



Dr. Heider  
Standort- und  
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider  
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg  
Tel + +49-(0)821/52 78 53  
Fax + +49-(0)821/52 29 87  
www.heider-swb.de  
info@heider-swb.de

## **Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des geplanten Umbaus (inkl. Erweiterung) des bestehenden Rewe-Marktes**

**in Gundelfingen, Lauinger Straße 7**



**Augsburg, 14. Januar 2013**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projektrelevante Aussagen aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Gundelfingen</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ist-Situation und Vorhabendaten des Rewe Supermarktes in Gundelfingen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Vorhabenkennzeichen/-rahmenbedingungen .....	8
3.2	Umsatzerwartung für das Vorhaben.....	8
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation</b> .....	<b>11</b>
4.1	Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial .....	11
4.2	Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet .....	14
<b>5</b>	<b>Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bewertungskriterien.....	16
5.2	Wirkungsanalyse für einen erweiterten Rewe Supermarkt (inkl. angeschlossenem Getränkmarkt).....	17
<b>6</b>	<b>Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit</b> .....	<b>20</b>
6.1	Zentralörtliche Eignung des Standortes .....	20
6.2	Städtebauliche Integration, Anbindung an den ÖPNV .....	21
6.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern.....	21
6.2.2	Städtebauliche Integration am Standort des Vorhabens.....	21
6.3	Sortimentspezifische Beurteilung der landesplanerischen Verträglichkeit.26	
6.3.1	Nahbereich, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich.....	27
6.3.2	Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Supermarktes in Gundelfingen.....	28
6.3.3	Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung	29
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b> .....	<b>30</b>

Die vorliegende Untersuchung fällt unter das Gesetz zum Schutz der Urheberrechte. Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung u.ä. sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

## 1 Aufgabenstellung

Der an der Lauinger Straße 7 in Gundelfingen a.d.Donau bestehende Rewe Supermarkt soll am Betriebsstandort umgebaut und erweitert werden; nach Umbau und Erweiterung ist lt. Angaben des Betreibers<sup>1</sup> eine Verkaufsfläche (inkl. angeschlossenen Getränkemarkt) von zusammen ca. 2.500 m<sup>2</sup> geplant. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Etablierung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO großflächiger Einzelhandel) beabsichtigt.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des §11 BauNVO. Dies bedeutet, dass relevante städtebauliche Negativauswirkungen in Folge des Vorhabens, u.a. auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und ggf. die Nahversorgung, möglich sind. Basierend auf den baurechtlichen Rahmenbedingungen ist daher ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die Beauftragung eines Gutachtens durch den Vorhabensträger und erstellt durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH soll der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. speziell der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Hierbei ist auch die Vereinbarkeit mit den zur Sicherung der Innenstadt unverzichtbaren städtebaulichen Entwicklungszielen in Gundelfingen a.d.Donau zu beurteilen. Hierzu liegen seitens der Stadt Gundelfingen a.d.Donau keine Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vor, allerdings werden durch stadtentwicklerische und städtebauliche Grundlagen der Stadt Gundelfingen – hier insbesondere die Entwicklungsplanung Lauinger Straße und Maßnahmen der Stadtsanierung – Anhaltspunkte zur Abklärung einer innenstadtgerichteten städtebaulichen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Kern der gutachterlichen Untersuchung stellt die Frage dar, inwieweit durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. die Nahversorgung im Gundelfinger Stadtgebiet zu erwarten sind. Die möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens resultieren dabei insbesondere aus Kaufkraftabschöpfungen und daraus abzuleitende Umsatzumverteilungen im Bestand. Bestandteil der Verträglichkeitsprüfung für das zu betrachtende Vorhaben ist eine ökonomische Wirkungsanalyse. Der Nachweis nicht vorliegender negativer Auswirkungen durch das Vorhaben erfordert dabei die Berücksichtigung theoretisch möglicher Maximalauswirkungen. Hierzu wird analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Gesamtvorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes für die

---

<sup>1</sup> Es ist vorgesehen, dass Rewe den Supermarkt auch zukünftig weiter betreibt.

Zentren- und Einzelhandelsstruktur sowie die Nahversorgung in Gundelfingen a.d.Donau zu erwarten bzw. auszuschließen sind.

Ergänzend zu der Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt auch eine Prüfung der landesplanerischen Zulässigkeit, d.h. der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms bzw. denen der sog. „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ (gemäß den entsprechenden Kriterien einer landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit).

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

### **Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung**

- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraftvolumen und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen in Gundelfingen a.d.Donau
- ▶ Einbeziehung der stadtentwicklerischen und städtebaulichen Grundlagen der Stadt Gundelfingen, hier insbesondere die Entwicklungsplanung Lauinger Straße
- ▶ Darstellung der Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der Standortsituation des Vorhabens
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsangebotes in Gundelfingen a.d.Donau nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Innenstadt
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Lebensmitteleinzelhandel in Gundelfingen a.d.Donau (Varianten: Status-Quo, bei Projektrealisierung)
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens in Gundelfingen a.d.Donau
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit anhand der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Gundelfingen a.d.Donau

### **Landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung**

- ▶ Ermittlung der landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen (u.a. städtebauliche Integration)
- ▶ Prüfung der landesplanerischen Kriterien inkl. Berechnung der landesplanerisch zulässigen Maximalverkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes in Gundelfingen a.d.Donau

- ▶ Einordnung des zu untersuchenden Vorhabens in die landesplanerischen Vorgaben

### **Fazit und Gesamtbewertung**

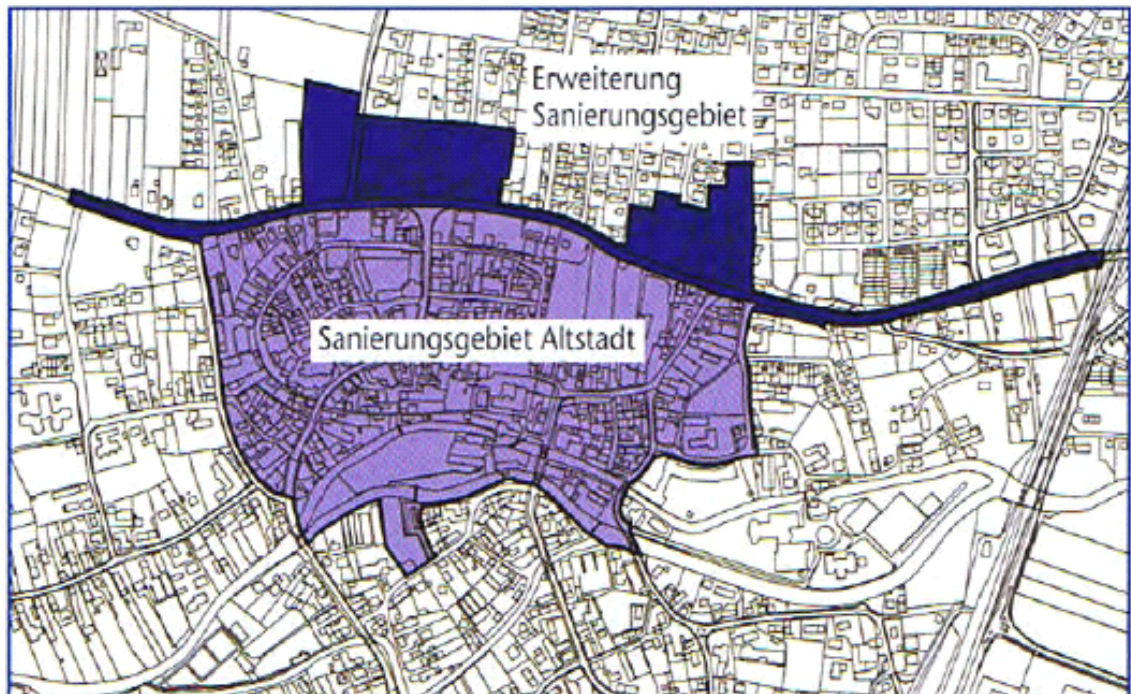
Fazit zur städtebaulichen wie auch zur landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens sowie gutachterliche Empfehlungen.

## 2 Projektrelevante Aussagen aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Gundelfingen

Die Stadt Gundelfingen ist seit mehr als 20 Jahren im Bereich Städtebauförderung aktiv. Im Zentrum stand dabei immer der Erhalt, die Sicherung und die Stärkung der Innenstadt. Dabei hat die Stadt auf allen Ebenen der städtebaulichen und baulichen Planungen zielstrebig, offensiv und problembewusst gehandelt.

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ bildet den Mittelpunkt der Stadt Gundelfingen; ihm gehört das Hauptaugenmerk bei den Aufwertungsmaßnahmen.

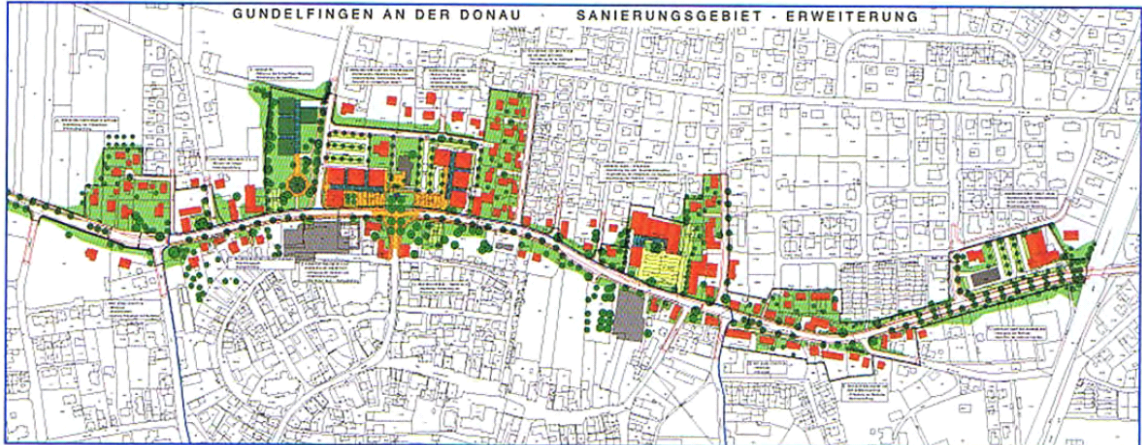
### Sanierungsgebiet (inkl. Erweiterung) der Stadt Gundelfingen



Quelle: Stadt Gundelfingen, bearbeitet durch Büro Dr. Heider, 2012.

Im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet werden die geplanten Maßnahmen zusammengefasst, die aus der Diskussion zwischen Bürgerschaft, Stadtrat, Stadtverwaltung und Planern hervorgegangen ist. Ein wichtiges Ergebnis der projektbegleitenden Planungswerkstatt war dabei, dass ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am westlichen Stadtrand ausgeschlossen werden soll und statt dessen die vorhandenen größeren Einzelhandelsbetriebe am nördlichen Altstadttrand zur Erweiterung vorgeschlagen werden. Einer dieser Betriebe ist der im Rahmen dieser Verträglichkeitsuntersuchung zu bewertende Rewe Supermarkt an der Lauinger Straße.

## Planung erweitertes Sanierungsgebiet



Quelle: Stadt Gundelfingen, bearbeitet durch Büro Dr. Heider, 2012.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass die geplante Erweiterung des Rewe Supermarktes an der Lauinger Straße grundsätzlich gewünscht und mit anderen Planungen der Stadt Gundelfingen – speziell die, die die Innenstadt betreffen – abgestimmt ist. Im Rahmen dieser Untersuchung ist somit lediglich noch zu klären, ob das Projektvorhaben in der beabsichtigten Größenordnung von rund 2.500 m<sup>2</sup> (inkl. angeschlossenen Getränkemarkt) städtebaulich und landesplanerisch verträglich ist.

### 3 Ist-Situation und Vorhabendaten des Rewe Supermarktes in Gundelfingen

#### 3.1 Vorhabenkennzeichen/-rahmenbedingungen

- ▶ Der bestehende Rewe Lebensmittel-/Supermarkt befindet sich an der Laueringer Straße 7 in Gundelfingen und weist aktuell eine Verkaufsfläche von etwa 1.630 m<sup>2</sup> auf.
- ▶ Es ist geplant, die Verkaufsfläche des Marktes am Standort durch einen Anbau an den Bestandsmarkt auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (plus ca. 100 m<sup>2</sup> Windfang und Mallbereich) zu erweitern sowie durch einen angeschlossenen, aber separat betriebenen Getränkemarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ergänzen. Des Weiteren ist die Errichtung eines Backshops mit ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angedacht.
- ▶ Ziel des Vorhabens ist es, den seit langer Zeit bestehenden und erkennbar in die Jahre gekommenen Markt zu modernisieren, um den Kunden ein ansprechendes und zeitgemäßes Flächenlayout bieten zu können.
- ▶ Der zu untersuchende Markt befindet sich am nördlichen Rand der Gundelfinger Innenstadt. Das Sanierungsgebiet Altstadt grenzt unmittelbar südlich an den Projektstandort an; der Planstandort selbst ist Teil des erweiterten Sanierungsgebietes. Es besteht somit eine hohe räumlich-funktionale Verbindung zwischen der Gundelfinger Innenstadt bzw. Altstadt und dem zu untersuchenden Rewe Markt. Westlich des Projektstandortes befindet sich die Friedenskirche mit Gemeindezentrum, im Norden und Osten grenzt v.a. Wohnbebauung an.
- ▶ Der zu untersuchende Markt weist eine hohe innerstädtische Versorgungsfunktion auf und ist von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen.<sup>2</sup> Er ist ein wichtiger Teil der bestehenden Grundversorgungsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelbereich und der einzige Lebensmittelvollsortimenter Gundelfingens.

#### 3.2 Umsatzerwartung für das Vorhaben

Für den Rewe Supermarkt bzw. den angeschlossenen Getränkemarkt ist basierend auf der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für Lebensmittelsupermärkte bzw. Getränkemarkte (EHI EuroHandelsInstitut: Handel aktuell 2010 sowie Angaben der Landesplanung Bayern) und einer eigenen Bewertung der Standortlage aktuell eine jährliche Flächenleistung von ca. 3.200 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Supermarkt) bzw. von ca. 1.400-1.600 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Getränkemarkt) anzunehmen. Diese Werte liegen im unteren Bereich der von der

---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch die detaillierten Ausführungen in Kap. 6.



Landesplanung verwendeten mittleren Flächenleistung für Super- bzw. Getränkemarkte. Dies ist dadurch zu begründen, dass das perspektivische Einzugsgebiet der geplanten Märkte vergleichsweise begrenzt ist und die Wettbewerbssituation innerstädtisch wie v.a. auch im angrenzenden Umland (v.a. Lauingen/Dillingen im Osten, Sontheim a.d.Brenz im Westen sowie Offingen im Süden)<sup>3</sup> recht hoch ist.

▶ **aktueller Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes :**

Verkaufsfläche x Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 1.630 m<sup>2</sup> x 3.200 €/m<sup>2</sup> VKF = **5,2 Mio. €**

▶ **Soll-Umsatz auf der Erweiterungsfläche (inkl. Windfang, Mall):**

Verkaufsfläche x Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 170 m<sup>2</sup> x 3.200 €/m<sup>2</sup> VKF = **0,5 Mio. €**

➔ **Soll-Umsatz Rewe Bestands- plus Erweiterungsfläche: ca. 5,7 Mio. €**

▶ **Soll-Umsatz Getränkemarkt:**

Verkaufsfläche x Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 700 m<sup>2</sup> x 1.500 €/m<sup>2</sup> VKF = **1,0-1,1 Mio. €**

▶ **Soll-Umsatz Bäckerei: ca. 0,2-0,3 Mio. €**

Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines modernen Lebensmittelsupermarktes ist davon auszugehen, dass ein Anteil von ca. 10-15% auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften etc.) entfällt. Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des projektierten Supermarktes von ca. 5,7 Mio. € perspektivisch folgendermaßen auf:

- ▶ **Lebensmittel:** 85-90% x 5,7 Mio. € = ca. **5,0 Mio. €**
- ▶ **ergänzende Randsortimente:** 10-15% x 5,7 Mio. € = ca. **0,7 Mio. €**

Insgesamt werden durch die beiden geplanten Märkte und die angeschlossene Bäckerei im Lebensmittelbereich somit perspektivisch rund 6,3 Mio. € Umsatz/Jahr generiert werden. Bei den, einen Lebensmittelmarkt üblicherweise ergänzenden Randsortimenten (u.a. Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung, Haushaltswaren) sind es in der Summe etwa weitere 0,7 Mio. € Umsatz/Jahr.

Abschließend ist für die Erweiterungsfläche ergänzend anzumerken, dass der Umsatz eines Betriebes üblicherweise nicht proportional mit zunehmender Fläche

<sup>3</sup> In Lauingen und Sontheim sind zudem bereits zwei größere und relativ moderne Rewe-Märkte vorhanden, die das potenzielle Einzugsgebiet des Gundelfinger Marktes (gleicher Betreiber) begrenzen.

steigt. In der Praxis sind durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe üblicherweise kaum bzw. nur geringe Umsatzzuwächse zu erwarten. Die vorliegend verwendete Umsatzerwartung der Erweiterung ist demnach als Worst-Case-Annahme einzustufen.

## 4 Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation

### 4.1 Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial

Als Einzugsgebiet der zu untersuchenden Lebensmittelbetriebe (Supermarkt + Getränkemarkt + Bäckerei) wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maße zum Einkaufen auf die Angebote der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Die Faktoren Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten sind wesentlich für bestehende Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die Größe und Struktur des Projektvorhabens
- ▶ die aktuelle Einzelhandelsausstattung der Stadt Gundelfingen und der umliegenden Einzelhandels-/Wettbewerbsstandorte
- ▶ die Anziehungskraft des zu untersuchenden Projektvorhabens sowie der übrigen Einzelhandels-/Lebensmittelbetriebe in Gundelfingen bzw. im angrenzenden Umland im Wettbewerbsvergleich
- ▶ die gegebenen Verkehrs- und Lagebedingungen
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zwischen den Einzelhandelsangeboten des Standortes in Gundelfingen und den Wohnorten der potentiellen Verbraucher.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien ist davon auszugehen, dass die zu untersuchenden Lebensmittelbetriebe neben der Standortgemeinde Gundelfingen selbst zumindest bis zu einem gewissen Grad auch die benachbarten Gemeinden Bächingen, Medlingen und Haunsheim erschließen können.<sup>4</sup> Die Einwohnerzahlen in diesem Einzugsgebiet setzen sich gemäß der aktuellen Angaben (31.12.2011) des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung folgendermaßen zusammen:

- ▶ Zone I: Naheinzugsgebiet (= Gemeinde Gundelfingen)  
ca. 7.730 Einwohner
- ▶ Zone II: erweitertes/überörtliches Einzugsgebiet  
(mit erkennbar niedrigeren Marktanteilen)  
ca. 3.870 Einwohner.

---

<sup>4</sup> Damit entspricht das projektbezogene Einzugsgebiet dem landesplanerisch festgelegten Nahbereich des Unterzentrums Gundelfingen.

Über das Marktgebiet der Zonen I und II hinaus sind v.a. aufgrund der anzunehmenden Attraktivität des erweiterten und durch einen Getränkemarkt ergänzten Lebensmittelmarktes sowie auch aufgrund der Attraktivität des sonstigen Einzelhandelsangebotes in Gundelfingen zusätzliche, wenn auch vergleichsweise geringe Streuumsätze (ca. 2-3% des Gesamtumsatzes) durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (durch Pendler, Zufallskunden, Besucher etc.) anzunehmen. Aufgrund der geringen Höhe der erzielten Einzelumsätze aus den Herkunftsgemeinden werden diese jedoch nicht mehr dem Einzugsgebiet zugerechnet. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Herkunftsgemeinden können ausgeschlossen werden.

Das vorhandene Kaufkraftvolumen<sup>5</sup> im projektrelevanten Lebensmittelsortiment setzt sich folgendermaßen zusammen:

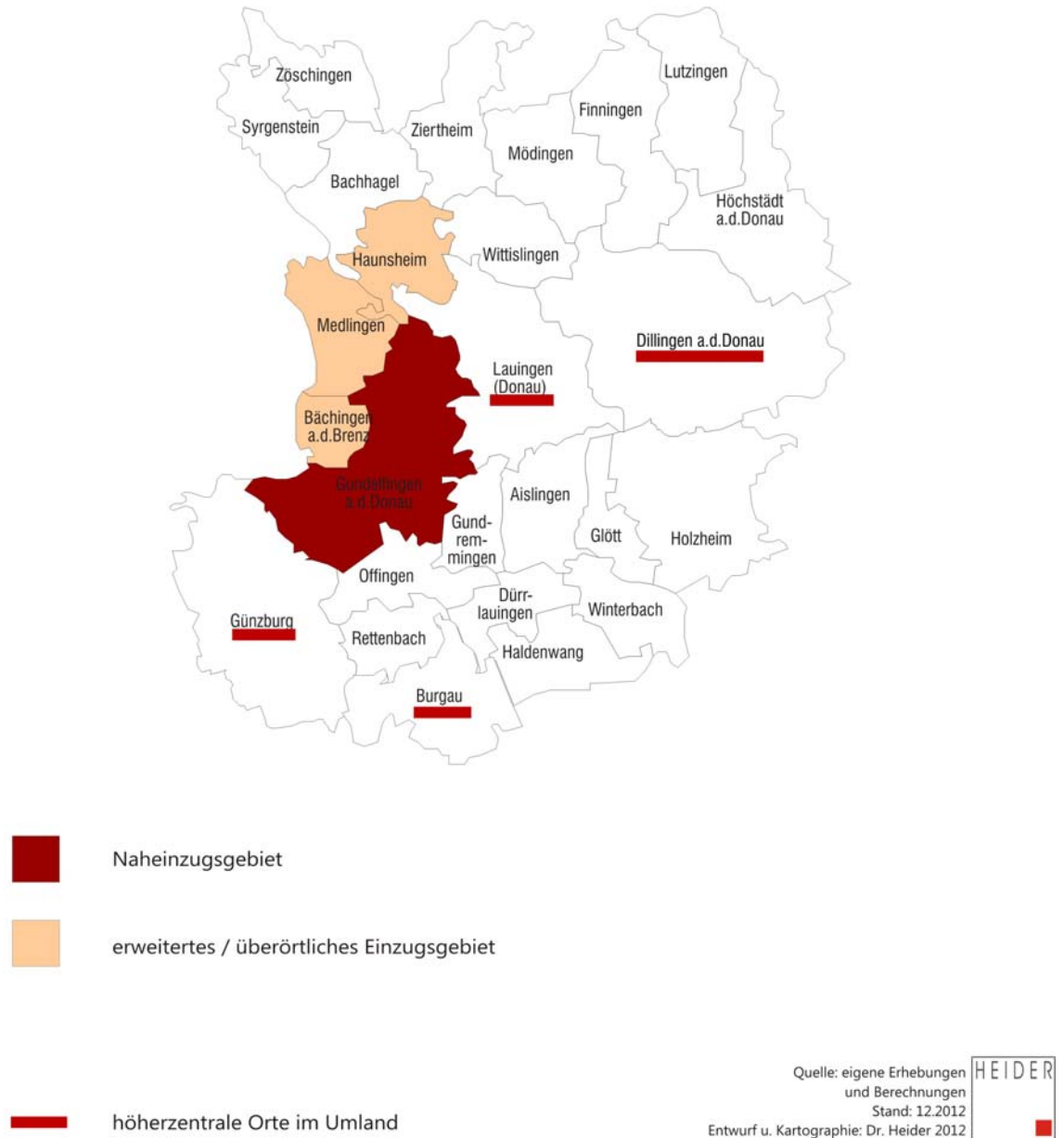
- ▶ Zone I: Naheinzugsgebiet (= Stadt Gundelfingen)  
ca. 14,9 Mio. €
  
- ▶ Zone II: erweitertes/überörtliches Einzugsgebiet  
ca. 7,9 Mio. €

**In der Summe** stehen somit **ca. 22,8 Mio. €** im gesamten Einzugsgebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung.

---

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufkraftkennziffern, welche für beide Gemeinden minimal über dem bundesdeutschen Durchschnittswert (= 100,0) liegen.

## Das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens Rewe, Gundelfingen



## 4.2 Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet

Im projektrelevanten Lebensmittelbereich setzt sich die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet der zu untersuchenden Lebensmittelmärkte derzeit wie folgt zusammen:

- ▶ In **Gundelfingen** sind derzeit 18 Anbieter aus dem Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 4.500 m<sup>2</sup> <sup>6</sup> vorhanden. Das Betriebstypenspektrum reicht von einem Vollsortimenter (Rewe), zwei Lebensmitteldiscountern (Lidl, Netto), einem Bioladen (Sonnenladen) und zwei Getränkemärkten (Aloisiusquelle, Gefako) über Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) bis zu Lebensmittelspezialanbietern (z.B. Obst- und Gemüseanbieter, Mühlenladen) und Tankstellen, die ein ergänzendes Lebensmittelangebot aufweisen. Damit ist das Angebot als relativ breit und vergleichsweise differenziert einzustufen, wenngleich einige Betriebe – wie der zu untersuchende Rewe Markt – nur noch bedingt ein zeitgemäßes und modernes Erscheinungsbild aufweisen.
- ▶ Räumlich differenziert entfallen von den in Gundelfingen bestehenden Lebensmittelanbietern sechs Betriebe mit zusammen ca. 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den Innenstadtbereich, d.h. auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, dessen räumliche Ausdehnung mit dem Sanierungsgebiet Altstadt gleichgesetzt werden kann. Die übrigen zwölf Anbieter mit zusammen ca. 4.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind außerhalb der Innenstadt in integrierter Streu- bzw. in Gewerbegebietslagen ansässig. Während in der Innenstadt lediglich ein Bioladen und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) anzutreffen sind, sind alle weiteren Lebensmittelbetriebe und speziell auch die drei größeren Lebensmittelmärkte sowie die beiden Getränkemärkte außerhalb davon angesiedelt. Allen Betrieben kommt zumindest eine begrenzte Nahversorgungsfunktion – teils auch für den Innenstadtbereich – zu.
- ▶ Zusammen erwirtschaften die angeführten Betriebe (inkl. Rewe) derzeit einen Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel<sup>7</sup> von ca. 15,0 Mio. €.
- ▶ Im **überörtlichen Einzugsgebiet** gibt es weitere sechs Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.070 m<sup>2</sup>. Hervorzuheben ist dabei insbesondere ein Lebensmitteldiscounter (Netto) in Bächingen. Darüber hinaus sind lediglich verschiedene Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), die teils ein gewisses Zusatzangebot an weiteren Lebensmitteln aufweisen, im überörtlichen Einzugsgebiet ansässig. Während der genannte Lebensmitteldiscounter (inkl. einer angeschlossenen Bäckerei) in Gewerbegebietslage ansässig ist, befinden sich alle weiteren Betriebe in integrierter Wohngebietslage.
- ▶ Alles in allem erwirtschaften die im überörtlichen Einzugsgebiet vorhandenen Lebensmittelbetriebe einen Umsatz von ca. 4,0 Mio. € im Lebensmittelbereich.

---

<sup>6</sup> Inklusiv dem zu untersuchenden Rewe Markt sowie Randsortimentsflächen der bestehenden Lebensmittelmärkte.

<sup>7</sup> Ohne in den Randsortimenten erzielte Umsätze.

- **Insgesamt** wird im gesamten Einzugsgebiet demnach derzeit ein Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von zusammen **ca. 19,0 Mio. €** generiert.

### Im Stadtgebiet bestehende Lebensmittel-/Getränkemärkte (ab 100 m<sup>2</sup> VKF)



## 5 Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen

### 5.1 Bewertungskriterien

Die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens erfolgt unter den Voraussetzungen und Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und stadt- bzw. ortsentwicklerischen Zielvorstellungen bewertet.

Im Hinblick auf strukturell und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen sind dabei im Einzelnen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen und zu gewährleisten:

- ▶ die Sicherung bzw. sogar Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich)
- ▶ die Sicherung bzw. Verbesserung der lokalen Nahversorgung, speziell auch für die Bewohner der Innenstadt
- ▶ sowie generell die Sicherung bzw. Aufwertung der insgesamt bestehenden Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Gundelfingen.

Werden durch neue bzw. zu erweiternde Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bisher bereits in Geschäften der Stadt bzw. auch des überörtlichen Einzugsgebietes gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume in denen diese situiert sind, vorliegt. Die hierzu operationalisierbare Prüfgröße sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen.

Für das vorliegende Vorhaben sind im Rahmen der Prüfung der ggf. zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu betrachten:

- ▶ Etwaige Umsätze im Lebensmittelbereich, welche durch das Vorhaben in Gundelfingen zusätzlich gebunden werden.
- ▶ Durch das Vorhaben ausgelöste Umverteilungen von Umsätzen im Lebensmittelbereich, welche in Gundelfingen bereits derzeit gebunden sind.
- ▶ Umsätze von den, den Lebensmittelbereich üblicherweise ergänzenden Randsortimenten eines modernen Lebensmittel-/Supermarktes, welche ggf. außerhalb des Lebensmittelbereiches umverteilungswirksam werden.



## 5.2 Wirkungsanalyse für einen erweiterten Rewe Supermarkt (inkl. angeschlossenen Getränkemarkt)

Der zu erwartende Umsatz der geplanten Märkte / Lebensmittelbetriebe (erweiterter Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckerei) setzt sich perspektivisch folgendermaßen zusammen:

Umsatz im Lebensmittelbereich	ca. 6,3 Mio. €
<u>davon:</u>	
<i>bereits aktuell erwirtschafteter Umsatz des Bestandsmarktes (durch Bindung vormals freier Potenziale)<sup>8</sup></i>	ca. 4,7 Mio. €
<i>durch aktuell noch offene Umsatzpotenziale, d.h. Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet</i>	ca. 0,3 Mio. €
<i>durch zusätzl. Umsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (ca. 2-3% des Umsatzes)</i>	ca. 0,2 Mio. €
<i>durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet</i>	ca. 1,1 Mio. €
Umsatz durch Randsortimente des Supermarktes (davon ca. 0,1 Mio. Umsatzumverteilung durch Erweiterung)	ca. 0,7 Mio. €
<b>Gesamtumsatz des geplanten Vorhabens</b>	<b>ca. 7,0 Mio. €</b>

Die nachfolgend dargestellte Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich (= Kernsortiment) aus dem bestehenden Einzelhandel, unterschieden nach relevanten Standortbereichen. Berechnungsgrundlage stellen die prognostizierten Umsätze des Vorhabens in deren Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen dar.

Umsatzumverteilung durch das Projektvorhaben (Super-, Getränkemarkt, Bäckerei) nach Standortlagen (nur Lebensmittelbereich)	Umsatzumverteilung durch das Vorhaben insgesamt ca. 1,1 Mio. € erwartete Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben	
	in Mio. €	in %*
<b>Gundelfingen (= Zone I)</b>		
Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich)	0,1	5,3
sonstige Nahversorgungslagen	0,7	8,3
<b>übriges Einzugsgebiet/Zone II</b>	0,3	7,5
<b>insgesamt</b>	<b>1,1</b>	<b>7,7</b>

\* ca.-Werte, gerundet

<sup>8</sup> D.h. durch die Errichtung des Bestandsmarktes fand keine nennenswerte Umsatzumverteilung, sondern vielmehr eine Bindung damals offener Umsatzpotenziale statt.

Zur Bewertung der Umsatzauswirkungen gewinnt die 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen Bedeutung. Bei einer zu erwartenden Umsatzumverteilung dieser Höhe sind betriebliche Auswirkungen üblicherweise zu erwarten. Je weiter die Umsatzumverteilungen über 10 Prozent liegen, desto höher wird die Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe bzw. Standorte.

Die Wahrscheinlichkeit städtebaulich relevanter Auswirkungen steigt über der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung ebenfalls. Generell gilt: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher die Wahrscheinlichkeit städtebaulich relevanter Auswirkungen, da selbst bei Betriebsgefährdungen in einem Sortimentsbereich der Angebotsmix des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt werden kann und damit dessen Gesamtattraktivität und Funktionsfähigkeit mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen erfahren können. Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung des Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen.

- ▶ Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Gundelfingen ist durch das geplante Erweiterungs-/Ergänzungsvorhaben eine Umsatzumverteilung von ca. 5,3% zu erwarten. Somit liegt der Wert deutlich unter der als Anhaltspunkt zu wertenden 10%-Schwelle. Angesichts der vorliegenden Struktur- und Standortvoraussetzungen in Gundelfingen sind für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine relevanten städtebaulichen Negativeffekte anzunehmen, eine nennenswerte Schwächung der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) oder gar ein Funktionsverlust können ausgeschlossen werden. Vielmehr ist durch das Projektvorhaben eine Verbesserung auch der innerstädtischen Nahversorgung sowie durch die unmittelbare räumliche Nähe und eine mögliche Intensivierung der Kopplungseffekte tendenziell sogar eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu erwarten.
- ▶ In den übrigen Standortlagen Gundelfingens, welchen alle eine gewisse Nahversorgungsfunktion zukommt, liegt die zu erwartende Umsatzumverteilungsquote bei rund 8,3% und damit ebenfalls unterhalb der 10%-Schwelle. Aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungsquote ist zwar bereits von wettbewerblichen Effekten auszugehen, städtebaulich relevante Effekte sind jedoch ebenfalls nicht anzunehmen. Die bestehenden Versorgungsfunktionen der übrigen Standortlagen bleiben perspektivisch erhalten.
- ▶ In den in Zone II befindlichen Orten bzw. bei den dort vorhandenen Versorgungsstrukturen sind die ausgelösten Umverteilungsprozesse perspektivisch mit 7,5% ebenfalls noch in einer Größenordnung, die keine städtebaulich negativen Effekte erwarten lassen. Auch hier ist von einem Erhalt der bestehenden Versorgungsstruktur auszugehen.
- ▶ Der zu erwartende, zusätzliche Umsatz des erweiterten Supermarktes mit Randsortimenten in Höhe von insgesamt ca. 0,2 Mio. € verteilt sich gewöhnlich auf eine Reihe von Branchen. Durch den üblicherweise geringen Um-

fang der Einzelsortimente sind perspektivisch keine städtebaulichen Auswirkungen in den jeweiligen Sortimentsbereichen anzunehmen. Dies gilt umso mehr, als in allen Sortimentsbereichen noch ein gewisses Ausbaupotenzial vorhanden ist.

- ☞ **Im Ergebnis ist von der geplanten Erweiterung des Rewe Supermarktes in Gundelfingen und der Ergänzung des Marktes durch einen Getränkemarkt und eine Bäckerei zwar in Teilen von gewissen wettbewerblichen Effekten, aber von keinen städtebaulich negativen Auswirkungen auszugehen – insbesondere auch nicht gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Vielmehr ist durch die Modernisierung des Marktes eine langfristige Sicherung der lokalen Versorgung im Lebensmittel-Vollsortimentsbereich sowie durch die unmittelbare räumliche Zuordnung zur Innenstadt auch eine Stärkung der innerstädtischen Nahversorgung und ggf. eine Stärkung des gesamten Innenstadtbesatzes durch eine potenzielle Steigerung der Kopplungseffekte zu erwarten. Insgesamt kann somit eine städtebauliche Verträglichkeit konstatiert werden.**

## 6 Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit

Die Bewertung der landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:

- ▶ zentralörtliche Eignung des Standortes bzw. der Stadt Gundelfingen
- ▶ städtebauliche Integration des Standortes, Anbindung an den ÖPNV
- ▶ sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.<sup>9</sup>

Aus landesplanerischer Sicht ist der Supermarkt mit seinen ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (plus ca. 100 m<sup>2</sup> Windfang und Mallbereich) im Vorhaben relevant, da Getränkemarkt und Backshop separate Einheiten bilden und nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der landesplanerischen Prüfung zu betrachten sind.

### 6.1 Zentralörtliche Eignung des Standortes

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen (...) ausgewiesen werden (...).“ Gundelfingen ist im Regionalplan der Region Augsburg als Unterzentrum ausgewiesen und demnach ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt, wozu der zu untersuchende Supermarkt zählt. Der zusätzlich angedachte Getränkemarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> liegt unter der Großflächigkeitsschwelle und ist allein schon deshalb nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Demzufolge ist der Getränkemarkt auch nicht unter landesplanerischen Aspekten zu bewerten. Gleiches gilt auch für die angeschlossenen Bäckerei mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit erfolgt also nur für den erweiterten Supermarkt.<sup>10</sup>

- ☞ Gundelfingen ist als Unterzentrum ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.

---

<sup>9</sup> Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern gültiger Stand 01.August 2002 lt. [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de) vom 08.08.2007, S. 15 ff.

<sup>10</sup> Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern gültiger Stand 01.August 2002 lt. [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de) vom 08.08.2007, S. 10

## 6.2 Städtebauliche Integration, Anbindung an den ÖPNV

### 6.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort folgende Voraussetzungen erfüllen:

- ▶ Er muss "...in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind" gelegen sein.
- ▶ „Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.“<sup>11</sup> Bei allen Einzelhandelsgroßprojekten ist eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV erforderlich.“<sup>12</sup>
- ▶ Im Einzelfall können explizit auch Ortsrandlagen zentraler Orte als integrierte Standorte eingestuft werden, „wenn sie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen.“<sup>13</sup>

### 6.2.2 Städtebauliche Integration am Standort des Vorhabens

Städtebauliche Integration bedeutet im Grunde, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt.

Die städtebauliche Integration eines Standortes laut LEP erfordert als wesentliche Kennzeichen eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich.

---

<sup>11</sup> Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern gültiger Stand 01.August 2002 lt. [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de) vom 04.06.2010, S. 10

<sup>12</sup> Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern gültiger Stand 01.August 2002 lt. [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de) vom 04.06.2010, S. 14

<sup>13</sup> Der Versorgungs- und Siedlungskern stellt innerhalb einer als zentraler Ort bestimmten Gemeinde die Siedlungseinheit dar, in der die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung bereit gestellt werden. Vgl. hierzu auch: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern gültiger Stand 01.August 2002 lt. [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de) vom 04.06.2010, S. 11f.

## Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte und immer wieder übernommene Werte, teils gestützt auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- ▶ Lt. Stadtplanungsamt Stuttgart, Bearbeiter Thilo Lang: Lebensmitteleinzelhandel in Stuttgart – Discountbetriebe und Vollsortimenter – die Erreichbarkeitsanalyse. Stuttgart 1999: Zur Nahversorgung ist ein Einzugsbereich von 400 m vorzusehen, d.h. alle Menschen sollten die Möglichkeit haben Waren des täglichen Bedarfes in einem Umkreis von 400 m (Luftlinie) zu besorgen, das bedeutet in sechs bis zehn Gehminuten, je nach Gehvermögen und topographischer Situation. Hier allerdings ist bereits die Entfernung, die man gerne für Einkäufe zu Fuß in Kauf nimmt, tendenziell bereits überschritten.
- ▶ Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden, bzw. akzeptiert werden können. Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers 1990 gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.<sup>14</sup>

Basierend auf den angeführten Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen, wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen.

Wie auf der nachfolgenden Karte bzw. auch dem Foto zu erkennen ist, ist im Nahumfeld des Projektstandortes innerhalb eines Radius von 500 m eine vergleichsweise dichte Wohnbebauung anzutreffen. Der Standort ist somit unmittelbar an größere Wohngebiete angeschlossen, aus denen der Markt auch fußläufig gut zu erreichen sein wird. Ein von der Landesplanung geforderter anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist demnach eindeutig vorhanden. Hinzu kommt, dass der Standort unmittelbar an die Gundelfinger Innenstadt/Altstadt grenzt und der fußläufige Einzugsbereich die komplette Innenstadt abdeckt, so dass der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion auch für die Innenstadt wahrnimmt. Der projektierte Lebens-

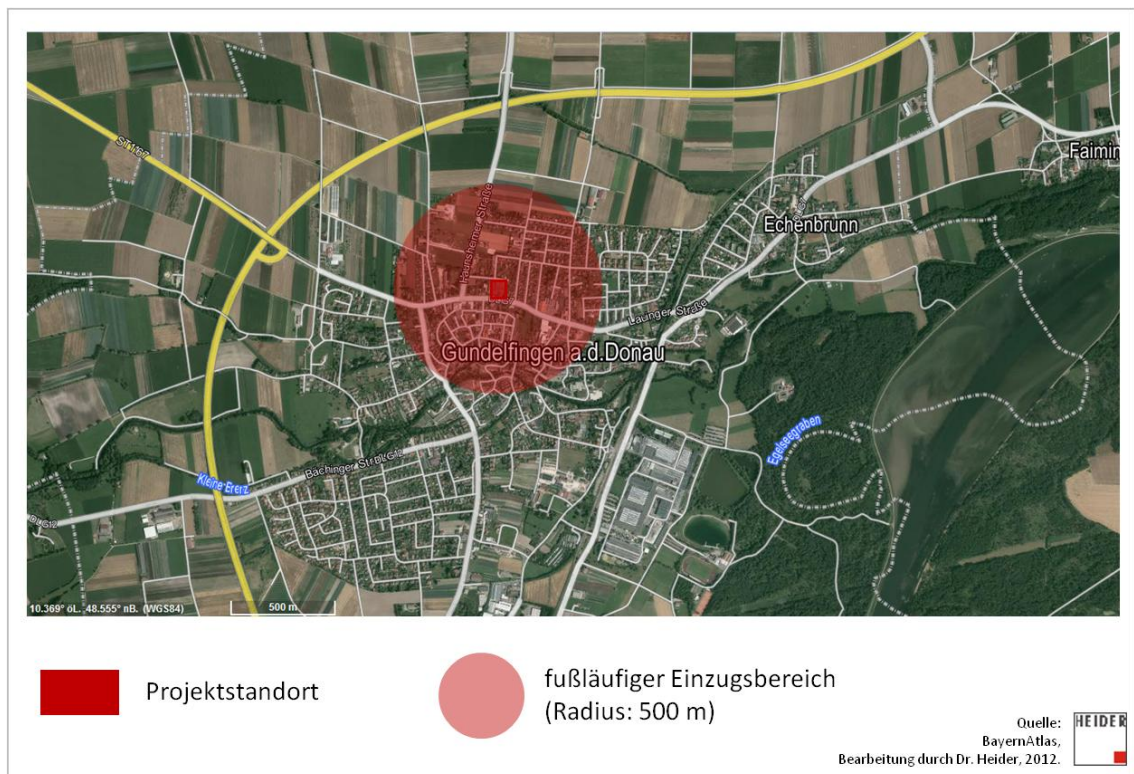
---

<sup>14</sup> s. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund. 1990) zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541

mittelmarkt ist daher als wichtiger, innenstadtnaher Nahversorger Gundelfingens einzustufen.

- ☞ Als Fazit zum geforderten, unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens lässt sich feststellen, dass dieser durch die umliegende, teils recht dichte Wohnbebauung (v.a. im Innenstadtbereich) vorliegt. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist vorhanden.

### Standort und fußläufiger Einzugsbereich des Projektvorhabens in der Stadt Gundelfingen



### Wohnbebauung im Umfeld des zu untersuchenden Rewe Marktes (Blick vom Rewe Markt in Richtung Altstadt)



Quelle: Büro Dr. Heider, 2012.

### ÖPNV

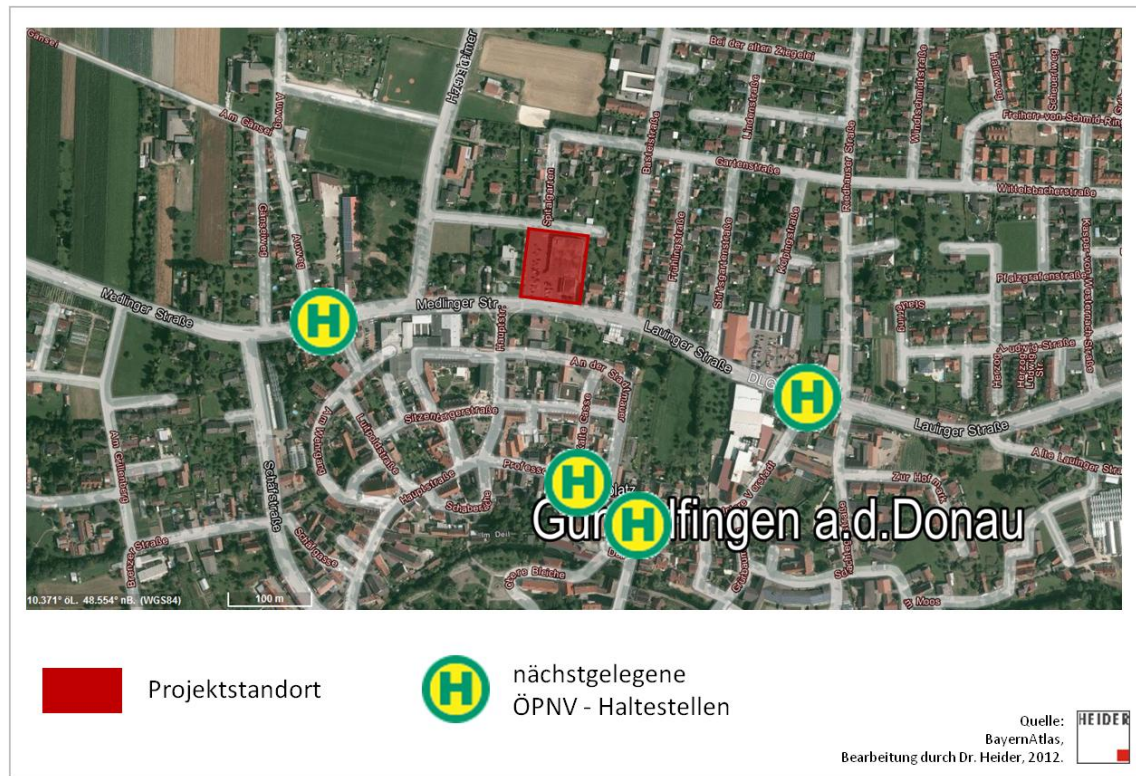
In fußläufiger Erreichbarkeit zum Vorhabenstandort befinden sich vier ÖPNV-Haltestellen (Bayerischer Hof, Untere Vorstadt, Bahnhofstraße, SB-Markt), die von den RBA<sup>15</sup>-Buslinien 9098 bzw. 9105 regelmäßig angefahren werden. Der Markt ist demnach angemessen an das lokale bzw. regionale Nahverkehrsnetz angebunden. Damit lässt sich eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende ÖPNV-Anbindung feststellen.

---

<sup>15</sup> RBA = Regionalbus Augsburg GmbH.



## ÖPNV-Anschluss des Projektvorhabens in Gundelfingen



- ☞ Die Integration in das ÖPNV-Netz der Stadt Gundelfingen bzw. des Landkreises Dillingen a.d. Donau mit vier fußläufig vom Markt erreichbaren Bushaltestellen gewährleistet eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes.

### Planerisches Gesamtkonzept

Die Stadt Gundelfingen verfügt laut Angaben der Stadtverwaltung zwar über kein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, für den aktuell bestehenden Markt besteht jedoch ein beschlossener und rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Ansprüche der Einzelhandelsentwicklung in Gundelfingen berücksichtigt. Zudem wurde der bestehende Markt auch im Zuge der Erstellung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Altstadt als Teil des sog. „erweiterten Sanierungsgebietes“ mit untersucht und eine Erweiterung zur Stärkung der Innenstadt explizit vorgeschlagen. Insofern kann aus gutachterlicher Sicht von einem planerischen Gesamtkonzept für den Vorhabenstandort ausgegangen werden.

Die für die ortsplanerische Vertretbarkeit neben dem planerischen Gesamtkonzept geforderte Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege dürften u.a. durch die bauleitplanerischen Vorgaben an diesem Standort gewährleistet werden.

- ☞ Die Realisierung des Vorhabens, d.h. die Erweiterung des bestehenden und rechtskräftig genehmigten Marktes kann als Projekt im Zuge einer geordneten und planerisch-konzeptionellen Stadt- bzw. Ortsentwicklung eingestuft werden.
- ☞ **Insgesamt betrachtet können die geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration und zum Erfordernis eines ortsüblichen Anschlusses an den ÖPNV als erfüllt eingestuft werden.**

### 6.3 Sortimentsspezifische Beurteilung der landesplanerischen Verträglichkeit

In Abhängigkeit der Sortimente eines Einzelhandelsgroßprojekts sind als räumliche Beurteilungsgrundlagen gemäß den Bestimmungen des LEP Bayern<sup>16</sup> folgende Gebietsabgrenzungen heranzuziehen:

- ▶ Der Nahbereich der betreffenden Gemeinde für innenstadtrelevante Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs,
- ▶ der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels bei Waren innenstadtrelevanter Sortimente des sonstigen Bedarfs bzw.
- ▶ das projektrelevante Einzugsgebiet des jeweiligen Vorhabens für nicht innenstadtrelevante Sortimente des Vorhabens.

Die dortigen Einwohner mit deren Kaufkraft, stellen unter Berücksichtigung der landesplanerisch jeweils zulässigen Abschöpfungsquoten das Messkriterium dar, ob die zu erwartenden Umsätze bzw. die projektierte Größe des zu bewertenden Vorhabens landesplanerisch verträglich sind.

- ☞ Für den zu untersuchenden Lebensmittel-Supermarkt<sup>17</sup> in Gundelfingen stellt demnach der Nahbereich den anzusetzenden räumlichen Bezugsrahmen dar.

---

<sup>16</sup> Bzw. der ergänzenden „Handlungsanleitung zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“.

<sup>17</sup> Wie bereits oben beschrieben, sind der zusätzlich geplante Getränkemarkt sowie auch die angegliederte Bäckerei aus landesplanerischer Sicht – aufgrund ihrer Nichtgroßflächigkeit – nicht mit in die Untersuchung einzubeziehen.

### 6.3.1 Nahbereich, sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich

Für den Lebensmittelbereich als innenstadtrelevantes Sortiment des kurzfristigen, täglichen Bedarfs stellt der im Regionalplan der Region Augsburg ausgewiesene Nahbereich des Unterzentrums Gundelfingen die relevante Berechnungsgrundlage dar. Dieser setzt sich neben der Stadt Gundelfingen selbst auch aus den westlich bzw. nördlich angrenzenden Gemeinden Bächingen a.d. Brenz, Medlingen und Hausheim zusammen. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu liegende Einwohnerzahl liegt gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung damit aktuell<sup>18</sup> bei ca. 11.600 Personen.

- ☞ Die Einwohnerzahl im zugeordneten Nahbereich des Unterzentrums Gundelfingen liegt bei ca. 11.600 Personen.

Das Kaufkraftpotenzial je Einwohner, welches für die zu ermittelnde Kaufkraftabschöpfung als Berechnungsgrundlage dient, ergibt sich aus der im Durchschnitt jedem Einwohner des Nahbereiches für das zu überprüfende Lebensmittelsortimente im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial, welches auch im Einzelhandel realisiert wird. Grundlage der Berechnung ist ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnitt. Als Basis der Berechnung ist der Pro-Kopf-Durchschnitt laut der relevanten Landesplanungsdatengrundlage in Bayern zu Grunde zu legen:

- ☞ Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel (Food und Nonfood-Sortimente):

2.165 €/Jahr

Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich folgendes, zur Verfügung stehendes Kaufkraftvolumina für den Lebensmittelbereich:

- ☞ Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr

11.602 Einwohner x 2.165 €/Einwohner = 25.118.330 €

Zur Feststellung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche ist zunächst die aus landesplanerischer Sicht akzeptable Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Die landesplanerisch akzeptable Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem für das zu untersuchende Sortiment aufgezeigten, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial in Bezug zur landesplanerisch als maximal für die einzelnen Sortimente festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquote.

Die aus landesplanerischer Sicht akzeptable Kaufkraftabschöpfungsquote beträgt dabei für innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (hier:

---

<sup>18</sup> Stand: 31.12.2011.

Lebensmittel) 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

Entsprechend der oben dargestellten Vorgaben errechnet sich im zu untersuchenden Lebensmittelsortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

$$\text{sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial} \times \text{zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote} = \text{abschöpfbares Kaufkraftvolumen}$$

$$25.118.330 \text{ €} \times 0,25 = 6.279.583 \text{ €}$$

### 6.3.2 Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Supermarktes in Gundelfingen

Die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittel-Supermarktes errechnet sich aufbauend darauf aus dem für das Vorhaben zur Verfügung stehenden, landesplanerisch akzeptablen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen in Bezug auf die zu erwartende Gesamtraumleistung, d.h. den je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erzielenden Umsatz pro Jahr<sup>19</sup>.

#### ► Umsatzerwartung

Die Höhe des durchschnittlichen Flächenproduktivitätswertes eines Lebensmittel-Supermarktes ist gemäß der zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010“ wie folgt:

$$\text{Umsatzerwartung pro m}^2 \text{ Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Supermarktes:}$$

$$3.200\text{-}4.200 \text{ € je m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

Bei landesplanerischen Überprüfung wird üblicherweise der Mittelwert der jeweiligen durchschnittlichen Flächenproduktivitätsspanne angesetzt, d.h. im Falle eines Lebensmittel-Supermarktes 3.700 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aus den bereits bei der städtebaulichen Wirkungsanalyse genannten Gründen ist hier aus gutachterlicher Sicht wiederum der untere Durchschnittswert gerechtfertigt. Der mittlere Durchschnittswert von 3.700 €/m<sup>2</sup> VKF wird in Gundelfingen realistischerweise nicht zu erreichen sein.

<sup>19</sup> In den zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010“ werden in den einzelnen Sortimenten und den jeweils vorhandenen Betriebstypen jeweils Spannen (Minimum, Durchschnitt, Maximum) der üblicherweise zu erwartenden Raumleistung angegeben. In der Regel ist bei der Prüfung eines Vorhabens der jeweilige Mittelwert anzusetzen.

- ▶ Max. zulässige sortimentspezifische Verkaufsfläche

Damit errechnet sich folgende, aus landesplanerischer Sicht zulässige Verkaufsflächengröße:

- ☞ Lebensmittel-Supermarkt:

abschöpfbares Kaufkraftpotenzial / durchschnittliche Raumleistung  
 $6.279.583 \text{ €} / 3.200 \text{ € je m}^2/\text{VK} = \text{ca. } 1.960 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$

Vergleicht man die geplante Verkaufsflächengröße des erweiterten Rewe Marktes (ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF, inkl. Windfang und Mall) mit der aus landesplanerischer Sicht zulässigen Verkaufsflächengrößen (ca. 1.960 m<sup>2</sup> VKF), so zeigt sich, dass die Plangröße des zu untersuchenden Marktes die aus landesplanerischer Sicht zulässige Größe einhält. Aus landesplanerischer Sicht ist daher nicht davon auszugehen, dass überörtlich relevante, raumordnerische Negativauswirkungen zu erwarten sind.

- ☞ **Die geplante Größe des erweiterten Supermarktes entspricht den landesplanerischen Vorgaben.**

### 6.3.3 Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit den weiteren einschlägigen überfachlichen und fachlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Hierzu ist festzustellen:

Die Planung steht im Einklang mit den weiteren einschlägigen überfachlichen und fachlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere

- ▶ Vorhaltung und soweit erforderlich Ausbau der für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen insbesondere in den Zentralen Orten (LEP A I (Z) 4.1.2),
- ▶ Ausbau und Sicherung der Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte (LEP A III (Z) 2.1.1),
- ▶ Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln (LEP B II (Z) 1.2.1.1).

- ☞ **Die aus landesplanerischer Sicht relevanten Aspekte für die geplante Erweiterung des Rewe Supermarktes in Gundelfingen können in der Summe alle als erfüllt eingestuft werden.**

## 7 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ In der Stadt Gundelfingen ist die Erweiterung eines bestehenden und gut eingeführten Rewe Supermarktes von derzeit ca. 1.630 m<sup>2</sup> VKF auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF (1.700 m<sup>2</sup> plus ca. 100 m<sup>2</sup> Windfang und Mallbereich) geplant. Zudem ist die Ansiedlung eines separaten Getränkemarktes mit ca. 700 m<sup>2</sup> VKF und einer angeschlossenen Bäckerei mit ca. 100 m<sup>2</sup> VKF vorgesehen.
- ▶ Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist insbesondere die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen in Gundelfingen bzw. den Gemeinden des übrigen Einzugsgebietes. Insbesondere gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gundelfingens sind städtebauliche Negativeffekte auszuschließen. Zudem wurde die landesplanerische Verträglichkeit des Planvorhabens untersucht.
- ▶ Vom erweiterten und ergänzten Projektvorhaben sind unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen keine städtebaulich negativen Effekte, insbesondere auch keine schädlichen Auswirkungen, auf die Betriebe des besonders schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu erwarten. Durch die unmittelbare räumliche Zuordnung zur Innenstadt ist tendenziell sogar eine Stärkung der innenstädtischen Nahversorgung und eine Stärkung des gesamten Innenstadtbetriebes durch eine potenzielle Steigerung der Kopplungseffekte zu erwarten. Die Sicherung dieses innenstadtzugeordneten Lebensmittelstandortes dient den Zielen einer innenstädtischen Funktionssicherung. Auch die weiteren bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Gundelfingen bzw. im übrigen Einzugsgebiet werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten perspektivisch nicht negativ tangiert. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Projekt demnach in der geplanten Form als verträglich einzustufen.
- ▶ Der auch aus landesplanerischer Sicht zu untersuchende Lebensmittel-Supermarkt<sup>20</sup> erfüllt die im Hinblick auf die Beurteilung überörtlicher Auswirkungen notwendigen Verträglichkeitskriterien:
  - Der Projektstandort erfüllt die erforderlichen Kriterien zur städtebaulichen Integration.
  - Die projektierte Größe von insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF liegt unter der aus landesplanerischer Größensicht maximal möglichen Fläche eines Supermarktes in Gundelfingen und lässt demnach keine negativen überörtlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Vorhabens erwarten.
- ▶ Da sowohl nach städtebaulichen, überörtlichen/landesplanerischen Verträglichkeitskriterien wie auch den weiteren in §11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Kriterien durch einen erweiterten und ergänzten Rewe-Markt nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind, kann die Vermutungsregel des §11 Abs. 3 Satz 3 als widerlegt bewertet werden.

---

<sup>20</sup> Der angeschlossene Getränkemarkt sowie die ergänzende Bäckerei sind auch landesplanerischer Sicht aufgrund ihrer Größe nicht relevant.

- ▶ Darüber hinaus steht die Planung auch im Einklang mit weiteren einschlägigen Planungen bzw. Planungszielen in Gundelfingen (v.a. Rahmenplan für das Sanierungsgebiet) bzw. auch der Landesplanung.
- ▶ **In der Summe lässt die geplante Erweiterung/Ergänzung des Rewe Supermarktes in Gundelfingen in der geplanten Größenordnung demnach keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten und ist somit verträglich und damit als umsetzbar einzustufen.**