

# Stadt Wemding



## Einschätzung potenzieller Lebensmittelmarktstandorte zur städtebaulichen Neuordnung

Stand 20. Oktober 2025



## Fragestellung der Einschätzung:

Sind im Stadtgebiet Veränderungen bestehender bzw. zusätzliche Lebensmittelmärkte unter einzelhandelsbezogenen Genehmigungsaspekten möglich?

Wie sind in Betracht kommende Standorte im Hinblick auf bauleitplanerische Neuregelungen zu bewerten?



# Kriterien für einzelhandelsbezogene Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## Raumordnung und Landesplanung

Kriterien nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

- Lage im Raum
- Lage in der Gemeinde
- zulässige Verkaufsfläche

## § 11 Abs. 3 BauNVO zur Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels

Kriterien:

- Übereinstimmung des Vorhabens mit städtebaulichen Zielen der Gemeinde
- keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Versorgung



# Grundsätze zur Aufstellung von Bebauungsplänen – hier Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe

Ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird liegt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und damit im Ermessen der Gemeinde. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt die Gemeinde Bauleitpläne „auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Wenn die Gemeinde keinen Bebauungsplan für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufstellen will, muss die Entscheidung allerdings sachgerecht abwogen werden. D.h. insbesondere wenn ein Einzelhandelsvorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung übereinstimmt (hier dem ISEK/Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding) ist eine sorgfältige Abwägung empfehlenswert, um eine Verletzung der Planungspflicht i.S.d. einer willkürlichen Ablehnung zu vermeiden.



# Lebensmittelmarkt ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Wemding

## Raumordnung und Landesplanung

Kriterien nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

- Lage im Raum

Wemding ist ein geeigneter zentraler Ort

- Lage in der Gemeinde

Voraussetzung: städtebauliche Integration des Standortes – abhängig vom Einzelstandort

- zulässige Verkaufsfläche

Lebensmittelmärkte bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind grundsätzlich als Nahversorgungsbetriebe zulässig (evtl. Beschränkung im Fall einer Einzelhandelsagglomeration von mehr als zwei Betrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit überörtlicher Raumbedeutung)

In Wemding wären Lebensmitteldiscounter bis rd. 1.390 m<sup>2</sup>, Supermärkte bis rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig (nicht bei Agglomeration!)



# Lebensmittelmarkt ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Wemding

## § 11 Abs. 3 BauNVO zur Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels

Kriterien:

➤ Übereinstimmung des Vorhabens mit städtebaulichen Zielen der Gemeinde  
Beurteilungsgrundlage ISEK und Einzelhandelskonzept mit Standort- und  
Sortimentsempfehlungen

➤ keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende  
Versorgung

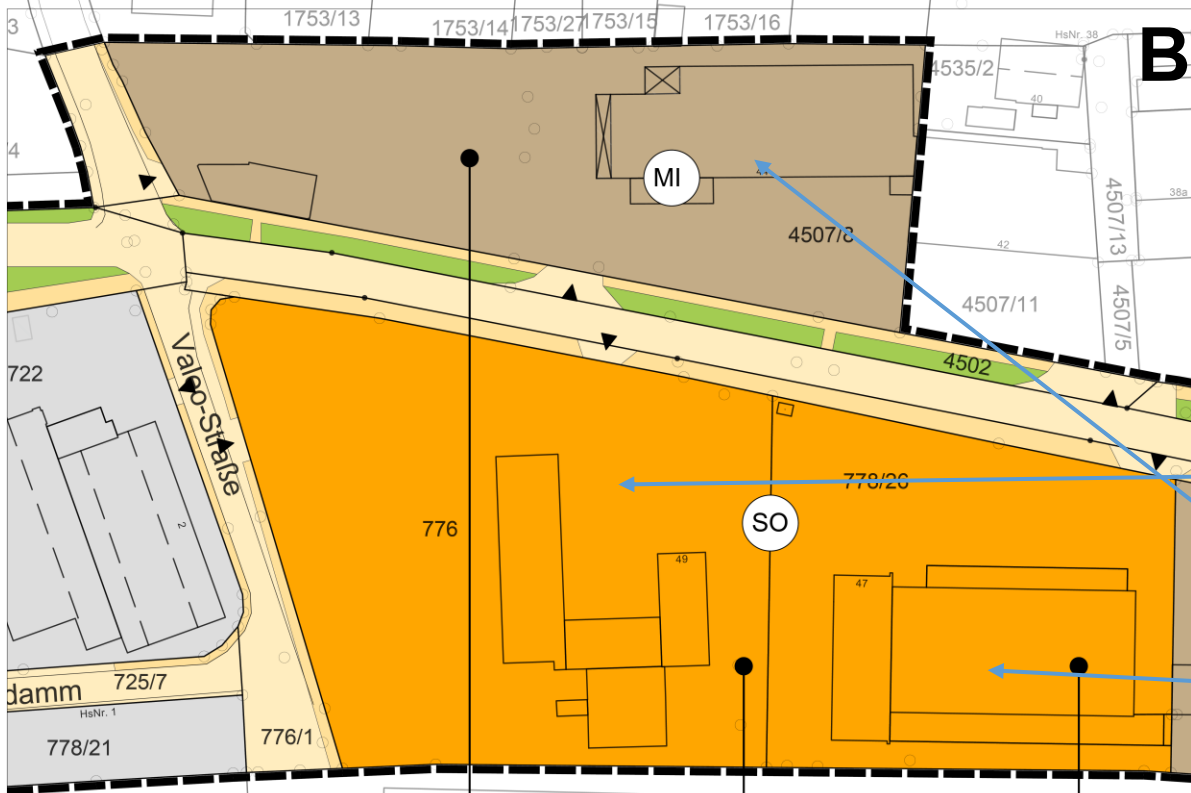
vorhabensspezifisch – abhängig von Standort, Größe, Sortiment und Betreiber (*erfordert  
immer Einzelfallklärung, in nachfolgendem Überblick Grobeinschätzung auf Grundlage der  
vorliegenden Informationen zu möglichen Betreibern an den zu ordnenden Standorten*)

Orientierungsgröße einer städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung durch  
zusätzliche Lebensmittelverkaufsflächen in Wemding:

Rd. 29 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich p.a., zu erwartende Umsatzumverteilung ca.  
70% in Wemding / 30 % außerhalb, 8% städtebaulich verträgliche Umverteilung

➔ ca. 3,1 Mio. € zusätzlicher Umsatz im Lebensmittelbereich p.a. ist bestandsverträglich

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße"



Genehmigungsbescheid liegt vor	Flur-Nr.	Bezeichnung	Kategorisierung	genehmigte Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
nein	776	Zielstandort LIDL	Bisher Nichtlebensmittelbetrieb	----
ja	4507/8	Ist: Lidl & Getränke König	Lebensmittelbetriebe: Discounter + Getränkemarkt	900,42
ja	778/26	Ist: Rewe & Steuerkanzlei Hoinle	Lebensmittelbetrieb: Supermarkt Nichtlebensmittelbetrieb: Steuerkanzlei	1.314,34

MI  
GRZ 0,8  
GFZ 1,6  
TH 7,5 m  
zusätzlich zulässig:  
großflächiger Einzelhandel bis 1.200 m<sup>2</sup>

SO "Großflächiger Einzelhandel"  
GRZ 0,8  
GFZ 2,4  
TH 7,5 m  
Betriebsleiterwohnungen zul.

SO "Großflächiger Einzelhandel & Büroflächen"  
GRZ 0,8  
GFZ 2,4  
TH 7,5 m  
bzw. 13,5 m  
Betriebsleiterwohnungen zul.

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße" Verlagerung Lidl, Flur-Nrn. 776, 4507/8



- Lidl plant die Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes von Flur-Nr. 4507/8 auf Flur-Nr. 776
- Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> geplant
- Lt. Gutachten CIMA Beratung + Management GmbH vom 23.07.2024 wird mit Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung ein Umsatzplus von ca. 2,2 Mio. € im Lebensmittelbereich prognostiziert, die lt. Gutachten städtebaulich verträglich wäre, allerdings unter der Annahme:  
*"...Der bei Projektumsetzung leerfallende Lidl-Bestandsmarkt soll nicht durch einen Wettbewerber im Lebensmittelbereich, sondern durch einen Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Angebot nachbelegt werden."*
- Der Zielstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding kein ausgewiesener integrierter Standort, welcher für eine wohnortnahe Versorgung geeignet ist
- Der Zielstandort ist städtebaulich integriert
- Die landesplanerischen Ziele werden voraussichtlich trotz minimaler Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche erfüllt

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße" Verlagerung Lidl, Flur-Nrn. 776, 4507/8



- Die Verträglichkeit der Lidl-Verlagerung steht im Zusammenhang mit einer künftigen Nachnutzung des leerfallenden Lidl-Marktes:

**Szenario 1:** es kann am Altstandort kein Lebensmittelmarkt nachfolgen, dann liegt umverteilungsbezogen Verträglichkeit vor, wobei in diesem Fall bereits ca. 2,2 Mio. € p.a. von ca. 3,1 Mio. € p.a. gesamtstädtisch verträglicher Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich hier gebunden wäre

**Szenario 2:** es kann am Altstandort ein Lebensmittelmarkt nachfolgen (z.B. im Zuge eines Bestandsschutzes einer materiell legalen baulichen Anlage am Altstandort), dann bemisst sich die umverteilungsbezogene Verträglichkeit des Lidl-Marktes nach möglicher Größe und Betriebstyp eines Nachfolgemarktes. Obwohl realistischerweise in der baulichen Anlage als Lebensmittelbetrieb am Ehesten von einem ethnischen Supermarkt auszugehen ist, welcher in der Regel deutlich niedrigere Flächenleistungen hat als ein Lebensmitteldiscountmarkt der Großfilialisten, kann durch die Summenwirkung aus dem neuen Lidl-Markt und einem Nachfolgemarkt am Altstandort die Verträglichkeit in Frage stehen.

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße" Verlagerung Lidl, Flur-Nrn. 776, 4507/8



## Fazit Verlagerung Lidl

- Die Verträglichkeit der Lidl-Verlagerung liegt vor, wenn kein Lebensmittelmarkt am Altstandort folgen kann; bei einem nachfolgenden Lebensmittelmarkt am Altstandort steht die Verträglichkeit der Lidl-Verlagerung aufgrund der sich aus der Summenwirkung des verlagernden Lidl-Marktes und einer nachfolgenden Lebensmittelmarktnutzung am Altstandort ergebenden Umsatzumverteilung in den Wettbewerbsbetrieben in Frage
- Die Verlagerung des Lidl-Marktes schöpft – auch ohne nachfolgende Lebensmittelnutzung am Altstandort - die für Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmittelbereich möglichen städtebaulich verträglichen Umverteilungen weitgehend aus (ca. 2,2 Mio. € p.a. von ca. 3,1 Mio. € p.a.)
- Der Zielstandort des Lidl-Marktes kommt als städtebaulich integrierter Standort grundsätzlich für das Vorhaben in Betracht, allerdings sind, den Zielen von ISEK/Einzelhandelskonzept folgend, ausgewiesene integrierte Standorte geeigneter
- Gegenüber einem Vorhaben einer Lebensmittelmarktneuansiedlung an einem Standort in vergleichbarer städtebaulicher Lage, d.h. kein ausgewiesener integrierter Standort gemäß ISEK/Einzelhandelskonzept aber städtebaulich integriert, ist die Verlagerung wegen der niedrigeren zusätzlichen Umsätze und den niedrigeren Umverteilungen, geeigneter

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße" Verlagerung Lidl, Flur-Nrn. 776, 4507/8



## Fazit Verlagerung Lidl

- Am Altstandort Lidl ist zu klären, ob im Verlagerungsfall die Nachfolge eines Lebensmittelmarktes als Grundlage der Verträglichkeit der geplanten Verlagerung auszuschließen ist
- Für die Nachnutzung des Lidl-Altstandortes sollte nur Einzelhandel in Betracht kommen, dessen Verträglichkeit gewährleistet ist. Die Verträglichkeit erstreckt sich unmittelbar auf den durch die Verlagerung betroffenen Lebensmittelsortimentsbereich, diese erstreckt sich aber auch auf die Frage der Innenstadtverträglichkeit einer Nachfolgenutzung am Altstandort. Der Altstandort ist gemäß ISEK/Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding nicht für innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen
- Für die Bebauungsplanung ist im Hinblick auf die Frage der Erforderlichkeit eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu klären, welche Verkaufsfläche am Altstandort möglich ist (generelle Zulässigkeit im Mischgebiet bis 800 m<sup>2</sup> oder im Sinne von Bestandsschutz die genehmigte Verkaufsfläche des bisherigen Lidl-Marktes) und inwieweit sortimentsbezogene Festsetzungen am Altstandort festgesetzt werden können

# Bereich 1: BP "Bahnhofstraße" Standort Rewe, Flur-Nr. 778/26



- Am Standort des großflächigen Rewe-Marktes besteht ein Sondergebiet, 10.Änderung BP "Stadelmüllerweg – Kehlacker, welches die dortige Nutzung situationsentsprechend regelt.
- Die genehmigte Verkaufsfläche von 1.314,34 m<sup>2</sup> entspricht einem marktfähigen Betrieb

## Fazit Standort Rewe

- Wenn keine Änderungserfordernisse seitens Eigentümer / Betreiber vorliegen, passen die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen

# Bereich 2: BP "Harburger Straße – Kapuzinergraben"

## Neuansiedlung Lebensmittelmarkt, Flur-Nrn. 676/4



- Bisher ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Einzelhandel situiert
- Es ist ein Sondergebiet vorgesehen, für einen in Betracht kommenden neuansiedelnden Lebensmittelmarkt
- Der Zielstandort ist gemäß ISEK/Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding kein ausgewiesener integrierter Standort, welcher für eine wohnortnahe Versorgung geeignet ist
- Der Zielstandort ist städtebaulich integriert
- Die landesplanerischen Ziele lassen sich durch Regelung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche so erfüllen, dass ein marktgängiger Lebensmittelbetrieb realisierbar wäre
- Ein zusätzlich in Wemding hinzukommender Lebensmittelmarkt der leistungsstarken Filialisten würde, unter der Annahme marktüblicher Größen, die für Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmittelbereich in Wemding möglichen städtebaulich verträglichen Umverteilungen von ca. 3,1 Mio. € p.a. erheblich überschreiten (zur Einordnung: für den zur Erweiterung geplanten Lidl-Markt sind ca. 8,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich prognostiziert)

# Bereich 2: BP "Harburger Straße – Kapuzinergraben" Neuansiedlung Lebensmittelmarkt, Flur-Nrn. 676/4



## Fazit Neuansiedlung Lebensmittelmarkt Bereich 2

- Der Standort kommt als städtebaulich integrierter Standort grundsätzlich für das Vorhaben in Betracht, allerdings sind, den Zielen des Einzelhandelskonzeptes folgend, die in ISEK/Einzelhandelskonzept ausgewiesenen integrierten Standorte geeigneter für eine Weiterentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel
- Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes der leistungsstarken Filialisten übersteigt die für Verkaufsflächenentwicklungen im Lebensmittelbereich in Wemding möglichen städtebaulich verträglichen Umverteilungen von ca. 3,1 Mio. € p.a. erheblich, d.h. es ist von keiner städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen,
- Bei Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes der leistungsstarken Filialisten würden bei allen in Wemding bestehenden Lebensmittelmärkten mit Erweiterungen einhergehende Veränderungen unweigerlich zu unverträglichen Umsatzumverteilungen führen

# Bereich 3: BP "Kapuzinergraben – Monheimer Straße" Standort Edeka, Flur-Nrn. 690, 690/6



- Der bestehende großflächige Edeka-Markt hat mit genehmigten 1.553 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine tragfähige Größe
- Der Bestandsstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding ein ausgewiesener integrierter Standort, welcher für eine wohnortnahe Versorgung geeignet ist
- Am Standort des Edeka-Marktes besteht ein Mischgebiet
- Das Mischgebiet als Standort eines großflächigen Lebensmittelmarktes kann ausnahmsweise geeignet sein, wenn die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 durch die städtebauliche Besonderheit eines Nahversorgungsbetriebes widerlegbar ist: Der Edeka-Markt ist städtebaulich integriert, erfüllt Nahversorgungsfunktion in Zuordnung zu Wohnen und hat ein weit überwiegendes Nahversorgungssortiment, d.h. der Edeka-Markt kann in einem Mischgebiet zulässig sein
- Für ein Sondergebiet spricht, die Möglichkeit einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Festsetzung sowie die damit einhergehende Standortsicherheit für den angesiedelten

# Bereich 3: BP "Kapuzinergraben – Monheimer Straße" Standort Edeka, Flur-Nrn. 690, 690/6



## Fazit Standort Edeka

- Der Betrieb ist ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig, ein Sondergebiet kann die Nutzung als Lebensmittelmarkt regeln und sichern

# Bereich 4: BP "Bgm-Ritter-Straße – Harburger Straße", Flur.Nr. 854/1



- Der bestehende großflächige Norma-Markt hat mit genehmigten 998 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine tragfähige Größe
- Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, besteht am Standort des Norma-Marktes kein Sondergebiet
- Ein Standort außerhalb eines Sondergebietes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt kann ausnahmsweise geeignet sein, wenn die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 durch die städtebauliche Besonderheit eines Nahversorgungsbetriebes widerlegbar ist: Der Norma-Markt ist städtebaulich integriert, erfüllt Nahversorgungsfunktion in Zuordnung zu Wohnen und hat ein weit überwiegendes Nahversorgungssortiment, d.h. der Norma-Markt kann auch außerhalb eines Sondergebietes zulässig sein
- Für ein Sondergebiet spricht, die Möglichkeit einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Festsetzung sowie die damit einhergehende Standortsicherheit für den angesiedelten

# Bereich 4: BP "Bgm-Ritter-Straße – Harburger Straße", Flur.Nr. 854/1



## Fazit Standort Norma

- Der Betrieb ist ausnahmsweise außerhalb eines Sondergebietes zulässig, ein Sondergebiet kann die Nutzung als Lebensmittelmarkt regeln und sichern