

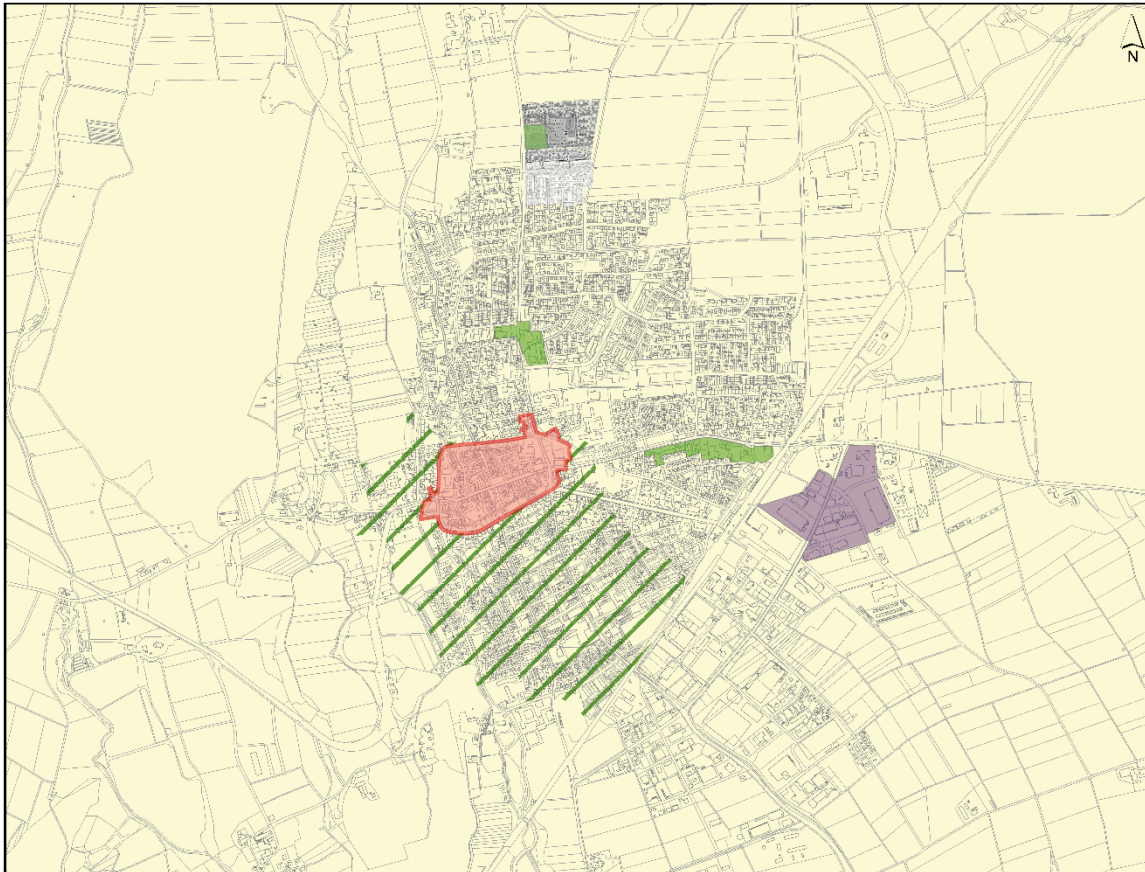


Büro für
Standort-, Markt- und
Regionalanalyse

Dr. Manfred Heider
Bismarckstraße 5
86159 Augsburg
Telefon 0821/52 78 53
Telefax 0821/52 29 87
www.drmheider.de
info@drmheider.de

STADT MINDELHEIM

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung



Augsburg, 27. Januar 2023

STADT MINDELHEIM

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung

Auftraggeber:	Stadt Mindelheim Maximilianstr. 26 87719 Mindelheim
Projektleitung / -bearbeitung:	Dr. Manfred Heider
Projektmitarbeit:	Florian Mahl (B.Sc. Geographie)
Daten- und Analysestand:	November, Dezember 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben beim Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider. Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus. Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	Projektangaben und Lage des geplanten Lebensmittelmarktstandortes	5
2.2	Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung	8
3	EINORDNUNG DES GEPLANTEN LEBENSMITTELMARKTSTANDORTES IM EINZELHANDELSKONZEPT 2020	14
4	EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT MINDELHEIM FORTSCHREIBUNG NAHVERSORGUNG	17
4.1	Anlass und Erläuterung der Fortschreibung	17
4.2	Erfordernisse und Begründung des Einzelhandelskonzeptes	18
4.3	Leitlinien und Komponenten des Einzelhandelskonzeptes	20
4.4	Sortimentskonzept	23
4.5	Zentrenkonzept (mit Nahversorgungskonzept)	27

1 Aufgabenstellung

In Mindelheim an der Krumbacher Straße ist im Bereich des Entwicklungskonzeptes 'MINDELHEIM NORDOST', im Zuge der geplanten Umsetzung des ersten Bauabschnitts, die Situierung eines Nahversorgungsangebotes mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb als Hauptbetrieb für die Nahversorgung der Einwohnerschaft im Umfeld vorgesehen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim vom 20. August 2020 ist der Standort an der Krumbacher Straße, den damaligen Rahmenbedingungen entsprechend, nicht als Nahversorgungsstandort im Zentrenkonzept vorgesehen. Der Vorhabenstandort erfüllt jedoch im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung im Nordosten Mindelheims wesentliche Voraussetzungen, wie direkte Wohngebietszuordnung und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung, um den im Einzelhandelskonzept definierten städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim zu entsprechen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung. Die Realisierung eines Lebensmittelmarktstandortes an der Krumbacher Straße erfordert die Vereinbarkeit mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Festsetzungen für Einzelhandelsvorhaben. Hierfür war zu klären, ob ein Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße im Bereich des Entwicklungskonzeptes 'MINDELHEIM NORDOST' mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar wäre, und wenn ja, wie der Standort in dieses einzubeziehen ist. Für diese Klärung erfolgte die Einordnung des geplanten Lebensmittelmarktstandortes in die durch Nahversorgungsangebote und zu versorgende Bevölkerung bestimmte Nahversorgung in Mindelheim unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Entwicklung im Nordosten der Kernstadt.

Im Zuge der Klärung des Standortes mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim wurde dessen Vereinbarkeit mit diesen Zielen festgestellt, dies erforderte die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes im Teilbereich 'Nahversorgung'. Mit dieser Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes ist einerseits eine mit den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsplanungen möglich, andererseits sichert die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, dass dieses auch künftig die geeignete und belastbare Grundlage für Entscheidungen und Vorhaben im Einzelhandel ist.

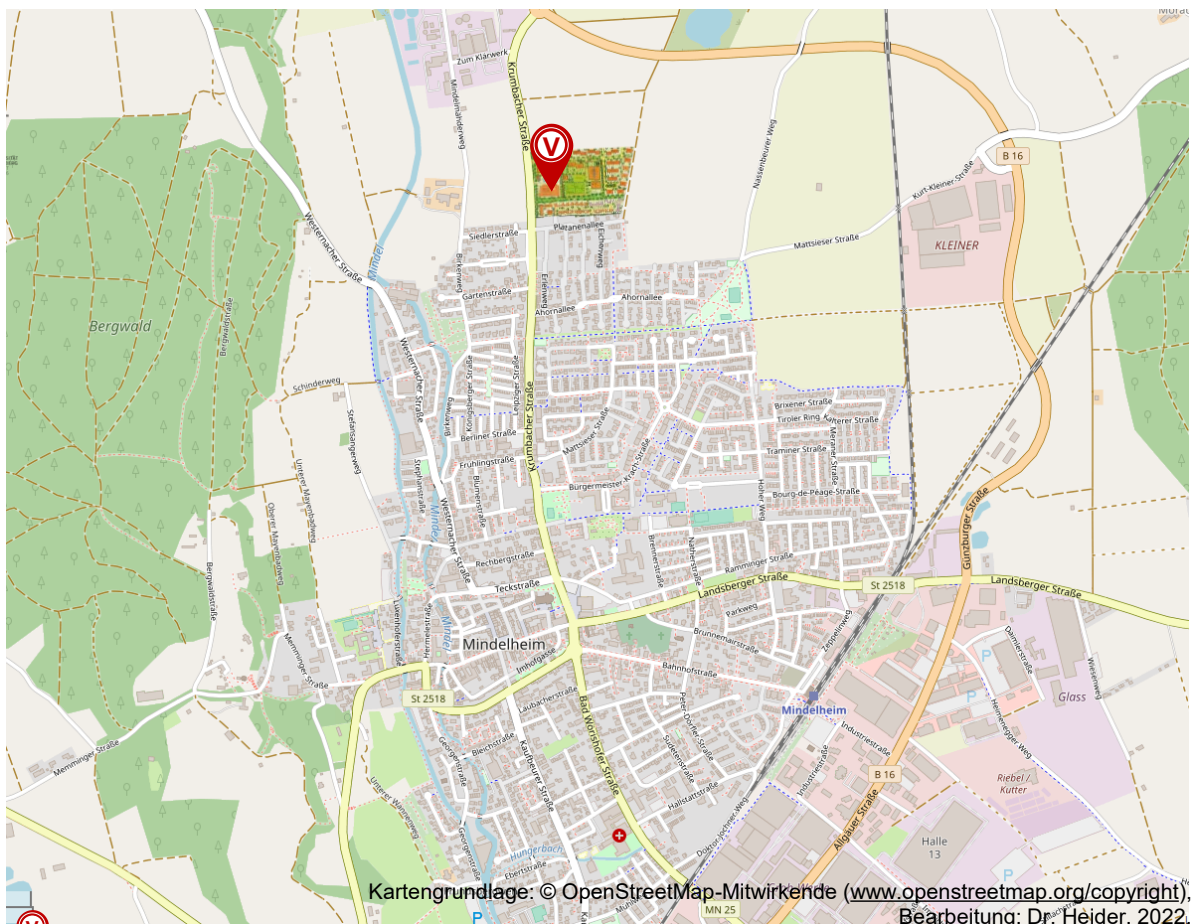
Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme untersucht die Eignung und Einordnung des Vorhabens in die Zentrenkonzeption des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mindelheim und beinhaltet die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Teilbereich 'Nahversorgung'.

2 Ausgangssituation

2.1 Projektangaben und Lage des geplanten Nahversorgungsstandortes

- An der nördlichen Krumbacher Straße der Stadt Mindelheim soll für die Nahversorgung ein Lebensmittelmarktstandort vorgesehen werden.
- Der Nordosten der Stadt Mindelheim bietet die wesentlichen stadtentwicklerischen Potenziale für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt und soll eine entsprechende städtebauliche Entwicklung erfahren. Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten soll auf Grundlage eines langfristig orientierten Konzeptes erfolgen.

Lage des geplanten Lebensmittelmarkts im Stadtgebiet



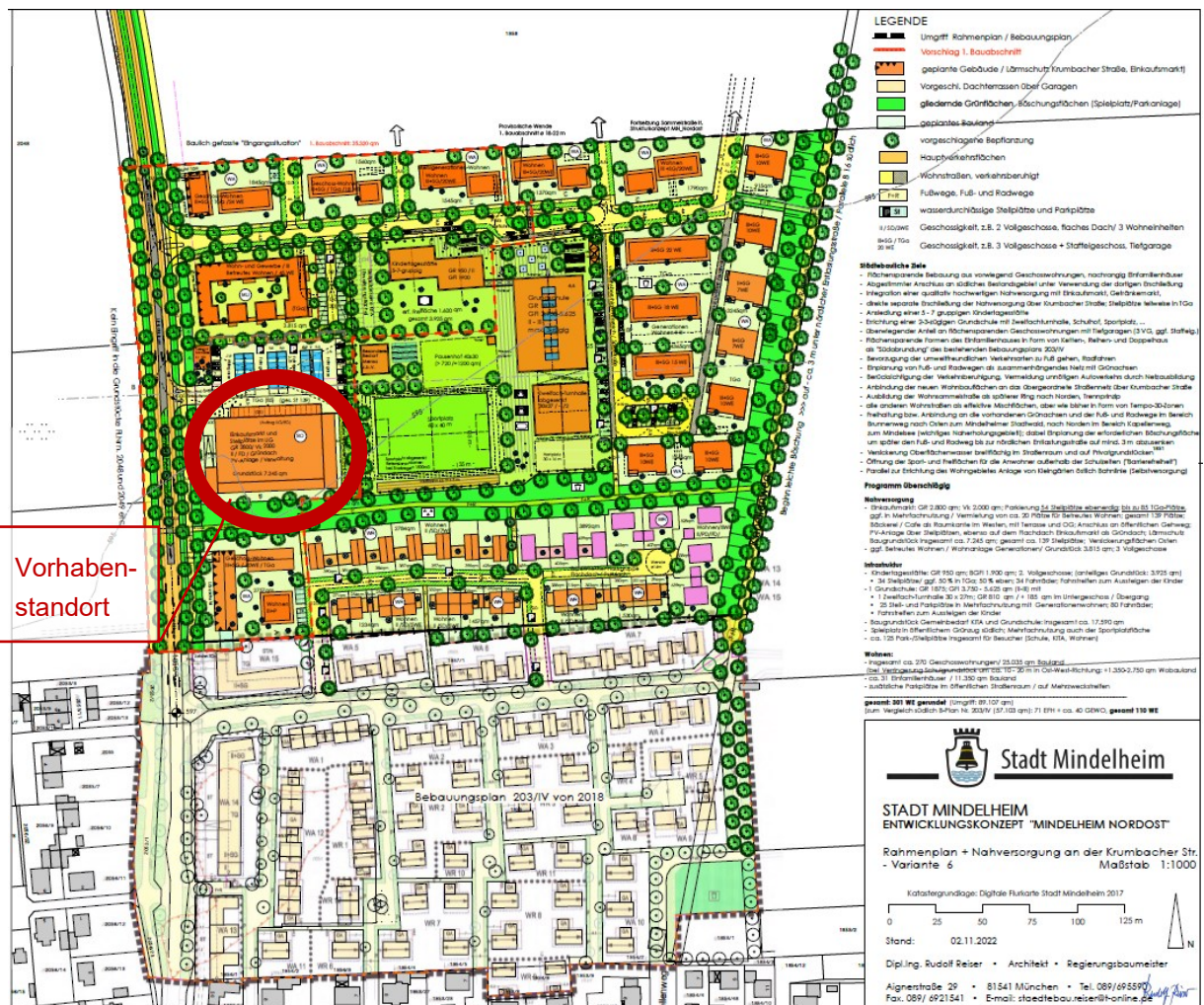
Vorhabenstandort



Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" 1. BA


- Der Vorhabenstandort liegt im ersten Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST". Dieses schließt nördlich an den Bebauungsplan 203/IV von 2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 203/IV ist bereits weitgehend mit den dort zulässigen Wohngebäuden bebaut, die letzten der Wohngebäude befinden sich in der Fertigstellung.
- Das Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST"¹ umfasst im ersten Bauabschnitt 301 bzw. 307 Wohneinheiten in flächensparender Bebauung mit überwiegender Geschosswohnungsbebauung, mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen. Unter Berücksichtigung des auch vorgesehenen betreuten Wohnens ist von ca. 600 Einwohnern in diesem ersten Bauabschnitt auszugehen.

Lage des Lebensmittelmarkt-Vorhabens im Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST", 1. Bauabschnitt



Auszug aus: Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Variante 6 v. 02.11.2022

¹ Dipl. Ing. Rudolf Reiser: Stadt Mindelheim Entwicklungskonzept "MINDELHEIM NORDOST" Rahmenplan + Nahversorgung an der Krumbacher Straße– Varianten 6 und 6a v. 02.11.2022

- Im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" sollen zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der dortigen künftigen Wohnbevölkerung sowie der bereits in den letzten Jahren in Folge der dortigen Wohnbautätigkeit erheblich gewachsenen Bevölkerung im Nordosten Mindelheims ein Lebensmittelmarkt sowie ein Café / Bäckerei entstehen.
 - Der im Nahversorgungsstandort vorgesehene Lebensmittelmarkt ist als Vollsortimentsbetrieb mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche geplant; 54 Pkw-Stellplätze sind ebenerdig, bis zu 85 in einer Tiefgarage zugeordnet. Nach derzeitigem Stand ist die Fa. Rewe der künftige Betreiber.
 - Der Nahversorgungsstandort befindet sich an der Krumbacher Straße, von dieser ist auch die verkehrliche Erschließung geplant. Die Nord-Süd verlaufende Krumbacher Straße stellt die Haupteinfahrt Mindelheims aus nördlicher Richtung dar und ist im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes beiderseits durch ausgedehnte Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhausbebauung, gekennzeichnet. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes kann im Individualverkehr durch die Nahlage zur Anschlussstelle der Krumbacher Straße an die B16 / Ostumfahrung und die unmittelbare Lage an der Krumbacher Straße als sehr gut bewertet werden. Im ÖPNV liegt die Bushaltestelle "Mindelheim, Siedlung" der Buslinie 819 ca. 150 bis 200 Meter vom Vorhaben entfernt.
 - Neben den im Bereich des Entwicklungskonzepts 'MINDELHEIM NORDOST' geplanten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen ist im weiteren Umfeld des Nahversorgungsstandortes nur Wohnbebauung situiert bzw. wird dort entstehen.
 - Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorhabenstandort bei Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" als integriert einzustufen. Es liegen sowohl ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen als auch ein fußläufiger Einzugsbereich vor.
-  **An der nördlichen Krumbacher Straße soll für die Nahversorgung der vorhandenen und sich dort weiter entwickelnden Wohnbevölkerung ein Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt geplant werden. Der Vorhabenstandort liegt mit der vorgesehenen Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" in einem durch umfangreiche Wohnnutzung geprägten Siedlungsumfeld. Dem geplanten Lebensmittelmarkt käme bei Realisierung eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zu. Aus verkehrlicher Sicht ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV gekennzeichnet. Der Nahversorgungsstandort ist mit Realisierung des ersten Bauabschnitts des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" städtebaulich integriert.**

2.2 Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

Im Zuge der Klärung der Vereinbarkeit eines Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittelmarkt im Bereich des Entwicklungskonzeptes 'MINDELHEIM NORDOST' mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung – hier unter Nahversorgungsaspekten - fand eine qualifizierte Überprüfung, Erfassung und Einschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in Mindelheim statt. Die Nahversorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Mindelheim kann folgendermaßen charakterisiert werden:

- ▶ In **Mindelheim** befinden sich 45 Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente²) von rd. 13.000 m². Damit ist das gesamtstädtische Angebot im Lebensmittelbereich als relativ umfangreich zu bewerten.
- ▶ Hauptanbieter und wesentliche Versorger sind v.a. die größeren, filialisierten Lebensmittelmärkte (Feneberg-Kaufmarkt, V-Markt, Aldi, Lidl, Penny, Norma, 2x NETTO). Hinzu kommen mehrere Getränkemärkte und Lebensmittelspezialbetriebe (z.B. Reformhaus, Naturkost-Anbieter, Feinkost- und Gemüseladen), ethnische Lebensmittelanbieter (z.B. Coskun Markt, Russische Feinkost) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger). Auch Tankstellenshops sowie verschiedene Betriebe aus dem Nonfood-Bereich (u.a. Drogeriemärkte, Klosterladen) bieten Lebensmittel als untergeordnetes Rand-/Teilsortiment an.
- ▶ Im Vergleich zum Erhebungsstand des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2020 sind keine wesentlichen Veränderungen im Einzelhandelsbestand bei Lebensmitteln festzustellen, die dem Einzelhandelskonzept 2020 zu Grunde liegende Nahversorgungssituation ist somit als stabil einzustufen.
- ▶ Räumlich differenziert entfallen 15 durchwegs kleinere Anbieter mit ca. 660 m² Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'³. Dabei reicht das Angebotsspektrum von Lebensmittelhandwerksbetrieben über ein Reformhaus, einen Feinkost- und einen Naturkostanbieter, einen Weinladen bis hin zu Anbietern mit einem ergänzenden Lebensmittelteilsortiment (z.B. Drogerie Müller, Tchibo). Damit ist das innerstädtische Lebensmittelangebot zwar als qualitativ gut und hochspezialisiert einzustufen, der Hauptteil der lokalen Nah- bzw. Grundversorgung im Lebensmittelbereich kommt jedoch den größeren Lebensmittelmärkten außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' zu.

² Z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung etc.

³ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.3.

Innenstadt Mindelheim (= zentraler Versorgungsbereich) mit ansässigen Lebensmittelanbietern (Auswahl)



- In den beiden bereits ausgewiesenen 'Nahversorgungsbereichen' an der Landsberger Straße und der Krumbacher Straße / Berliner Straße bestehen weitere neun Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten; die kumulierte Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich⁴ beträgt dort ca. 3.100 m². Hauptanbieter sind dabei drei Lebensmitteldiscounter (NETTO, Norma, Penny), hinzu kommen zwei Getränkemärkte und mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe. Zudem gibt es eine Tankstelle mit einem Lebensmittel-Zusatzangebot.

Lebensmittelmärkte in den 'Nahversorgungsbereichen' (Auswahl)



⁴ Inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente.

- In der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' befinden sich elf Betriebe, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Sie vereinen eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich⁵ von ca. 7.900 m² auf sich. Damit stellt die 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' den mit Abstand bedeutendsten Lebensmittelstandort im Stadtgebiet dar. Hauptanbieter sind ein SB-Warenhaus (V-Markt), ein sog. Großer Supermarkt (Feneberg-Kaufmarkt), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) sowie nachgeordnet ein größerer Getränkemarkt (Getränke Center Ehrenreich). Zudem gibt es auch hier einzelne, meist den Lebensmittelmärkten angeschlossene Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Betriebe, die Lebensmittel als Rand-/Teilsortiment anbieten (u.a. dm).

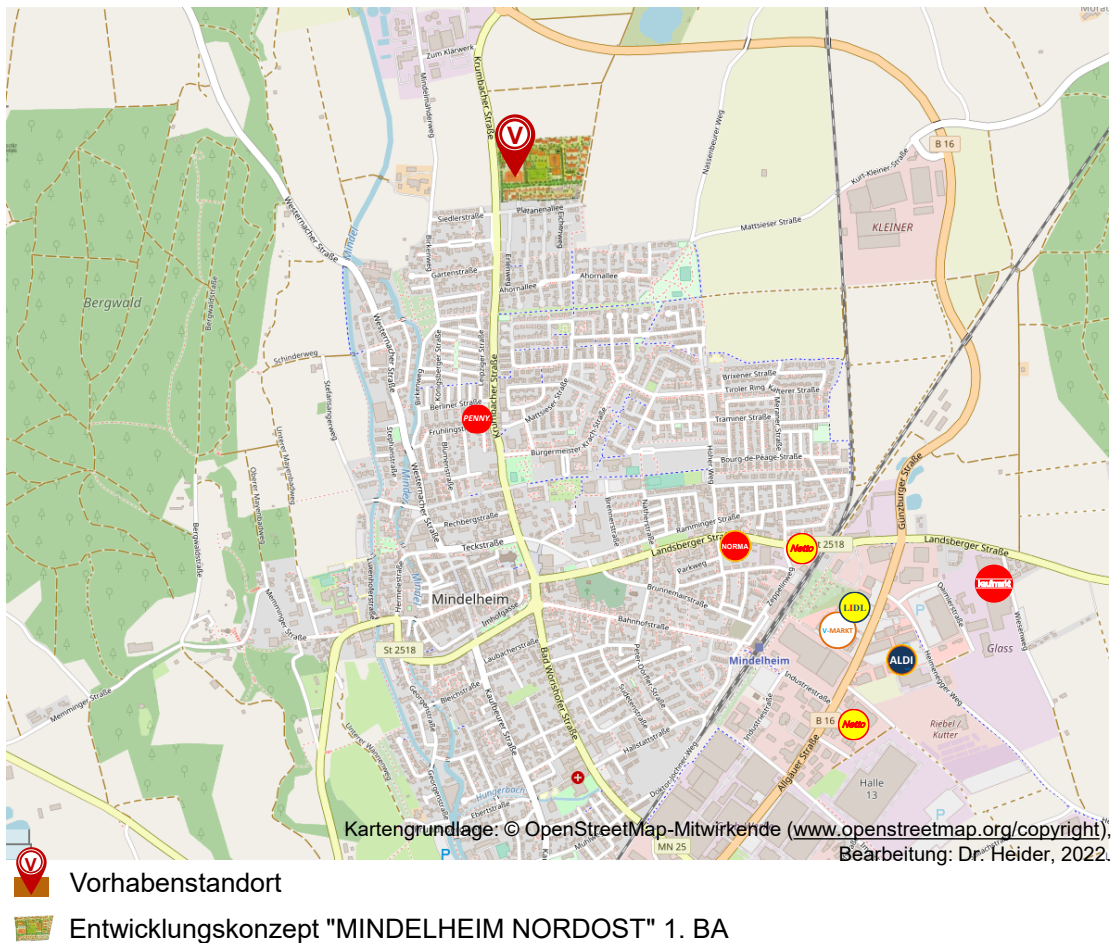
Lebensmittelmärkte in der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' (Auswahl)



- In sonstigen Standortlagen, also in Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb konzeptionell ausgewiesener Zentren / Standortbereiche, befinden sich weitere neun Lebensmittelbetriebe/-anbieter, die eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 1.400 m² auf sich vereinen. Einziger größerer Lebensmittelmarkt/Filialist ist dabei der NETTO-Markt an der Allgäuer Straße. Hinzu kommen drei eher kleine, ethnische Anbieter (Coskun Markt, Russische Feinkost, ADY Minimarkt), mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe, eine Tankstelle sowie der Klosterladen in Lohhof.

⁵ Inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Mindelheim und Vorhabenstandort 'MINDELHEIM-NORDOST'

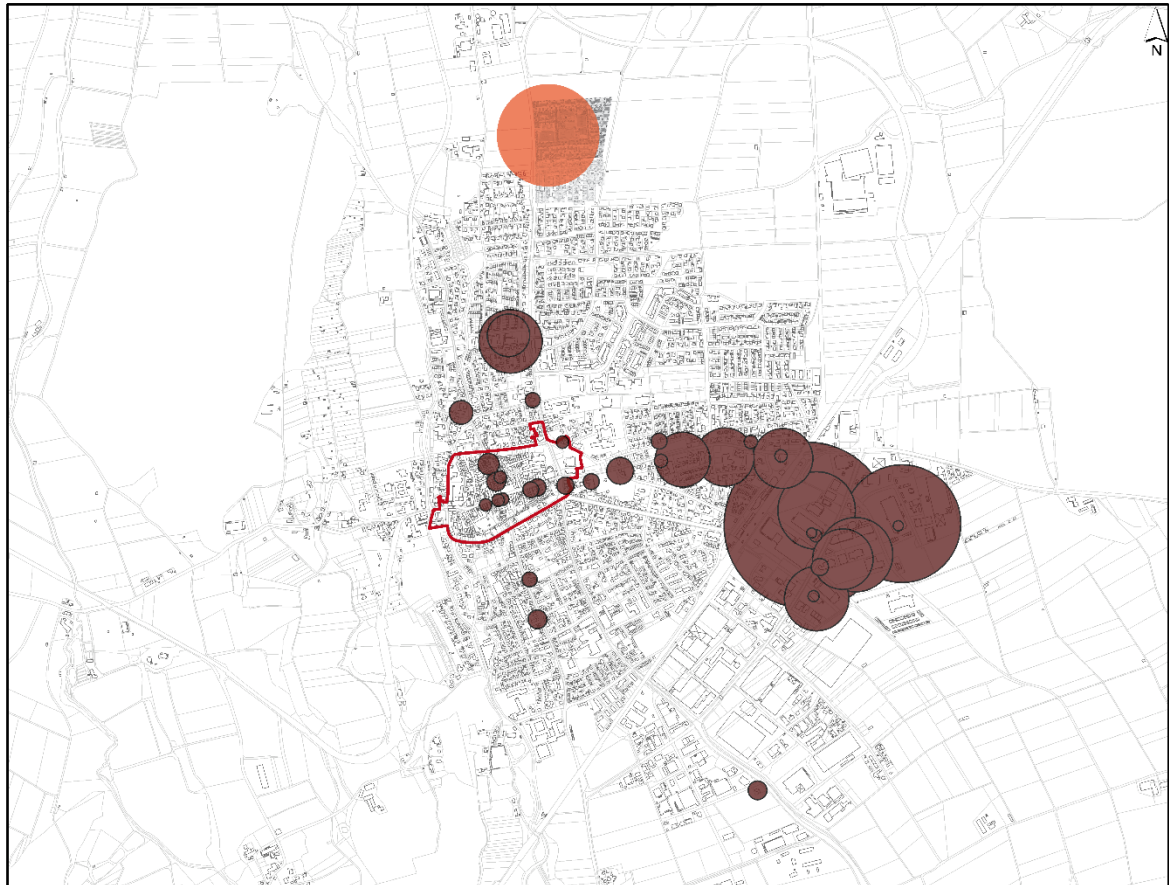


- Für die östliche Kernstadt liegt eine recht gute wohnortnahe Lebensmittelversorgung mit teils mehrfachen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte vor. Der Norden und Nordosten der Kernstadt verfügt bisher mit dem Penny-Markt über einen leistungsfähigen Anbieter und würde bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Krumbacher Straße über eine gute Versorgung verfügen. Für das südliche und westliche Stadtgebiet und die Stadtteile außerhalb der Kernstadt bieten die Lebensmittelanbieter hingegen keine oder nur eingeschränkte Nahversorgungsmöglichkeiten. Hier ist bestenfalls eine lokale Minimalversorgung vorhanden, meist fehlt sie sogar komplett. Wie die nachfolgenden Karten für die Kernstadt zeigen, befinden sich größere Wohngebiete ohne leistungsfähige Lebensmittelmärkte/-anbieter im näheren Umfeld v.a. im südlichen und westlichen sowie im nördlichen und nordöstlichen Bereich der Kernstadt. In der Innenstadt ist kein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt situiert, allerdings ermöglicht ein vielfältiges Angebot von Lebensmittelspezialgeschäften und Lebensmittelhandwerksbetrieben die dortige Nahversorgung. Ein möglichst flächendeckendes Angebot von Lebensmittelmärkten als Basis einer leistungsfähigen Versorgung ist aus versorgungsstruktureller Sicht in fußläufiger

Erreichbarkeit für die Bevölkerung anzustreben. Einschränkend ist allerdings im Hinblick auf die realistischerweise erreichbare Ansiedlung von Lebensmittelmärkten anzuführen, dass in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt, aber auch in unterversorgten Bereichen der Kernstadt, die Standortanforderungen der Betreiber mit den vorliegenden Standortbedingungen nur sehr beschränkt vereinbar sind.

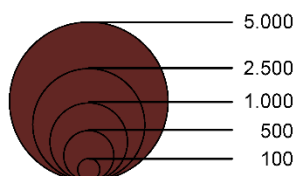
Lebensmitteleinzelhandel im Stadtgebiet

STADT MINDELHEIM Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung



- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- geplanter Lebensmittelmarkt Krumbacher Straße

Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe in m²



Entwicklungskonzept "Mindelheim Nordost" 1. Bauabschnitt

Stand: Dezember 2022
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2022

Nahversorgungssituation im Stadtgebiet

STADT MINDELHEIM Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung



- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Lebensmittelmärkte ab 500 m² Verkaufsfläche
- geplanter Lebensmittelmarkt Krumbacher Straße
- fußläufiger Einzugsbereich (Luftliniendistanz 500m)
- fußläufiger Einzugsbereich (Luftliniendistanz 500m)
- Entwicklungskonzept "Mindelheim Nordost" 1. Bauabschnitt

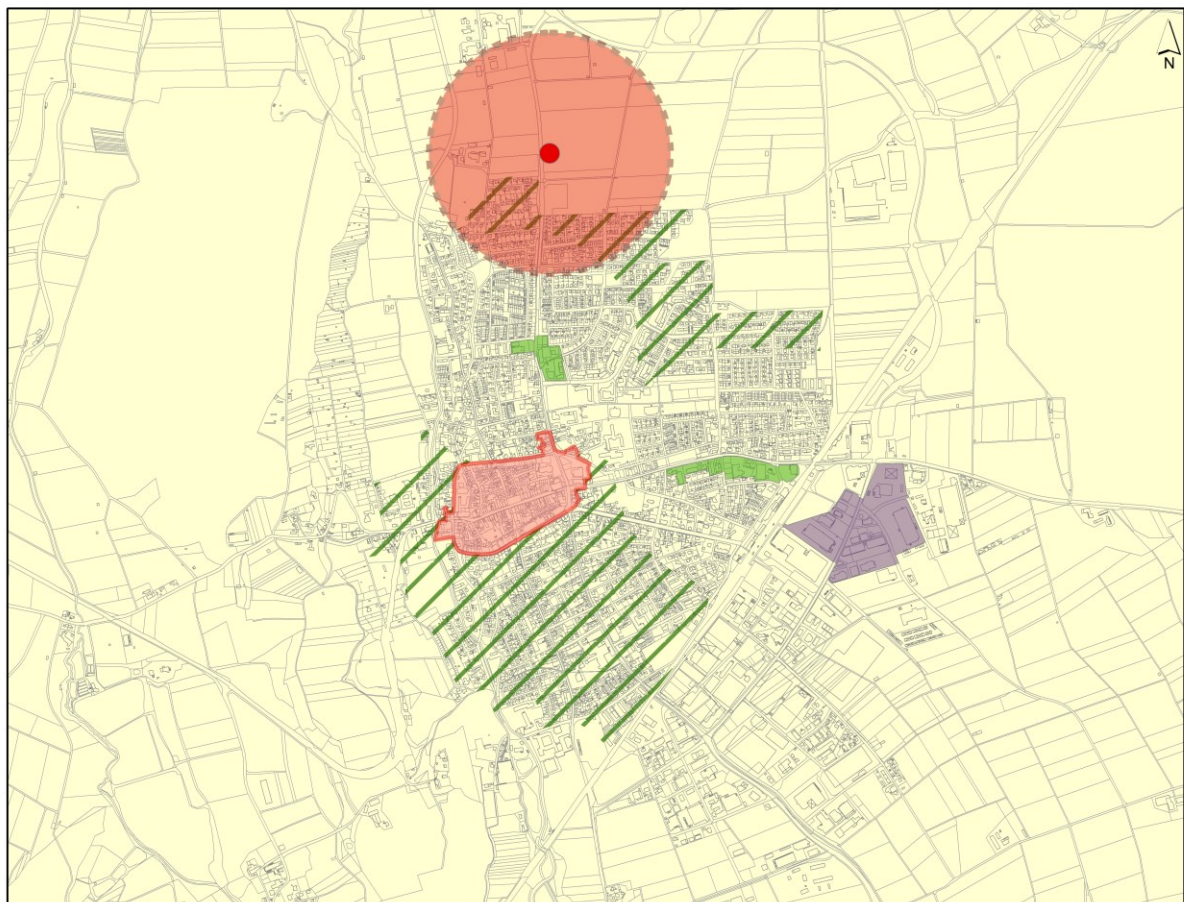
Stand: Dezember 2022
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2022

3 Einordnung des geplanten Nahversorgungsstandortes im Einzelhandelskonzept 2020

Der geplante Nahversorgungsstandort an der Krumbacher Straße läßt sich folgendermaßen unter den Zielen und Festsetzungen des als bisherige Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung gültigen Einzelhandelskonzeptes einordnen⁶:

Lage des geplanten Lebensmittelmarktes im Zentrenkonzept 2020

STADT MINDELHEIM Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung



- geplanter Lebensmittelmarkt
- fußläufiger Einzugsbereich (Luftliniendistanz 500m)
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Nahversorgungsbereiche
- /// Zielräume einer verbesserten Nahversorgung
- Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone 'Allgäuer Straße'
- Randzone des Einzelhandels

Stand: Dezember 2022
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2022

⁶ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.3.


- Der zu klärende Nahversorgungsstandort an der Krumbacher Straße liegt gemäß Einzelhandelskonzept 2020 in der 'Randzone des Einzelhandels' situiert:

"...Das sonstige Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt, der 'Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' und der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße', wird als 'Randzone des Einzelhandels' bezeichnet. Hier sind zukünftig nur noch 'nicht-innenstadtrelevante Sortimente' zulässig – mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung (Anm.: in den 'Zielräumen einer verbesserten Nahversorgung')..."

- Den Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes 2020 folgend, soll demgemäß in der 'Randzone des Einzelhandels' neben 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' nur noch ausnahmsweise Lebensmitteleinzelhandel zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung zugelassen werden – schwerpunktmäßig in den Zielräumen einer verbesserten Nahversorgung. Der geplante Lebensmittelmarktstandort an der Krumbacher Straße deckt Teile der 2020 als Zielräume der Nahversorgung definierten Wohngebiete im Norden Mindelheims ab. Über diese Nahversorgungsfunktion für die bereits 2020 bestehenden Wohngebiete westlich und östlich der Krumbacher Straße hinaus, erweiterte sich der abzudeckende Zielbereich der Nahversorgung durch die Wohnbausiedlungsentwicklung im Nordosten der Kernstadt im Bereich des Bebauungsplans 203/IV. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die meisten Wohngebäude bereits realisiert bzw. in Fertigstellung. Der Vorhabenstandort liegt im ersten Bauabschnitt im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST". Die weitere Siedlungsentwicklung im Norden und Nordosten der Kernstadt mit dem vorgesehenen ersten Bauabschnitt im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" lässt bereits zeitnah einen zusätzlichen Bedarf an zu versorgender Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktstandorts erwarten, der mit der weiteren Siedlungsentwicklung im Nordosten Mindelheims weiter wachsen wird.
- Die städtebauliche Integration des geplanten Nahversorgungsstandorts ist bei Realisierung des ersten Bauabschnitts im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" gewährleistet.
- Mit den Nahversorgungseffekten für die 'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' des Einzelhandelskonzeptes 2020, der zusätzlichen Wohnbevölkerung im Bereich des Bebauungsplans 203/IV und des ersten Bauabschnitts im Bereich des Entwicklungskonzepts "MINDELHEIM NORDOST" erfüllt der geplante Nahversorgungsstandort an der Krumbacher Straße die Voraussetzungen für einen konzeptionell festgesetzten 'Nahbereich' des Einzelhandelskonzeptes 2020.

"... 'Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' sind die Standorträume außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' mit direkter

Wohngebietszuordnung, bei denen die dortigen umfassenden Nahversorgungs-/Lebensmittelangebote⁷ eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen.⁸ ..."

-  **Der geplante Nahversorgungsstandort an der Krumbacher Straße würde mit dessen Lage eine Verbesserung der Nahversorgung der bereits im Einzelhandelskonzept 2020 definierten 'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' erreichen. Die seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2020 erfolgte Wohnbauentwicklung im Bereich des Bebauungsplans 203/IV sowie die geplante Wohnbautätigkeit im Bereich des Entwicklungskonzeptes "MINDELHEIM NORDOST" im unmittelbaren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktstandortes stellen darüber hinaus sicher, dass der geplante Lebensmittelmarktstandort an der Krumbacher Straße die Voraussetzungen für einen konzeptionell festgesetzten 'Nahbereich' im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2020 erfüllt.**

⁷ D.h. größere Lebensmittelmärkte ggf. inkl. weiterer, angeschlossener Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (v.a. Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemärkte).

⁸ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.3.

4 Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim Fortschreibung Nahversorgung

4.1 Anlass und Erläuterung der Fortschreibung

Die Stadt Mindelheim hat ihr Einzelhandelskonzept mit Stand 2020 im Zuge der Erstellung des Integrierten Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)⁹ überarbeiten und an die zum Zeitpunkt der Ausarbeitung vorliegenden Standortbedingungen anpassen lassen. Dieser bisher gültige Stand des Einzelhandelskonzeptes konnte die weitere Siedlungsentwicklung im Nordosten der Kernstadt noch nicht berücksichtigen. So lässt sich aufgrund des im Nordosten der Kernstadt vollzogenen und sich weiter abzeichnenden Bevölkerungswachstums seit Stand des Einzelhandelskonzeptes ein zunehmender Bedarf für eine leistungsfähige Nahversorgung erkennen. Hierzu soll an der Krumbacher Straße im Bereich des Entwicklungskonzeptes 'MINDELHEIM NORDOST', im Zuge der geplanten Umsetzung des ersten Bauabschnitts, die Situierung eines Nahversorgungsstandortes mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb als Grundlage für die Nahversorgung der Einwohnerschaft im Umfeld vorgesehen werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim vom 20. August 2020 ist der Standort an der Krumbacher Straße - den damaligen Rahmenbedingungen entsprechend - nicht als Nahversorgungsstandort im Zentrenkonzept vorgesehen. Der Vorhabenstandort erfüllt jedoch im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung im Nordosten Mindelheims wesentliche Voraussetzungen, wie direkte Wohngebietszuordnung und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung, um den im Einzelhandelskonzept definierten städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim zu entsprechen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mindelheim ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Grundlage der kommunalen Einzelhandelsentwicklung. Die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße erfordert die Vereinbarkeit mit den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen und Festsetzungen für Einzelhandelsvorhaben. Hierfür wurde geklärt, ob ein Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelmarkt an der Krumbacher Straße im Bereich des Entwicklungskonzeptes 'MINDELHEIM NORDOST' mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar wäre.¹⁰ Um diesen, wie festgestellt, für die Nahversorgung geeigneten Standort in das vorliegende Einzelhandelskonzept einzubeziehen, wurde das Einzelhandelskonzept 2020 im Teilbereich 'Nahversorgung' fortgeschrieben. Für die Fortschreibung erfolgte über die Nahversorgungsthemenstellung

⁹ Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie' vom 20. August 2020.

¹⁰ Vgl. Kap. 3.

hinaus auf Basis von Ort-Besichtigung und eines überschlägigen Abgleichs der Angebots- und Nachfrageseite eine Plausibilitätsprüfung, ob die Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes 2020 - außerhalb der Frage der zu ergänzenden Nahversorgung - noch die Anforderungen an eine den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim entsprechende Planungsgrundlage erfüllen. Hierbei zeigte sich – außerhalb der Nahversorgungsthematik - kein Bedarf die Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung sowie die beiden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entscheidenden Hauptkomponenten, das Sortimentskonzept und das Zentrenkonzept, über die Nahversorgungsfrage hinaus zu aktualisieren. Im Teilbereich 'Nahversorgung' erfolgte die den geänderten Rahmenbedingungen entsprechende Fortschreibung durch Einarbeitung des künftigen 'Nahversorgungsbereiches Krumbacher Straße – Nord'.

Um den vollständigen Überblick des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes zu ermöglichen, wird dieses nachfolgend mit den weiterhin gültigen Inhalten des Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie der Fortschreibung zur Nahversorgung dargestellt.

4.2 Erfordernisse und Begründung des Einzelhandelskonzeptes

Die Fragen der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mindelheim müssen im Hinblick auf Art, Umfang und Standortpositionierung von Einzelhandelsvorhaben wie auch der Sicherung, Modernisierung und Aufwertung bzw. Ergänzung des bereits bestehenden Angebotes beantwortet werden. Dabei gilt es, die weitere Entwicklung an den städtebaulichen und strukturellen Erfordernissen, wie auch an den bestehenden Ausbaupotenzialen und Angebotsdefiziten auszurichten. Hierzu bedarf es einer an der aktuellen Einzelhandelsituation und den planungsrechtlichen Vorgaben ausgerichteten Gesamtstrategie, welche als geeignete Grundlage in der Planungspraxis herangezogen werden kann. Dies soll durch das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept erreicht werden.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept richtet sich an ermittelten Potenzialen und Entwicklungsansprüchen aus und stellt eine Gesamtstrategie zur gezielten Lenkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Mindelheim unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt dar. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept bildet damit eine aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht zweckmäßige und für die nächsten Jahre geeignete Grundlage für die lokale Planungspraxis.

Das Einzelhandelskonzept ordnet die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet von Mindelheim. Hauptintention ist es dabei, die Bedeutung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' als traditionelles, funktionsstarkes und möglichst anziehungskräftiges Zentrum der Stadt Mindelheim zu sichern und unter den gegebenen Bedingungen und heutigen Anforderungen nachhaltig und zukunftsorientiert weiter zu entwickeln. Die Innenstadt ist nicht nur die gewachsene historische Mitte, sondern auch der Standortbereich mit der

höchsten Identifikationsfunktion. Sie besitzt infolge dessen eine auch zukünftig unverzichtbare Versorgungs-, Treffpunkts- und Zentralitätsfunktion für die eigene Bevölkerung wie auch für die Bewohner des angrenzenden Umlandes. Ziel der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung in Mindelheim muss es daher sein, den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' als den städtebaulich priorisierten Einzelhandelsstandort¹¹ im Stadtgebiet von Mindelheim unverändert im Fokus zu behalten, Investitionen gezielt auf ihn zu lenken und standortstärkende Projekte – im Einzelhandel, aber auch darüber hinaus – aktiv anzugehen und umzusetzen.

Neben der Sicherung und stetigen Weiterentwicklung der Innenstadt ist zur bestmöglichen Nahversorgung der Bevölkerung auch eine zeitgemäße, möglichst umfassende und fußläufig gut zu erreichende Nahversorgung zu gewährleisten. Hierfür sind sich ergebende Möglichkeiten einer strukturellen Verbesserung konsequent zu nutzen.

Zusammenfassend gilt, dass durch das Einzelhandelskonzept der Einzelhandels-/Geschäftsstandort Mindelheim und dabei speziell die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie die wohnortnahe Versorgung durch eine anhaltende Qualitäts- und Strukturverbesserung gesichert und gestärkt werden sollen. Hinzu kommt ein Erhalt der überörtlichen/regionalen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels-/Wirtschaftsstandortes Mindelheim. Die Planungs- und Genehmigungspolitik der Stadt im Einzelhandel sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten sich konsequent an diesen Grundsätzen ausrichten. Dies erfordert v.a. die Ausrichtung von Genehmigungen an den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes sowie die kontinuierliche Verbesserung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen – insbesondere im Innenstadtbereich.

¹¹ Innenstädte sind zur Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit und Attraktivität trotz wachsender Bedeutung der Komplementärangebote nach wie vor auf den Einzelhandel angewiesen.

4.3 Leitlinien und Komponenten des Einzelhandelskonzeptes

Grundgedanke des Einzelhandelskonzeptes ist die Ausrichtung bzw. aktive Lenkung der vorhandenen Potenziale auf Standorte, welche aus städtebaulicher Sicht besonders gut zur lokalen Versorgung wie auch zur überörtlichen Kundenbindung geeignet sind. Eine Vorrangstellung nimmt dabei – v.a. bei Vorhaben mit 'innenstadtrelevanten Sortimenten' (vgl. Sortimentskonzept Kap. 4.4) – der im Zentrenkonzept (vgl. Kap. 4.5) definierte 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' ein.

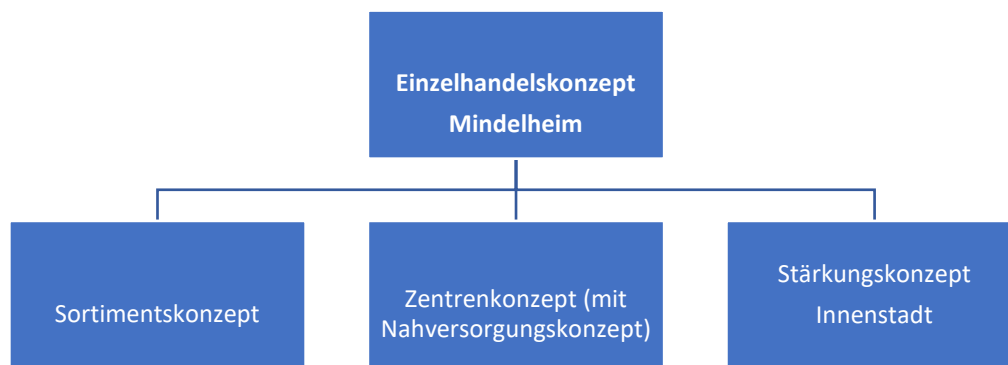
- ▶ Eine zukunftsorientierte Standortentwicklungspolitik kann nicht auf eine nachhaltige und abgestimmte Ausrichtung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung verzichten. Dafür bietet das Einzelhandelskonzept die für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderliche fachliche Fundierung und kann bei einer konsequenten Umsetzung etwaige erforderliche Eingriffe und Beschränkungen durch die Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben begründen.
- ▶ Die Notwendigkeit einer aktiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim ist insbesondere auch dadurch gegeben, dass die bestehenden und auf mittelfristige Sicht absehbaren Ausbaupotenziale im Einzelhandel in weiten Teilen relativ begrenzt sind und diese deshalb prioritär zur Stärkung der Innenstadt bzw. zur Optimierung der Nahversorgung verwendet werden sollten. Dies gilt durch die laufenden und sich weiter verstärkenden Veränderungen durch den Onlinehandel umso mehr. Darüber hinaus gilt es jedoch auch, eine Sicherung der überörtlichen Versorgungsbedeutung/-funktion Mindelheims im Blick zu halten.
- ▶ Hohe Bedeutung besitzt ein Einzelhandelskonzept auch dadurch, dass bestehenden und ggf. modernisierungswilligen wie auch ansiedlungsinteressierten Betrieben Planungssicherheit gegeben wird. Bei konsequenter Umsetzung des Zentrenkonzeptes kann die Bereitschaft, Investitionen verstärkt im Innenstadtbereich bzw. an städtebaulich gewünschten Standorten zu tätigen oftmals merklich erhöht werden.

Die zentralen Leitlinien für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Mindelheim umfassen im Wesentlichen folgende Zielbereiche:

Leitlinien der Einzelhandels- und Standortentwicklung

- **Aktiv gestaltende Einzelhandelsentwicklung:** Beibehaltung einer Orientierung an und konsequenter Umsetzung einer städtebaulich-konzeptionell ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung
- **Erhalt der überörtlichen Einzelhandelsattraktivität:** Sicherung der ausgeprägten überörtlichen Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Mindelheim
- **Priorisierung und Stärkung der Innenstadt:** Sicherung und nochmals intensivierte Stärkung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' als Hauptzentrum und multifunktionaler Handels- und Gewerbestandort sowie wichtiger Teil der lokalen und überörtlichen Versorgungsfunktion durch Vorrangstellung im lokalen Handlungsgefüge; inkl. Fortsetzung der Genehmigungs- und Bauleitplanungspolitik zur Sicherung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' sowie kontinuierliche Aufwertung und Funktionsergänzungen
- **Qualität, Service und Anziehungskraft:** weitere/kontinuierliche Erhöhung der Ausstrahlungskraft der Innenstadt durch gezielte und abgestimmte Angebotsabrundung/-modernisierung (Einzelhandel und Komplementärangebote), Betonung des Qualitäts- und v.a. auch des Servicegedankens, Durchführung weiterer städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen – speziell auch in den Nebenlagen
- **Sicherung der Nahversorgung:** Sicherung und Stärkung bestehender sowie bedarfsorientierter Ausbau (d.h. Optimierung) der Nahversorgungsstrukturen
- **Ausbau des Standortmarketings inkl. Forcierung des Innenstadtmarketings:** Profilierung und Steigerung der marketingorientierten Inwertsetzung des Einzelhandels- und Gewerbestandes Mindelheim bzw. speziell der deutlich aufgewerteten Innenstadt durch verstärkte Stadtmarketingaktivitäten und Imagearbeit

Die Umsetzung der Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes wird im Wesentlichen durch die zwei Hauptbestandteile Sortiments- und Zentrenkonzept ermöglicht. Ergänzend dazu ist ein aktiv vorangetriebenes 'Stärkungskonzept Innenstadt' zu empfehlen.



Dr. Heider, 2023

- **Sortimentskonzept:** Im Sortimentskonzept (Kap. 4.4) wird geklärt, welche Sortimente besonders zur Stärkung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' beitragen und gezielt dort konzentriert werden sollten, welche Sortimente speziell der Nahversorgung dienen und welche Sortimente an welchen Standorten auch außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' geeignet sind.
- **Zentrenkonzept (mit Nahversorgungskonzept):** In Abhängigkeit von der Bedeutung der verschiedenen Standortlagen für den Einzelhandels- und Versorgungsstandort Mindelheim sowie unter Beachtung der notwendigen Sicherung der Funktionsfähigkeit und Weiterentwicklung der Innenstadt wie auch der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen wird die räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Versorgungsstandorte geklärt und definiert. Hierzu werden die Versorgungsstandorte unter funktionalen und städtebaulichen Aspekten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch aufgebautes Versorgungssystem des Einzelhandels – mit räumlicher Definition und Verortung – eingeordnet. Die Abgrenzung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt', ebenso wie eine den Versorgungsaufgaben entsprechende Gliederung der weiteren/dezentralen Standortlagen Mindelheims bilden einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Weiterentwicklung des Mindelheimer Einzelhandels (vgl. Kap. 4.5).
- **Stärkungs-/Maßnahmenkonzept Innenstadt:** Ein möglichst abwechslungsreicher und zeitgemäß gestalteter Geschäfts-/Betriebsbesatz mit starker qualitativer Ausrichtung, ein einladendes Gesamterscheinungsbild und eine angenehme Aufenthaltsqualität stellen die Voraussetzung einer attraktiven und lebendigen Innenstadt dar. Um dies zu erreichen, müssen alle Verantwortlichen und relevanten Akteure – also

insbesondere Gewerbetreibende, Grund- und Immobilienbesitzer wie auch Stadtrat und -verwaltung an einem Strang ziehen und abgestimmte Einzelmaßnahmen konsequent umsetzen. Hierzu werden ergänzend zum Zentren- und Sortimentskonzept aufeinander abgestimmte Maßnahmen als geeignet erachtet. Diese sind in ausführlicher Darstellung dem Einzelhandelskonzept 2020 zu entnehmen.¹²

4.4 Sortimentskonzept

Die Attraktivität einer Innenstadt wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung (öffentlich und privat), Gastronomie und Freizeit/Kultur bestimmt. Fallen nach und nach mehrere Betriebe aus diesen Angebotsbereichen weg und werden nicht durch adäquate Folgenutzungen nachbesetzt, können einzelne Angebotsbereiche geschwächt werden bzw. im ungünstigsten Fall sogar komplett verschwinden. In jedem Fall reduziert sich die Gesamtattraktivität, d.h. nicht nur der jeweilige Betrieb ist betroffen, sondern über den Rückgang der Besatzdichte nimmt die Einkaufsorientierung auf den Standortbereich Innenstadt insgesamt ab – mit potenziell hohen Negativfolgen für die verbleibenden Betriebe. Ohne entsprechendes Gegenlenken verschärft sich dadurch deren wirtschaftliche Situation zunehmend, weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandels-/Besatzstruktur sind nicht auszuschließen bzw. sogar zu erwarten.

Hauptintention einer gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Mindelheim ist es daher, die für die Innenstadt wichtigen und zu deren Stärkung besonders geeigneten Warenangebote so weit als möglich dort zu konzentrieren. Für mögliche zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen bedeutet dies, dass sog. 'innenstadtrelevante Sortimente' auch zukünftig vorrangig auf den ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' auszurichten sind. Dadurch soll die Gesamtstandortattraktivität der Innenstadt nachhaltig gestärkt und der Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von wichtigen Sortimentsbereichen oder Sortimenten entgegengewirkt werden.

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist dementsprechend die Unterscheidung der Einzelhandelssortimente nach 'Innenstadtrelevanz' und 'Nicht-Innenstadtrelevanz'. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Mindelheimer Innenstadt. Wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente sind:

¹² Vgl. STADT MINDELHEIM (2020): Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Einzelhandelskonzept Fachbeitrag Einzelhandel, Wirtschaft, Demografie', Kap. 8.4

- Sie ziehen üblicherweise viele Besucher/Kunden an.
- Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandortes bei.
- Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Innenstadt nachgefragt, d.h. die Sortimente lösen üblicherweise hohe Synergieeffekte aus.
- Sie können überwiegend ohne Pkw transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich auch gut per Hand / in Einkaufstüten transportieren.
- Sie haben teils einen eher geringen Flächenanspruch und können somit auch auf bzw. in den teils kleinteiligen Flächen der Innenstadt wirtschaftlich angeboten werden.

'Innenstadtrelevante Sortimente' zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und deshalb für deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität besonders bedeutsam sind. 'Innenstadtrelevant' sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente, deren Ansiedlung in peripheren Lagen durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungs-/Verlagerungseffekte im zentralen Versorgungsbereich zu Funktionsverlusten führen können. Die Einstufung als 'innenstadtrelevantes Sortiment' setzt dabei nicht zwingend voraus, dass dieses Sortiment bereits in der Innenstadt vertreten ist. Es können auch Sortimente als 'innenstadtrelevant' eingestuft werden, die noch nicht, nicht mehr bzw. nur noch in einem geringen Umfang in der Innenstadt angeboten werden, jedoch geeignet sind, deren Attraktivität und Angebotsstärke zu erhöhen.

Neben den Sortimenten, welche vorrangig der Innenstadt vorbehalten sein sollten, bestehen auch Sortimente, die speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und daher in unmittelbarer Nähe der ansässigen Bewohner angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als 'nahversorgungsrelevant' bezeichnet. Da die Nahversorgung grundsätzlich auch in der Innenstadt von hoher Bedeutung ist, sind diese 'nahversorgungsrelevanten' Sortimente immer auch 'innenstadtrelevant', d.h. sie bilden eine Untergruppe der 'innenstadtrelevanten' Sortimente. Bei den 'nahversorgungsrelevanten' Sortimenten kommt dem Aspekt einer flächendeckenden Versorgung im Stadtgebiet eine grundsätzlich hohe Bedeutung zu.

All diejenigen Sortimente, die üblicherweise nur bedingt im zentralen Versorgungsbereich vertreten sind und deren Angebotsspektrum i.d.R. keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft, sind demgegenüber als 'nicht-innenstadtrelevant' einzustufen. Diese Sortimente sind entsprechend ihrer geringen Beeinträchtigungspotenziale für den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zulässig. Im Sinne betriebs- und standortorientierter Interessen wie auch unter Belangen eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes soll eine Bündelung dieser Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen angestrebt werden.

Zur Einstufung der 'Innenstadtrelevanz' von Sortimenten in Mindelheim erfolgte die Bewertung der räumlichen Bestandsstruktur, die Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' sowie die Bewertung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt'. Eine Orientierungsgrundlage zur Einstufung der Sortimente stellte dabei auch die aktuelle Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar, welche bayernweit die Sortimente nach deren Bedeutung für die Innenstädte und Nahversorgung unter Berücksichtigung geänderter Kunden- und Betreiberorientierungen einteilt. Die für Mindelheim erfolgte Einstufung der Sortimente basierte abschließend auf einer sortimentsweisen Bewertung unter den besonderen Ausprägungen und Erfordernissen der Stadt.

SORTIMENTSLISTE MINDELHEIM

Nach Einzelprüfung sind für die Stadt Mindelheim folgende Sortimente als 'innenstadtrelevant' bzw. 'nicht-innenstadtrelevant' einzustufen:¹³

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

¹³ Abweichungen zur Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ergeben sich aus der spezifischen Situation in Mindelheim bei der Zuordnung von 'Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte' sowie 'Tiernahrung, zoologischer Fachhandel'.

4.5 Zentrenkonzept (mit Nahversorgungskonzept)

In Abhängigkeit von der Bedeutung und städtebaulichen Eignung der Standortlagen für den Einzelhandels- und Versorgungsstandort Mindelheim ergibt sich eine drei- bzw. vierteilige räumlich-funktionale Gliederung des Stadtgebietes: 'zentraler Versorgungsbereich Innenstadt' (= Hauptzentrum), 'Nahversorgungsbereiche' sowie dezentrale Standortbereiche, welche sich wiederum in die sog. 'zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone Allgäuer Straße' und die 'Randzone des Einzelhandels' aufteilen. Die städtebaulich begründete Differenzierung inklusive der räumlichen Definition der Versorgungs-/Standortlagen erfolgte dabei anhand folgender Kriterien:

- bestehender Einzelhandelsbesatz
- ergänzender Besatz mit funktional bedeutsamen¹⁴ Komplementärangeboten – bestehend aus Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen
- eingennommene Versorgungsbedeutung – lokal sowie auch überörtlich/regional
- fußläufige Wegebeziehungen
- räumlich-funktionale Zusammenhänge.

Die Faktoren sind dabei sowohl auf qualitative, als auch quantitative Kriterien hin untersucht worden und berücksichtigen einen entsprechenden Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes, nachdem zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt bzw. Gemeinde sind, denen aufgrund ihrer Lage und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, welche häufig durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt werden, eine bedeutende Versorgungsfunktion zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁵

Anzumerken ist, dass eine reine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich – wie dies in Mindelheim v.a. zwischen der Allgäuer Straße und dem Heimenegger Weg der Fall ist – diesen noch nicht zu einem 'zentralen Versorgungsbereich' macht; eine alleinige Ansammlung/Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben lässt keinen zentralen Versorgungsbereich begründen, auch wenn diesen Betrieben eine hohe Versorgungsfunktion zukommt.¹⁶

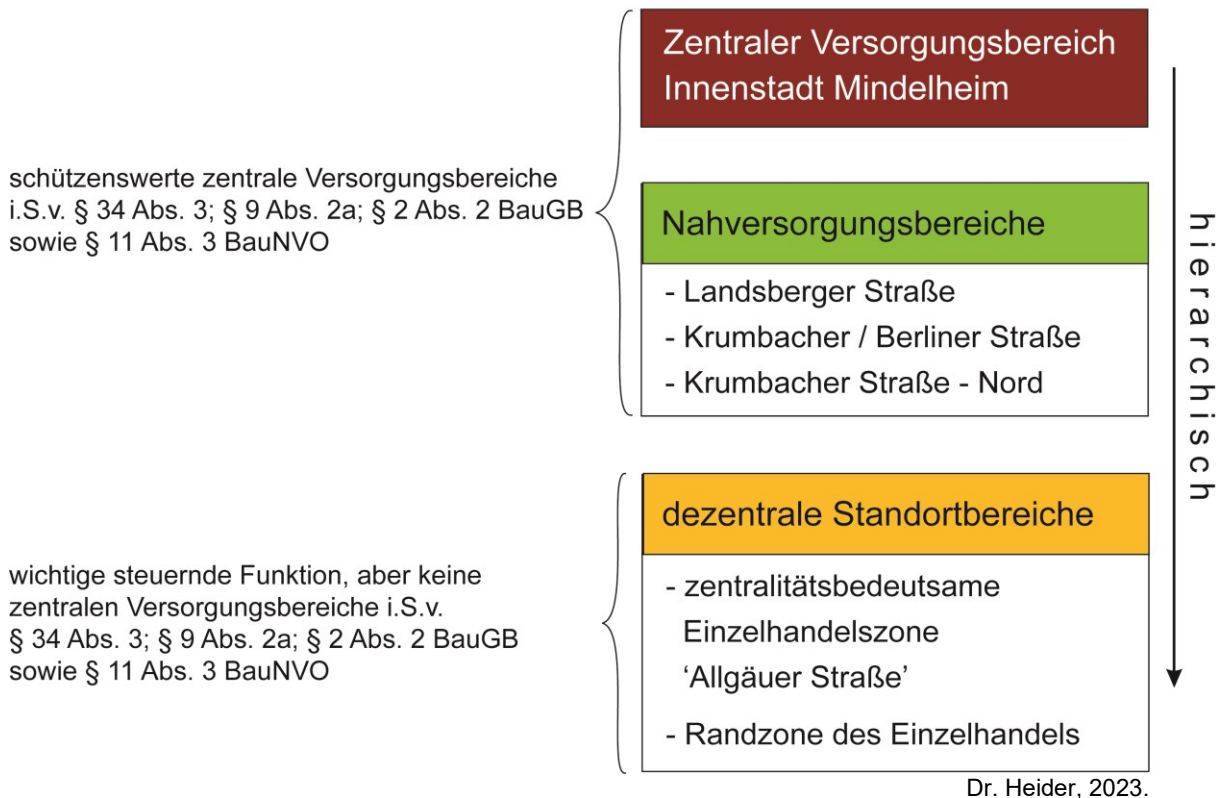
¹⁴ D.h. u.a. frequenzsteigernd, konsumnah, kopplungsstark.

¹⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Oktober 2007 - 4 C 7.07.

¹⁶ Vgl. OVG Münster Beschluss vom 11.12.2006 - 7 A 964/05.

Die standorträumliche Differenzierung der Versorgung in Mindelheim, also das Zentrenkonzept, stellt sich im Überblick folgendermaßen dar:

Zentrenkonzept der Stadt Mindelheim



► Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der **'Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt'** ist der Standort- und Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität und der besonders schützenswerte Standortbereich innerhalb des Mindelheimer Stadtgebietes; grundsätzlich zu bevorzugender Standort für 'innenstadtrelevante Sortimente'. Aus Einzelhandels- und städtebaulicher Sicht ist der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' der bevorzugte Standortraum für 'innenstadtrelevante Sortimente'. Bei der Entwicklung des lokalen Einzelhandels sind 'innenstadtrelevante Sortimente' soweit als möglich auf diesen Raum zu konzentrieren. Dies gilt umso mehr, als die Ausbaupotenziale quasi durchwegs stark begrenzt sind und ein Erhalt bzw. eine weitere Diversifizierung der multifunktionalen Ausrichtung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' anzustreben ist.

Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' umfasst den gesamten Bereich der historischen Innenstadt mit der Maximilianstraße als Hauptgeschäftslage sowie auch

angrenzende Bereiche jenseits der Krumbacher Straße (v.a. Forum und Umfeld), der Teckstraße und der Hermele-/Georgenstraße. Dies ist damit zu begründen, dass der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' aus städtebaulich-funktionalen Gründen und Entwicklungserfordernissen abzugrenzen ist und alle innenstädtischen bzw. innenstadtnahen Bereiche umfasst, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Fehlt eine herausgehobene funktionale Bedeutung bzw. wird diese im betreffenden Bereich nicht als erforderlich gehalten oder nicht erreichbar, so sind diese Bereiche nicht (mehr) dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' zuzuordnen. Deshalb wurde bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 auf die Ausweisung einer Innenstadtergänzungszone verzichtet. Dies gilt umso mehr, als umverteilungsneutrale Ausbaupotenziale nur (sehr) begrenzt vorhanden sind und daher soweit als möglich auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' selbst konzentriert werden sollten. Hinzu kommt, dass die vormals ausgewiesene Innenstadtergänzungszone ihre angedachte Funktion (Bestandserweiterungen der ehem. 'Einzelhandelskernzone') nicht erfüllen konnte und ehemals bestehende, größere Potenzialflächen (v.a. ehem. V-Markt-Fläche an der Kaufbeurer Straße/Bleichstraße) inzwischen anderweitig nachgenutzt sind und somit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' zeichnet sich in Mindelheim nach wie vor durch eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben mit einem insgesamt recht breiten Angebotsspektrum aus. Darüber hinaus ist auf die für eine Innenstadt typischen, hohen Kopplungs-/Kundenaustauschmöglichkeiten mit den darüber hinaus bestehenden Komplementärangeboten (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und öffentliche Angebote) hinzuweisen. Hinzu kommt die Identifikations- und Treffpunktfunktion für die Bürger der Stadt. Den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' gilt es daher, wie bisher, in besonderem Maße in seiner Funktion zu erhalten und gemäß seiner städtebaulichen wie auch versorgungsstrukturellen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Ergänzend ist zu beachten, dass die anzustrebende, weitere Diversifizierung der multifunktionalen Ausrichtung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' über den Einzelhandel hinaus gilt; ein anziehungsstarker, möglichst qualitativ hochwertig ausgerichteter Komplementärbesatz stellt ein wesentliches Erfolgskriterium für eine vitale und gern besuchte Innenstadt dar – gerade unter Berücksichtigung der Uniformität vieler Innenstädte und der stetigen Zunahme des Onlinehandels.

Eine Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist prinzipiell zu vermeiden und soll nur noch dann *ausnahmsweise* in einem für innenstadtrelevante Sortimente städtebaulich-standortentwicklerisch geeigneten Standortbereich möglich sein, wenn eine entsprechende Ansiedlung in der Innenstadt aufgrund nachweislich fehlender Flächen nicht umsetzbar ist, die städtebauliche Verträglichkeit gutachterlich bestätigt werden kann¹⁷ und durch eine entsprechende Ansiedlung die Einzelhandelsfunktion der Stadt Mindelheim perspektivisch gestärkt wird.

¹⁷ Dies ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

► Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung

Die **'Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung'** sind die Standorträume außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' mit direkter Wohngebietszuordnung, bei denen die dortigen umfassenden Nahversorgungs-/Lebensmittelangebote¹⁸ eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Neben dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' als Hauptzentrum sind auch die drei 'Nahversorgungsbereiche' an der Landsberger Straße, der Krumbacher Straße / Berliner Straße sowie der im Zuge der Realisierung des Entwicklungskonzeptes "MINDELHEIM NORDOST" ergänzende Nahversorgungsbereich Krumbacher Straße – Nord als (dem 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' nachgeordnete) zentrale Versorgungsbereiche mit besonderem Schutzbedarf einzuordnen.

Die **Nahversorgungsbereiche Landsberger Straße, Krumbacher Straße / Berliner Straße sowie Krumbacher Straße – Nord** stellen die Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet dar, die speziell für Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz geeignet sind. Hinsichtlich der entsprechenden Betriebstypen sind sowohl Lebensmittelmärkte, als auch ergänzende Fachgeschäfte/-märkte im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (d.h. v.a. Getränkemarkt) und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) möglich. Angesichts der fortschreitenden Marktentwicklung und der Konkurrenzfähigkeit kann an diesen (wohngebiets-)integrierten Standorten die Großflächigkeitsschwelle bei den zulässigen Sortimenten des Lebensmitteleinzelhandels überschritten werden. Allerdings sollte der Nahrungs- und Genussmittel-/Lebensmittelbereich klares Leitsortiment sein. Über den Lebensmittelbereich hinausgehende Güter des täglichen Bedarfs¹⁹ werden von Lebensmittelmärkten standardmäßig im Randsortiment angeboten, wodurch i.d.R. eine ausreichende wohnortnahe Grundversorgung mit diesen Gütern gewährleistet ist. Eine Ansiedlung dieser Sortimente durch zusätzliche Fachanbieter bzw. speziell Fachmärkte sollte zugunsten des 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt', mit Ausnahme von Arzneimitteln bzw. medizinischen und orthopädischen Produkten sowie von Tiernahrung und zoologischem Bedarf²⁰, nicht erfolgen. An Nahversorgungsstandorten ergänzend bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit 'innenstadtrelevantem Sortimentsangebot' genießen Bestandsschutz (inkl. standortgerechter Modernisierungs- und Erweiterungsoption²¹). Betriebe mit 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' können ebenfalls zugelassen werden.

¹⁸ D.h. größere Lebensmittelmärkte ggf. inkl. weiterer, angeschlossener Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (v.a. Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkte).

¹⁹ V.a. Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften.

²⁰ Diese Sortimente werden von Lebensmittelmärkten üblicherweise nicht bzw. nur sehr eingeschränkt angeboten, sollten aber – speziell unter Berücksichtigung älterer und ggf. mobil eingeschränkter Bevölkerungsgruppen – ebenfalls möglichst wohnortnah angeboten werden, weshalb sie auch als nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

²¹ Dies ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

Im Mindelheimer Stadtgebiet bestehen, außer in den kleineren Stadtteilen, auch in der Kernstadt größere unterversorgte Wohnbereiche ohne leistungsfähige Lebensmittelmärkte/-anbieter im direkten Umfeld. Dies betrifft mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und dem darin aufgenommenen zusätzlichen 'Nahversorgungsbereich Krumbacher Straße – Nord' im Wesentlichen noch das südliche und westliche Kernstadtgebiet. Eine umfassende Nahversorgung ist in diesen Bereichen derzeit nicht gewährleistet, im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Mindelheimer Bürger aber grundsätzlich anzustreben. Diese Bereiche werden daher als **'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung'** ausgewiesen, in welchen die Etablierung zusätzlicher leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe den städtebaulichen Zielen der Nahversorgung entspreche und anzustreben ist. Ein Lebensmittelmarkt in oder im Umfeld der Innenstadt würde für die Innenstadt das durch Lebensmittelspezialbetriebe und das Lebensmittelhandwerk in der Innenstadt gekennzeichnete Nahversorgungsangebot stärkend ergänzen. Hinsichtlich einer Entwicklung dieser 'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' gelten die o.g. Sortimentszulässigkeiten in den Nahversorgungsbereichen analog.

► Dezentrale Standortbereiche

Die **'dezentralen Standortbereiche'** sind die außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' und der 'Nahversorgungsbereiche' gelegenen Standorte im Stadtgebiet. Diese Standorte werden unterschieden nach der sog. **'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße'** – als der Standortraum, der für die überörtliche Einzelhandelsanziehungskraft der Stadt Mindelheim eine besondere Bedeutung aufweist – sowie sonstige Standortbereiche, die sog. **'Randzone des Einzelhandels'**.

Die dezentralen Standortbereiche des Einzelhandels sollen künftig nur noch für die Ansiedlung von 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' vorgesehen sein, 'innenstadtrelevante Sortimente' sollen dort, abgesehen vom Lebensmitteleinzelhandel zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung²² und im Fall der Ausnahmeregelung für städtebaulich geeignete Standortbereiche²³, nicht mehr angesiedelt werden. Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe mit 'innenstadtrelevantem Sortimentsangebot' genießen Bestandsschutz (inkl. standortgerechter Modernisierungs- und Erweiterungsoption²⁴).

²² Siehe 'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung'.

²³ D.h. nur noch im Ausnahmefall, wenn eine entsprechende Ansiedlung im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' aufgrund nachweislich fehlender Flächen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben sich an einem städtebaulich-standortentwicklerisch geeigneten Standortbereich befindet, die städtebauliche Verträglichkeit (gutachterlich) nachgewiesen werden kann und durch eine entsprechende Ansiedlung die Einzelhandelsfunktion der Stadt perspektivisch gestärkt wird.

²⁴ Dies ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone Allgäuer Straße

Die **'zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone Allgäuer Straße'** stellt einen Standortbereich mit hoher Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsattraktivität in dezentraler Lage dar. Sie trägt in hohem Maße zur überörtlichen Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Mindelheim bei. In der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' sind dabei bereits derzeit sowohl Einzelhandelsbetriebe mit 'innenstadtrelevanten' als auch mit 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' ansässig.

Für die Entwicklung des Einzelhandels in Mindelheim stellt die **'zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone Allgäuer Straße'** einen Standortbereich dar, in dem prinzipiell nur noch ein Ausbau 'nicht-innenstadtrelevanter Sortimente' erfolgen soll. 'Innenstadtrelevante Sortimente' sollen dort, außer im Fall des Erfüllens der Ausnahmeregelung für städtebaulich-standortentwicklerisch geeignete Standortbereiche²⁵, nicht mehr angesiedelt werden. Ziel ist es, den für die Zentralität und Einzelhandelsbedeutung Mindelheims wichtigen Besitz auch 'innenstadtrelevanter Sortimente' dort zwar zu erhalten, aber eine weitere Zunahme 'innenstadtrelevanter Sortimente' zu vermeiden.

Randzone des Einzelhandels

Das **sonstige Stadtgebiet** außerhalb der Innenstadt, der 'Nahversorgungsbereiche / Zielräume einer verbesserten Nahversorgung' und der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße', wird als **'Randzone des Einzelhandels'** bezeichnet. Hier sind zukünftig nur noch 'nicht-innenstadtrelevante Sortimente' zulässig – mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung²⁶. Eine Flächenausweisung sollte für 'nicht-innenstadtrelevante Sortimente' jedoch auch nur dann erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung in der 'zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone Allgäuer Straße' besteht. Damit soll ein übermäßiger Flächenverbrauch vermieden und eine sinnvolle Bündelung der Versorgungsstrukturen erreicht werden.

Spezialfall ergänzende 'innenstadtrelevante' Randsortimente bei Betrieben mit 'nicht-innenstadtrelevantem' Hauptsortiment

Als **Spezialfall** sind in diesem Zusammenhang **bei Betrieben mit 'nicht-innenstadtrelevantem' Hauptsortiment ergänzende 'innenstadtrelevante' Randsortimente** einzustufen. Bei einigen Betriebsformen des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten sind innenstadtrelevante Randsortimente üblich (z.B. GPK und Heimtextilien bei Baumärkten und Möbelhäusern). Zum künftigen Umgang mit entsprechenden

²⁵ D.h. nur noch im Ausnahmefall, wenn eine entsprechende Ansiedlung im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' aufgrund nachweislich fehlender Flächen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben sich an einem städtebaulich-standortentwicklerisch geeigneten Standortbereich befindet, die städtebauliche Verträglichkeit (gutachterlich) nachgewiesen werden kann und durch eine entsprechende Ansiedlung die Einzelhandelsfunktion der Stadt perspektivisch gestärkt wird.

²⁶ Siehe 'Zielräume einer verbesserten Nahversorgung'.

Betrieben in der Planungspraxis bedarf es einer gesonderten Regelung, die die städtebauliche Verträglichkeit von Vorhaben mit 'nicht-innenstadtrelevanten' Hauptsortimenten gewährleistet. Die Größe der maximal möglichen 'innenstadtrelevanten' Randsortimente ist dabei so zu bestimmen, dass schädliche Auswirkungen auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' ausgeschlossen werden können. Um dies soweit als möglich sicherstellen zu können, empfiehlt es sich im Bedarfsfall in einer Einzelfallbeurteilung vorhabenbezogen die zu erwartenden Auswirkungen auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' zu bewerten. Zudem soll der jeweilige 'innenstadtrelevante' Randsortimentsanteil nicht von einer einzigen Sortimentsgruppe belegt werden und es sollen keine Sortimente angeboten werden, die keinen direkten funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen (z.B. Bekleidung²⁷ in Heimwerkermärkten).

Spezialfall Fabrikverkäufe und untergeordnete Nebennutzungen von Gewerbebetrieben

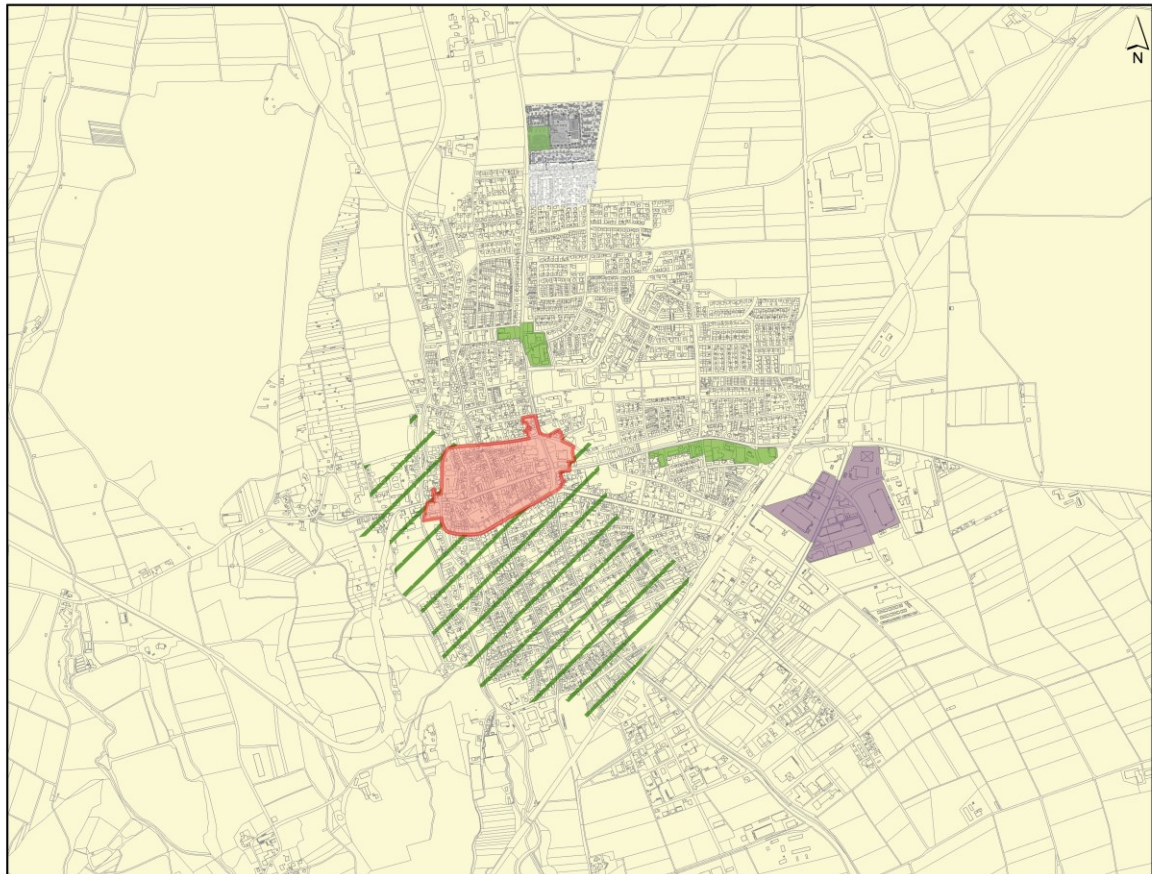
Als **weiterer Spezialfall** sind **Fabrikverkäufe und untergeordnete Nebennutzungen von Gewerbebetrieben** anzuführen. Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen für 'innenstadtrelevante Sortimente' können ausnahmsweise als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden, sofern ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang des Ladengeschäfts mit dem betreffenden (nicht dem Einzelhandel zuzuordnenden) Gewerbebetrieb besteht, die zum Verkauf angebotenen Waren in unmittelbarem, sachlichem Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung stehen und von einer untergeordneten Nebennutzung ausgegangen werden kann. Von einer untergeordneten Nebennutzung kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche des Ladengeschäfts für alle angebotenen Sortimente nicht mehr als 25% der Brutto-Grundfläche (DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m² einnimmt. Die Ausnahmeregelung steht zudem unter dem Vorbehalt, dass eine Beeinträchtigung 'zentraler Versorgungsbereiche' nachweislich ausgeschlossen werden kann.²⁸

²⁷ Ausnahme: Arbeits-/Schutzbekleidung, z.B. für Landwirte oder Forstarbeiter etc.

²⁸ Dies ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

Zentrenkonzept des Einzelhandels

STADT MINDELHEIM Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes - Nahversorgung



- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Nahversorgungsbereiche
- Zielräume einer verbesserten Nahversorgung
- Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone 'Allgäuer Straße'
- Randzone des Einzelhandels
- Entwicklungskonzept "Mindelheim Nordost" 1. Bauabschnitt

Stand: Dezember 2022
Quelle: eigene Erhebungen
Kartengrundlage: Stadt Mindelheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2022