016).

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ist mit **wettbewerblichen Auswirkungen** gegenüber einzelnen Standortlagen zu rechnen. Betroffen werden hier vor allem die Standorte **Bussenstraße (Lebensmitteldiscounter)** sowie **Karlstraße (Getränkemarkt)** sein. Beide Standorte befinden sich dabei **Umfeld des Planvorhabens**. Da das Planvorhaben ebenso in städtebaulich integrierter Lage liegt und dabei im Vergleich zu den beiden Standorten ein größeres fußläufiges Einzugsgebiet an Wohngebietslagen aufweist, bleibt die **Nahversorgungsfunktion für das betroffene Gebiete erhalten**. Zu erwartende Auswirkungen sind damit nur wettbewerblicher Natur. Das **Beeinträchtungsverbot bietet ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz**.

Zone 2: Hohentengen		
Hohentengen	0,4	7-8%
Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<<0,1	1-2%
Nahversorgungsstandort Am Friedhof v.a. Netto	0,3	8-9%
sonstige Standortlagen u.a. Getränkemarkt (Ortsteil Bremen)	<0,1	8-9%

In **Hohentengen** werden damit **einzelne Nahversorgungstandorte nicht gefährdet**.

nahes Umland		
Herbertingen	0,7	5-6%
Nahversorgungsstandort Ortsmitte v.a. Rewe	0,3	5-6%
sonstige Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<0,1	3-4%
Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße v.a. Netto, Getränkemarkt Netto	0,3	7-8%
Ortsteil Hundersingen v.a. Ihre Kette (Bäcker mit erweitertem Lebensmittelangebot)	<0,1	6-7%
sonstige Standortlagen u.a. Lebensmittelhandwerk, Hofladen	<0,1	1-2%
Krauchenwies	0,2	2-3%
Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<0,1	1-2%
Nahversorgungsstandort Bittelschießer Straße v.a. Netto	0,1	2-3%
sonstige Standortlagen / Ortsteile u.a. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt Störk, Nah und gut Landmarkt Biehler (Göggingen, Hofladen)	<0,1	1-2%
Scheer	0,3	5-6%
Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Mengener Straße v.a. Penny	0,3	5-6%
Ortsteil Heudorf v.a. Ihre Kette (Bäcker mit erweitertem Lebensmittelangebot)	<0,1	5-6%
sonstige Standortlagen u.a. italienischer Supermarkt, Lebensmittelhandwerk, Hofladen	<0,1	3-4%
Sigmaringendorf	0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Ortsmitte v.a. Norma	0,1	3-4%
sonstige Ortsmitte v.a. Lebensmittelhandwerk	<<0,1	1-2%
sonstige Standortlagen u.a. Getränkemarkt	<0,1	2-3%
Weiteres Umland		
Bad Saulgau	0,5	<1%
davon Zentraler Versorgungsbereich	0,1	<1%
Ostrach	0,3	1-2%
davon Zentraler Versorgungsbereich	0,2	1-2%
Sigmaringen	0,4	1-2%
davon Zentraler Versorgungsbereich	0,1	1-2%

Rundungsdifferenzen möglich: Bei der Addition der angegebenen gerundeten Werte kann sich eine andere Summe ergeben als sich dies durch die Summierung der genauen Werte mit mehreren Nachkommastellen (im Rahmen der Berechnungen angewendet) und einer anschließenden Rundung ergibt.

Zentrale Versorgungsbereiche und einzelne Nahversorgungsanlagen werden damit sowohl im nahen als auch im weiteren Umland nicht gefährdet.

Details zu Nahversorgungsstandorten mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet und im Umland (Darstellung ab 7% Umsatzumverteilungsquote):

In **Hohentengen** handelt es sich beim **Nahversorgungsstandort Am Friedhof** um einen Standort eines Lebensmitteldiscounters (Anbieter Netto). Der Anbieter Netto hat den Standort 2018 vom Anbieter Treff 3000 übernommen und in diesem Zuge **umgebaut und modernisiert**. Der Markt weist dabei mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² eine für einen Standort in einem nicht zentralen Ort übliche Verkaufsfläche auf. Insgesamt kann der Markt damit als zeitgemäß eingestuft werden. Zusätzlich ist darauf zu verweisen, dass am Standort der Markt bei einer anbieterspezifisch durchschnittlichen Leistungsfähigkeit ca. 22-23% der vor Ort vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bindet. Dies ist ein für einen Standort mit einem einzigen Vollversorger niedriger Wert. Damit ist festzustellen, dass auf den Markt **kein erhöhter Wettbewerbsdruck** durch ein zu begrenztes Kaufkraftpotenzial vor Ort lastet. Der Standort wird durch das Planvorhaben damit nicht in seiner Existenz gefährdet.

In **Herbertingen** umfasst der **Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße** einen Lebensmittel-discounter (Anbieter Netto) mit einem gesonderten Getränkemarkt (Anbieter Netto). Der Anbieter hat dabei den Markt im Jahr 2021 von 600 m² auf 800 m² Verkaufsfläche im Rahmen eines **Neubaus** vergrößert. Der bisherige Markt wurde als Getränkemarkt weitergenutzt. Insgesamt weist der Standort damit eine Verkaufsfläche mit ca. 1.400 m² auf. Entsprechend ist der Markt auch als **leistungsfähig** einzustufen und durch das Planvorhaben damit nicht in seiner Existenz gefährdet.

Umsatzumverteilungen unter Berücksichtigung der Gesamtumsätze an betroffenen Nahversorgungsstandorten (Darstellung für Standorte ab 7% Umsatzumverteilungsquote):

Neben der dargestellten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Bestandsbetriebe ist auch auf die angewandte Methodik im Rahmen vorliegender Bewertung zu verweisen. Dabei werden die Gesamtumsätze des Planvorhabens ausschließlich mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gerechnet und diese gegen die Umsätze der Wettbewerbsstandorte nur mit den Verkaufsflächen mit Nahrungs- und Genussmittel in Ansatz gebracht. Werden die Umsätze gegen den jeweiligen Gesamtumsatz der Wettbewerbsstandorte gerechnet, ergeben sich in Konsequenz auch geringere Umverteilungen. Diese werden nachfolgend beispielhaft für die vorhandenen Nahversorgungslagen mit mehr als 7% Umsatzumverteilungsquote dargestellt. Damit wird deutlich, dass die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den vorhandenen Lebensmittelstandorten mit Nahversorgungsfunktion geringer als dargestellt zu erwarten sind.

Umverteilungen gegen	Umverteilungsquote (Berücksichtigung Gesamtumsatz der Wettbewerbsstandorte)
Mengen	
Nahversorgungsstandort Mitte (Reiser-Areal) v.a. Anbieter Rewe	8-9%
Nahversorgungsstandort Nord (Dammstraße) v.a. Anbieter Lidl, Altstandort Norma	6-7%
Nahversorgungsstandort Süd (Meßkircher Str.) v.a. Anbieter Netto	6-7%
Nahversorgungsstandort Nord (Dammstraße) v.a. Anbieter Edeka	6-7%
Nahversorgungsstandort Ost (Bussenstraße) v.a. Anbieter Penny	10-11%
Hohentengen	
Nahversorgungsstandort Am Friedhof v.a. Netto	7-8%
Herbertingen	
Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße v.a. Netto, Getränkemarkt Netto	6-7%

Bewertung:



Die Nahversorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs insgesamt sowie einzelner Teillagen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs werden nicht gefährdet. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sind in Mengen wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel sowie Getränke zu erwarten. Diese betreffen allerdings nur Standortlagen im Umfeld des Planvorhabens, so dass die Nahversorgungsfunktion für das betroffene Nahversorgungsgebiet nicht eingeschränkt wird. Das Nahversorgungsangebot wird durch eine städtebauliche integrierte Standortlage weiterhin für das Nahversorgungsgebiet Bestand haben. Das Beeinträchtigungsverbot stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz dar. Für Nahversorgungsstandorte abseits des Versorgungsgebiets sind keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens (Zone 2) sowie im nahen und weiteren Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

Mit dem Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens damit nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten

6.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen stellt eine Leitlinie zur Umsetzung der Einzelhandelssteuerung auf Bebauungsplanebene ab. Es dabei nicht verbindlich – eine Abweichung von den bestehenden Regelungen ist möglich – verliert bei einer zu häufigen Abweichung von den bestehenden Regelungen aber gegebenenfalls seine „Schutzwirkung“ für den eigenen Zentralen Versorgungsberiech.

- Der **Standort Beizkofer Straße** ist im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ (2009) **als Nahversorgungsstandort vorgesehen**.
- Im Einzelhandelskonzept „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Mengen“ (2011) ist auf Grundsatz 2 zu verweisen, wo definiert wird, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nach Einzelfallprüfung außerhalb des Zentralen Versorgungsberiechs möglich ist, wenn das Vorhaben überwiegend der **Versorgung des Gebiets** dient und eine **standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung** aufweist.
- Der Standort übernimmt damit eine **klare Nahversorgungsfunktion** für das **Versorgungsgebiet** und kann hinsichtlich seiner **Verkaufsfläche als standortgerecht** bezeichnet werden (Details siehe Bewertung Integrationsgebot).

7 Fazit

Das Vorhaben Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop und Getränkemarkt am Standort Beizkofer Straße in Mengen wird eine Verbesserung der Nahversorgung in der südöstlichen Wohngebietsbereichen der Kernstadt von Mengen nach sich ziehen. Im Versorgungsgebiet selbst kann mit wettbewerblichen Auswirkungen durch das Vorhaben gerechnet werden, für den Zentralen Versorgungsbereich sind aber keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Bestehende Nahversorgungsstrukturen werden erhalten bleiben.

Mit Einhaltung der raumordnerischen Prüfkriterien besitzt Mengen die Möglichkeit in Zukunft zwei zentrale Nahversorgungslagen (den ZVB / direktes Umfeld ZVB und den Standort Beizkofer Straße im östlichen Stadtgebiet (umgeben von Wohnbebauung)) vorzuhalten. Damit kann eine optimale räumliche, aber auch quantitative Versorgung der Stadt Mengen sichergestellt.

Für das Umland sind keine negativen Auswirkungen durch die neue Standortlage in Mengen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen und insbesondere den Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden.

8 Hinweise zur Methodik

8.1 Methodischer Ansatz

Für eine valide und fundierte Bewertung des Vorhabens sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg,
- nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben, Planstandort),
- Begehung des Planstandortes und Erfassung Bestandsdaten / Wettbewerbssituation,
- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen,
- Bewertung des Vorhabens gemäß der relevanten raumordnerischen Prüfkriterien.

Daten und Unterlagen:

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“¹² als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“ (1996),

¹² Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16).

- „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Fortschreibung des Regionalplans“ (2023),
- „Standortoffensive Innenstadt Mengen“, imakomm AKADEMIE (2009),
- „Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0“, imakomm AKADEMIE (2016),
- „Einzelhandelssteuerung in Mengen: Umsetzungskonzept“, imakomm AKADEMIE (2011), quasi das Einzelhandelskonzept der Stadt Mengen, welches planungsrechtliche Vorgaben (Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, Sortimentsliste usw.) aus der „Standortoffensive“ ableitet,
- „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse zum Vorhaben an der Beizkofer Straße in Mengen“, imakomm AKADEMIE (2017),
- „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Sigmaringen“, GMA (2020),
- „Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Bad Saulgau“, imakomm AKADEMIE (2023).

Datengrundlage Bestandsdaten:

Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im nahen Umland als Untersuchungsraum. Erfassung der Angebotsstruktur im weiteren Umland auf Basis von Sekundärdaten gemäß vorliegender Einzelhandelskonzepte (Sigmaringen, Bad Saulgau) bzw. vorliegender Bestandsdaten aus dem Jahr 2017 (Ostrach), aktualisiert gemäß Desktoprecherche.

Hinweis: Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortiments-scharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen.

Fazit:

Durch die Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter im gesamten Einzugsgebiet gemäß quantitativen und qualitativen Kriterien liegen **belastbare Bestandsdaten** vor. Hinweis: Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf die sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nicht immer im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

8.2 Methodik der Kaufkraftberechnung:

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

Grafik: Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfereinkommen	Vermögensverbrauch	Konsumkreditaufnahme
potenzielle Kaufkraft			
verfügbare Kaufkraft = verfügbares Einkommen			Steuern + Sozialversicherungsbeiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
ungebundene (freie) Kaufkraft		gebundene Kaufkraft ¹³⁾	
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	dienstleistungsrelevante Kaufkraft		

Quelle: Statistisches Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) oder von Michael Bauer Research (mbResearch) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Die imakomm verwendet GfK-Daten, welche allgemein anerkannt sind und in der Regel leicht unter den Werten vom mbResearch liegen. Daher wird auch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf diese Daten zurückgegriffen.

¹³ Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und sowohl von der GfK als von mbResearch errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

8.3 Hinweise

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „Gesundheit / Körperpflege“ und „Drogeriewaren“.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandelsInstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE (Ermittlung zentraler Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg und Bayern) verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.