

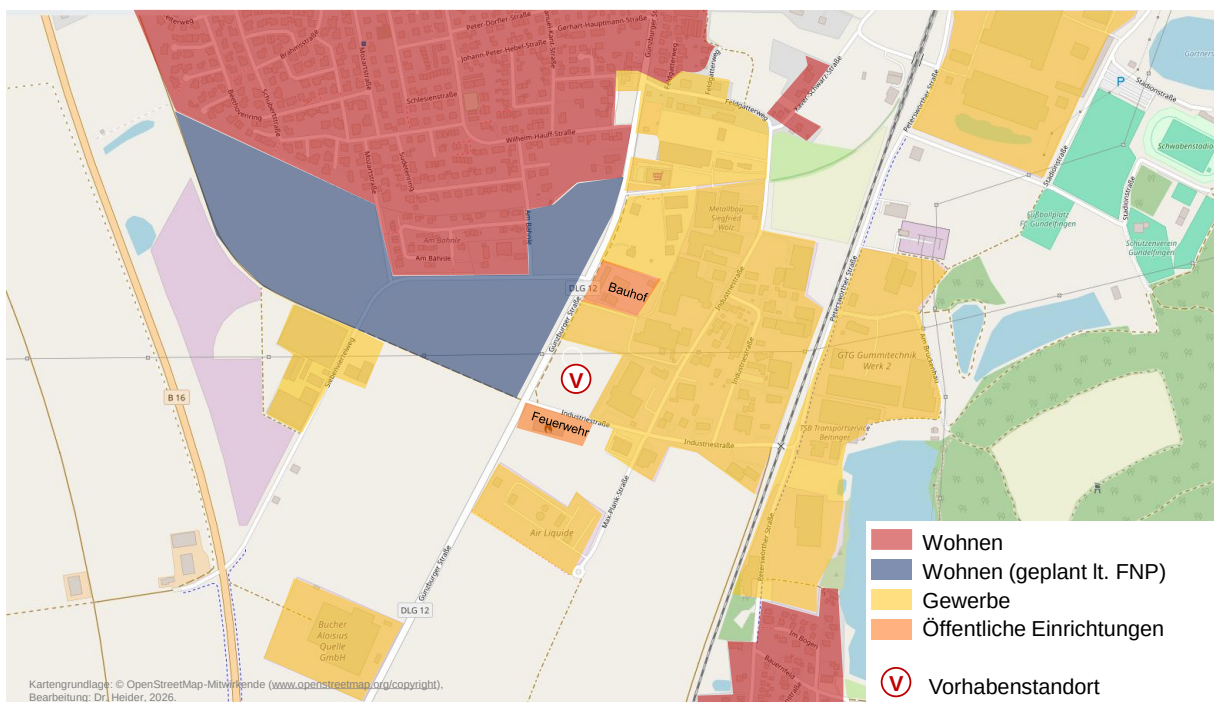


Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

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

Stadt Gundelfingen

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Fachmärkte an der Günzburger Straße



Augsburg, 24. April 2026



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

Geschäftsführer
Dr. Manfred Heider

Registergericht Augsburg
HRB 21830
Steuer-Nr. 103/124/80978

Stadt Gundelfingen a.d.Donau

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Fachmärkte an der Günzburger Straße

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a.d.Donau

Projektleitung und -bearbeitung: Dr. Manfred Heider

Projektmitarbeit: B.Sc. Geo. Florian Mahl

Daten- und Analysestand: März 2026

Alle Fotos: Dr. Heider

Titelbild: Lage des Vorhabenstandortes an der Günzburger Straße

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 bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

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 und Vorgehen	5
2	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebaulich-räumliche Einordnung	9
2.1	Relevante Standortrahmenbedingungen	9
2.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	12
3	Einzelhandelsstandort Gundelfingen	20
3.1	Gesamtstadt	20
3.2	Einzelhandelsstandort Innenstadt	26
4	Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots- / Wettbewerbssituation	30
4.1	Untersuchungsgebiet	30
4.2	Wettbewerbssituation möglicher Fachmärkte	32
4.2.1	Lebensmitteldiscountmarkt	32
4.2.2	Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel	34
4.2.3	Textil-Fachmarkt	34
4.2.4	Schuh-Fachmarkt	34
4.2.5	Elektro-Fachmarkt	35
4.2.6	Autoteile-Fachmarkt	35
4.2.7	Küchen-Fachmarkt	35
4.2.8	Möbel-Mitnahmemarkt	36
4.2.9	Bau- und Heimwerkermarkt	36
4.2.10	Nonfood-Discounter	36
4.3	Einzugsgebiet	37
4.4	Nachfrage-/Marktpotenzial	40
5	Potenzial- und Wirkungsanalyse	43
5.1	Bewertungskriterien und Methodik	43
5.2	Umsatzprognose und ökonomisch verträgliche Verkaufsflächen	49
5.3	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen – städtebauliche Wirkungsanalyse	53
5.3.1	Lebensmitteldiscountmarkt	53
5.3.2	Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel	54
5.3.3	Textil-Fachmarkt	54
5.3.4	Schuh-Fachmarkt	55
5.3.5	Elektro-Fachmarkt	55
5.3.6	Autoteile-Fachmarkt	55
5.3.7	Küchen-Fachmarkt	56
5.3.8	Möbel-Mitnahmemarkt	56
5.3.9	Bau- und Heimwerkermarkt	57
5.3.10	Nonfood-Discounter	57

6	Einordnung des Vorhabens in Raumordnung und Landesplanung	59
6.1	Lage im Raum	60
6.1.1	Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)	60
6.1.2	Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde	60
6.2	Lage in der Gemeinde	61
6.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP	61
6.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes	62
6.3	Zulässige Verkaufsfläche	63
7	Zusammenfassung und Flächenkonzept	64
8	Anhang	68

1 Aufgabenstellung und Vorgehen

An der Günzburger Straße, westlich anschließend an die Industriestraße 18, in Gundelfingen a.d. Donau sollen zwei Fachmärkte entstehen. Nach derzeitigem Planungsstand ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt mit 1.495,53 m² Geschossfläche sowie ein bisher unbestimmter Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Der Netto-Lebensmittelmarkt ist als Verlagerung vom bisherigen Standort Günzburger Straße 63a vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich in einem Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO.

Das Vorhaben des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelshandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche – wie hier der Fall – 1.200 m² überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, verweisen auf die Sondergebietspflicht sowie die relevanten Parameter, die als Bewertungsmaßstab großflächiger Einzelhandelshandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Das Erfordernis eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich eines Industriegebietes. Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelshandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird eine Bebauungsplanänderung mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist. Für die vorliegend erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den vorstehenden raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen.

Der ebenfalls geplante Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche ist nicht großflächig, so dass dieser nicht den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Im Interesse einer an städtebaulichen Zielen orientierten Einzelhandelsentwicklung soll dieser verträglich für bestehende Versorgungs- und Standortstrukturen, insbesondere die Innenstadt und die Nahversorgung sein.

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird untersucht, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) unterliegt das Vorhaben den Zielen der Landesplanung in Bayern gemäß LEP. Die Klärung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt durch Einordnung des Vorhabens in die raumordnerisch-landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Die Bearbeitung der vorliegenden gutachterlichen Ausführungen basiert auf den durch den Vorhabenträger übermittelten Informationen zum Vorhaben, den aus städtebaulichen Einzelhandelsbelangen der Stadt Gundelfingen a.d.Donau erforderlichen Bearbeitungsinhalten sowie gutachterlichen Analysen und Prognosen unter Einbeziehung der im Februar und März 2026 vor Ort ermittelten Situation der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausgangsbedingungen in Gundelfingen a.d.Donau und deren Umland.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

Städtebauliche Verträglichkeitsklärung

- ▶ Erfassung Standortrahmenbedingungen Einzelhandel (Makro- und Mikrostandort)
 - Erfassung der für das Vorhaben relevanten Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Standort-/Marktsituation sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen in Gundelfingen a.d.Donau
 - Erfassung der Umfeldnutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen im weiteren Standortumfeld (Betriebstypen, Sortimente, Flächenprogramme)
 - Erfassung der kleinräumigen Standortssituation des Vorhabens

- ▶ Analyse der vorhabenrelevanten städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen
 - Erfassung und Bewertung der Ortsmitte- und Nahversorgungsfunktionalität in Gundelfingen a.d.Donau und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Nahversorgungs- und Wettbewerbsanalyse für das geplante Netto-Lebensmittelmarkt-vorhaben
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Lebensmitteleinzelhandelsangebotes in Gundelfingen a.d.Donau nach Standortlagen
 - Erfassung und Umsatzschätzung des Einzelhandels in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
 - Bewertung der Nahversorgungsstrukturen und Nahversorgungsfunktionalität in Gundelfingen a.d.Donau und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Wettbewerbsanalyse für den geplanten Fachmarkt
 - Voreinschätzung am Standort in Betracht kommender Fachmärkte unter Bedarfs- und Anforderungskriterien
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Angebotes für in Betracht kommende Fachmärkte nach Standortlagen in Gundelfingen
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Angebotes für in Betracht kommende Fachmärkte nach Standortlagen in den vorhabenrelevanten Gemeinden des Umlands
 - Bewertung der Angebotsstrukturen und Funktionalität in Gundelfingen a.d.Donau und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Ermittlung der Wirkungsfaktoren des Netto-Lebensmittelmarktvorhabens und des geplanten Fachmarktes
 - Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
 - Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens bei Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)
 - Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens in den Sortimentsbereichen der in Betracht kommenden Fachmärkte

- Prognoserechnung und Wirkungsanalyse des geplanten Netto-Lebensmittelmarktvorhabens und des geplanten Fachmarktes nach Sortimentsbereichen
 - Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den vorhaben-relevanten Einzelhandel in Gundelfingen a.d.Donau (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
 - Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens - ökonomische Wirkungsanalyse
 - Analyse und Bewertung der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungssituation in Gundelfingen a.d.Donau und ggf. tangiertem Umland gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse

Vorklärung der landesplanerischen Zulässigkeit

- Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
- Prüfung der Vereinbarkeit des Netto-Lebensmittelmarktvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Einordnung des Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen (insbesondere LEP Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3)
- Bewertung und Einordnung des Vorhabens unter raumordnerisch und landesplanerischen Kriterien
- Darstellung des landesplanerisch zulässigen Flächen- und Sortimente

Zusammenfassende Bewertung und Flächenkonzept

2 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebaulich-räumliche Einordnung

2.1 Relevante Standortrahmenbedingungen

Die Standortrahmenbedingungen der Stadt Gundelfingen lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

- ▶ Die Stadt Gundelfingen befindet sich im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau und liegt am Rande der Schwäbischen Alb im Donautal. Siedlungsstrukturell ist Gundelfingen mit seinen 15 Gemeindeteilen wesentlich durch den Kernort Gundelfingen sowie die Stadtteile Echenbrunn und Peterswörth gekennzeichnet. Als ehemalige Burgstadt der Stauer ist die Stadt durch ein attraktives Altstadtbild geprägt.
- ▶ Gundelfingen weist laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 7.783 Einwohner auf. Die Bevölkerungszahl ist damit seit 2019 mit damals 7.808 Einwohnern nahezu gleich geblieben.¹ Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2039 werden die Einwohnerzahlen der Stadt Gundelfingen um ca. ein Prozent steigen.
- ▶ Gundelfingen verfügte 2024 über 3.486 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte², die Beschäftigtendichte³ liegt bei ca. 0,45 und damit auf dem bayerischen Durchschnitt (ca. 0,45). Gundelfingen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort im Landkreis, der durch eine starke industrielle Basis im Bereich der Metallverarbeitung und Gummitechnik sowie durch einen stabilen Mittelstand geprägt ist. Der Pendlersaldo ist relativ ausgeglichen und war bis zum Jahr 2022 positiv. Ab dem Jahr 2023 pendelten jedoch erstmals mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus als ein – im Jahr 2024 war der Pendlersaldo mit -205 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten damit leicht negativ.⁴
- ▶ Gundelfingen verfügt über mehrere Anschlussstellen an die B 16 und B°492 und ist damit verkehrlich sehr gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die B°16 verbindet Gundelfingen mit den benachbarten Städten Günzburg, Lauingen und Dillingen an der Donau. Darüber hinaus liegt Gundelfingen ca. 30 Kilometer entfernt vom Autobahnkreuz Ulm/Echingen (Kreuzungspunkt A7/A8). Im Öffentlichen Nahverkehr ist Gundelfingen mit mehreren Buslinien im Regionalbuslinien-netz der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) angebunden. Gundelfingen verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anschluss an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn,

¹ Stand: 31.12.2026 und 31.12.2019, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

² Stand: 30.06.2024, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

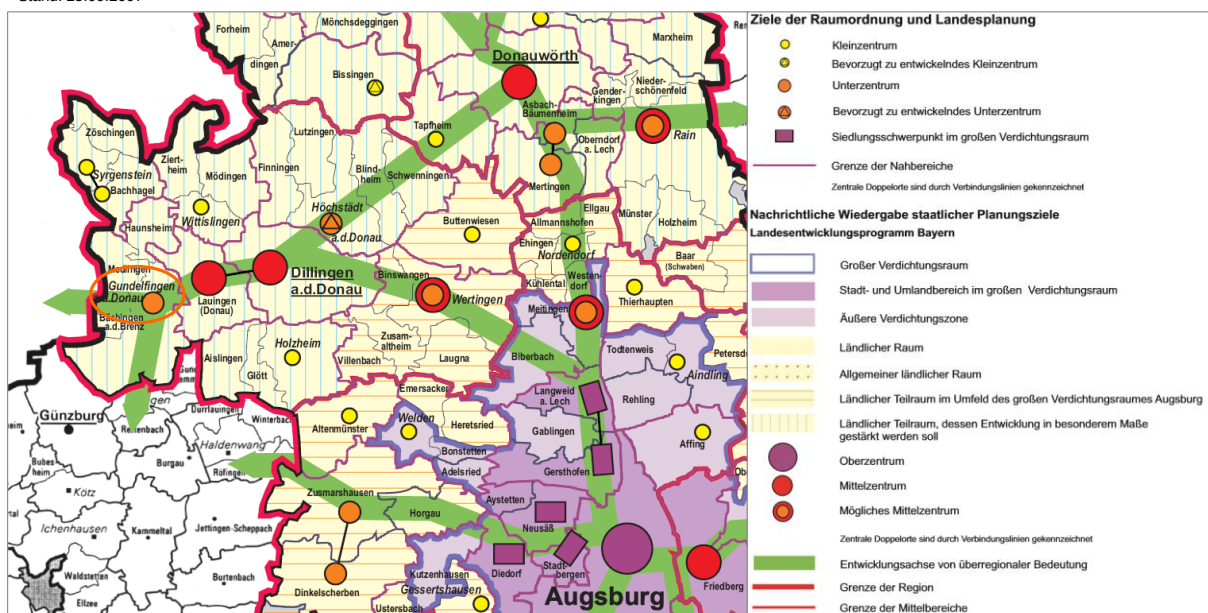
³ Beschäftigte pro Einwohner.

⁴ Stand: 30.06.2024, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

auch wenn der Regionalverkehr überwiegend von der agilis Verkehrsgesellschaft betrieben wird.

- Gundelfingen ist im Regionalplan der Region Augsburg als Unterzentrum ausgewiesen und damit bis zur Anpassung des Regionalplans einem Grundzentrum gleichgestellt. Für ein Grundzentrum heißt es im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) *"Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten."*⁵ Die Grundversorgung i.S.d. der Landesplanung in Bayern erstreckt sich im Einzelhandel auf Waren des Nahversorgungsbedarfs – damit im Kern auf den Lebensmittelsortimentsbereich. Gemäß Regionalplan umfasst der Nahbereich der Stadt Gundelfingen neben der eigenen Stadt noch die benachbarten Gemeinden Bachingen a.d. Brenz, Medlingen und Haunsheim und damit 11.723 Einwohner⁶. Der Gemeinde kommt somit eine überörtliche Versorgungsbedeutung zu. Der landesplanerisch definierte einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Gundelfingen umfasst, laut Angaben der Landesplanung in Bayern, 11.021 Einwohner⁷.

Regionalplan der Region Augsburg (9) -
Raumstruktur
Stand: 25.09.2007



- Gundelfingen verfügt über kein Einzelhandelskonzept mit Festsetzungen zu den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung sowie der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Besondere auf den Einzelhandel bezogene Ziele

⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Kap. 2.1.3 (G) vom 1. Juni 2023.

⁶ Stand 31.12.2024.

⁷ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - Abteilung Landesentwicklung: Einzelhandelspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, Stand: 25.02.2025.

zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sind demnach nicht definiert. Die grundsätzlichen Anforderungen an eine städtebaulich orientierte Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der baurechtlich definierten städtebaulichen Anforderungen⁸ sind jedoch zu beachten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Innenstadt, welche als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist und auch deshalb einen besonderen Schutzstatus genießt.

- ▶ Die Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung Gundelfingens ist durchschnittlich, die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer als Maß der Einzelhandelskaufkraft einer Raumeinheit in Relation zum Bundesdurchschnitt entspricht in Gundelfingen nahezu dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). In den umliegenden Gemeinden des Einzugsgebiets liegt diese ebenfalls im Durchschnittsbereich bzw. leicht darüber.⁹

☞ **Gundelfingen ist eine historische Stauferstadt im Landkreis Dillingen a.d. Donau mit einer großen Wirtschafts- und Einzelhandelsbedeutung für das Umland. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre ist positiv, die räumliche Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ulm und Augsburg bietet dabei gute Entwicklungschancen. Gundelfingen weist ein der Größe und Lage angemessenes Arbeitsplatzangebot auf und bietet durch die naturräumliche Lage und das historische Flair einen hohen Attraktivität und Wohnqualität.**

⁸ Hier insbes. Schutz der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich), Sicherung der Nahversorgung.

⁹ Vgl. Kap. 4.3, 4.4.

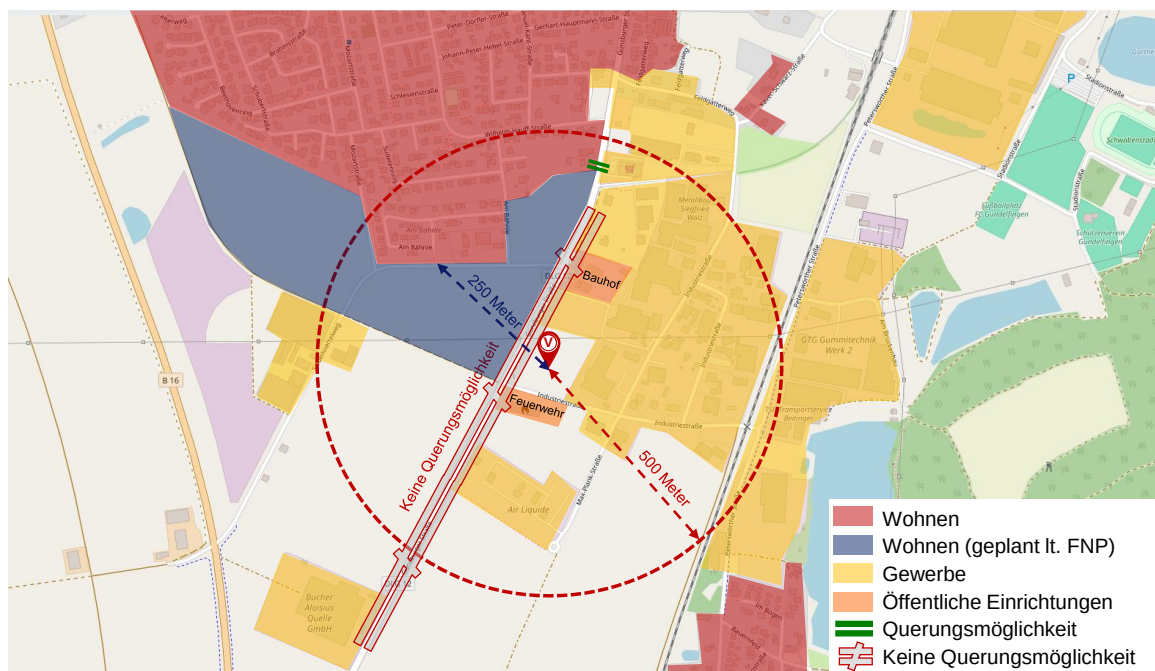
2.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich direkt an der Günzburger Straße, westlich anschließend an die Industriestraße 18, in Gundelfingen a.d.Donau. Es sollen zwei Fachmärkte entstehen, nach vorliegendem Planungsstand ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt mit 1.495,53 m² Geschossfläche (damit werden maximal 1.200 Verkaufsfläche möglich) sowie ein bisher unbestimmter Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ist als Verlagerung vom bisherigen Standort Günzburger Straße 63a vorgesehen. Der bisherige Netto-Lebensmitteldiscountmarkt hat 911,02 m² Verkaufsfläche (inkl. Windfang).

Der Vorhabenstandort befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Süd II, 1.Änderung'. Die Art der baulichen Nutzung ist als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Standort des Vorhabens liegt am südlichen Ortsrand von Gundelfingen und befindet sich damit in dezentraler Lage am Eingang des Kernortes Gundelfingen. Durch die Lage an der Günzburger Straße liegt der Vorhabenstandort direkt an einer der Hauptverkehrsachsen Gundelfingens, welche die Stadt von Nord nach Süd quert und weiter südlich an die B16 anschließt. Somit ist der Vorhabenstandort nicht nur innerhalb des Stadtgebietes, sondern auch aus dem Umland gut im Individualverkehr zu erreichen (vgl. nachfolgende Karte).

Lage und Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes



Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright).
Bearbeitung: Dr. Heider, 2026.

Vorhabenstandort – Blick von Industriestraße Richtung Norden



Vorhabenstandort – Blick von nördlicher Nachbarnutzung Richtung Süden



Blick vom Vorhabenstandort Richtung Nordwesten auf Wohnbebauung

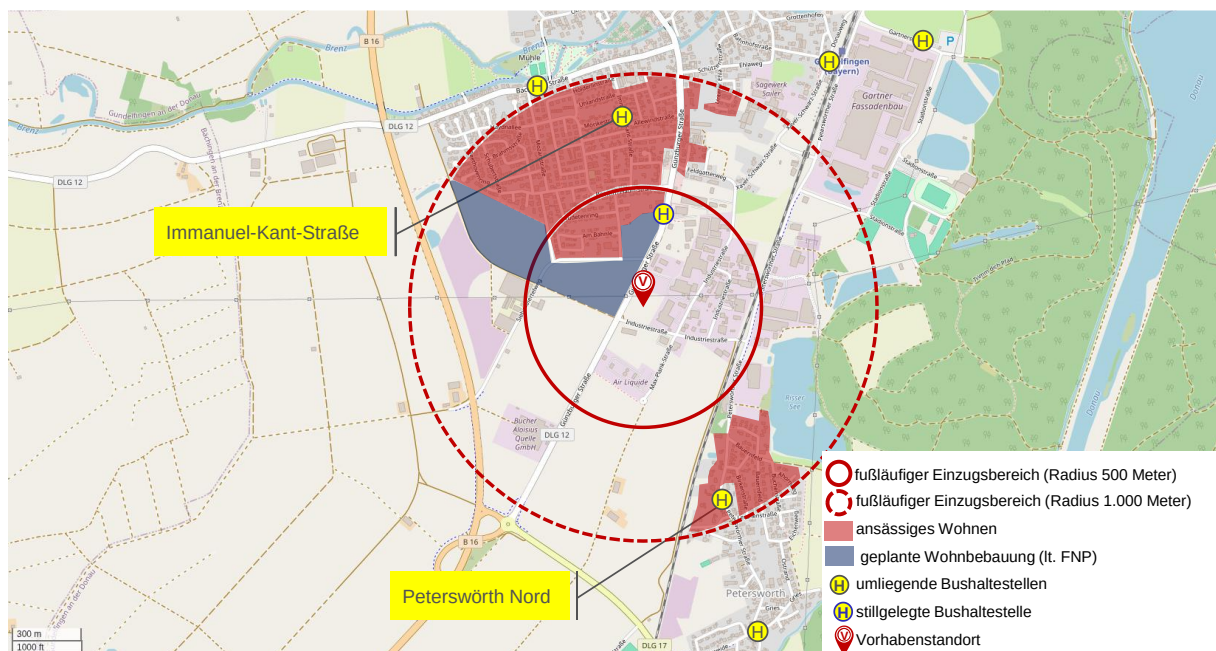


Das Umfeld des Vorhabenstandortes an der Günzburger Straße ist überwiegend gewerblich geprägt. Es befinden sich mit dem Systemhaus Bissinger und der Firma GTG Gummitechnik zwei große Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft zum Standort. Ca. 250 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, westlich der Günzburger Straße, befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung. Fußgängerbezogene Querungsangebote (u.a. Ampel, Verkehrsinsel) über die Günzburger Straße bestehen im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes nicht, womit die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes derzeit eingeschränkt ist. Entlang der Günzburger Straße gibt es auf der Seite des Vorhabens einen Fußweg zum Vorhabenstandort, der bisher im Bereich des Vorhabenstandortes unbefestigt ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Günzburger Straße befinden sich unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen. Die südlich des Standortes verlaufende Industriestraße stellt die wesentliche Erschließungsstraße des Gewerbegebietes dar. Des Weiteren liegen mit der Feuerwehr Gundelfingen im Süden und dem städtischen Bauhof im Norden zwei öffentliche Einrichtungen im näheren Umfeld des Standortes. Angrenzend an den Vorhabenstandort beginnt der Siedlungszusammenhang des Kernortes.

Die Anbindung des Vorhabenstandorts an den ÖPNV bemisst sich insbesondere nach der Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle. Für die Größe von Haltestelleneinzugsbereichen bzw. die maximale Zugangszeit zu Haltestellen bestehen keine gesetzlichen Vorschriften, die bei der Haltestellen-, Netz- oder Angebotsplanung zu berücksichtigen sind. Die Dimensionierung ist Teil der planerischen Abwägung durch die zuständigen Aufgabenträger und orientiert sich an örtlichen Bedingungen. Nichtsdestotrotz werden in der Literatur und in Nahverkehrsplänen Richtwerte für Haltestelleneinzugsbereiche genannt,

an denen sich auch die vorliegende gutachterliche Beurteilung der ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes orientiert. Zu den anerkannten Richtwerten gehören die der „Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs“, die bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erschienen ist.¹⁰ Diese legt für ein Unterzentrum- in diesem Fall Gundelfingen – einen Haltestelleneinzugsbereich für Bus von 400 bis 600 Metern zugrunde.¹¹ Legt man einen fußläufig zumutbaren Haltestelleneinzugsbereich von 600 Metern zugrunde, so liegt der Vorhabenstandort außerhalb der Haltestelleneinzugsbereiche. Die nächstgelegene Bus-Haltestelle 'Immanuel-Kant-Straße' ist ca. 750 bis 800 Meter entfernt (vgl. nachfolgende Karten). Mit dieser Lage ist der Vorhabenstandort nur unterdurchschnittlich durch den ÖPNV erschlossen. Allerdings befindet sich gegenüber des aktuellen Netto-Standortes eine derzeit nicht in Betrieb befindliche Bushaltestelle, welche aktuell nicht in das Liniennetz des RBA integriert ist. Die Haltestelle liegt in ca. 350 Meter Entfernung zum Vorhabenstandort und ermöglicht bei Reaktivierung eine ortsübliche Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV. Aufgrund der vorhandenen, baulich bereits angelegten Infrastruktur ist eine kurzfristige Wiederinbetriebnahme ohne massive bauliche Eingriffe denkbar. Durch die Wiederaufnahme des Betriebs der Haltestelle würde die verkehrliche Erreichbarkeit im ÖPNV sichergestellt und das Vorhaben würde die Kriterien einer funktionierenden ÖPNV-Anbindung erfüllen.

Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung, fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV

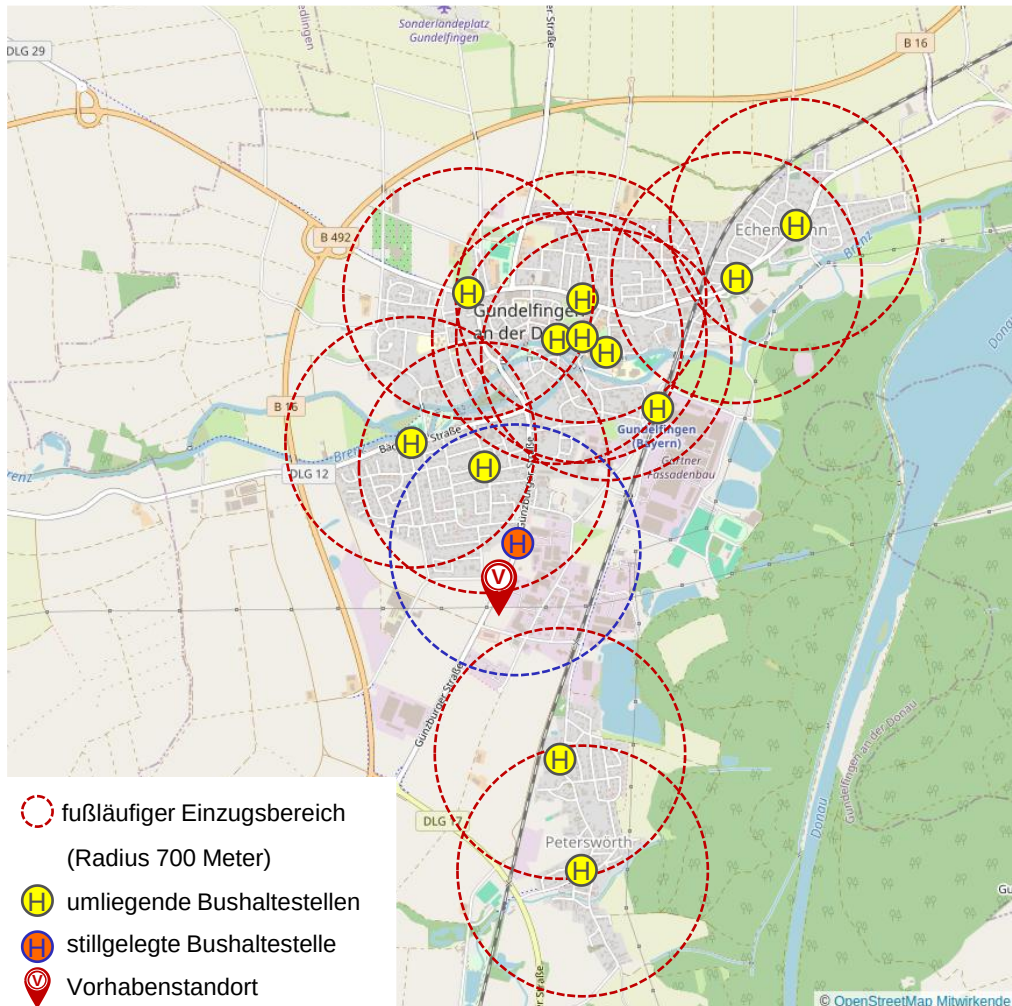


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2026.

¹⁰ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): Verkehrsbild Deutschland. Angebotsqualitäten und Erreichbarkeiten im öffentlichen Verkehr. BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2018

¹¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.) (2010): Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs.

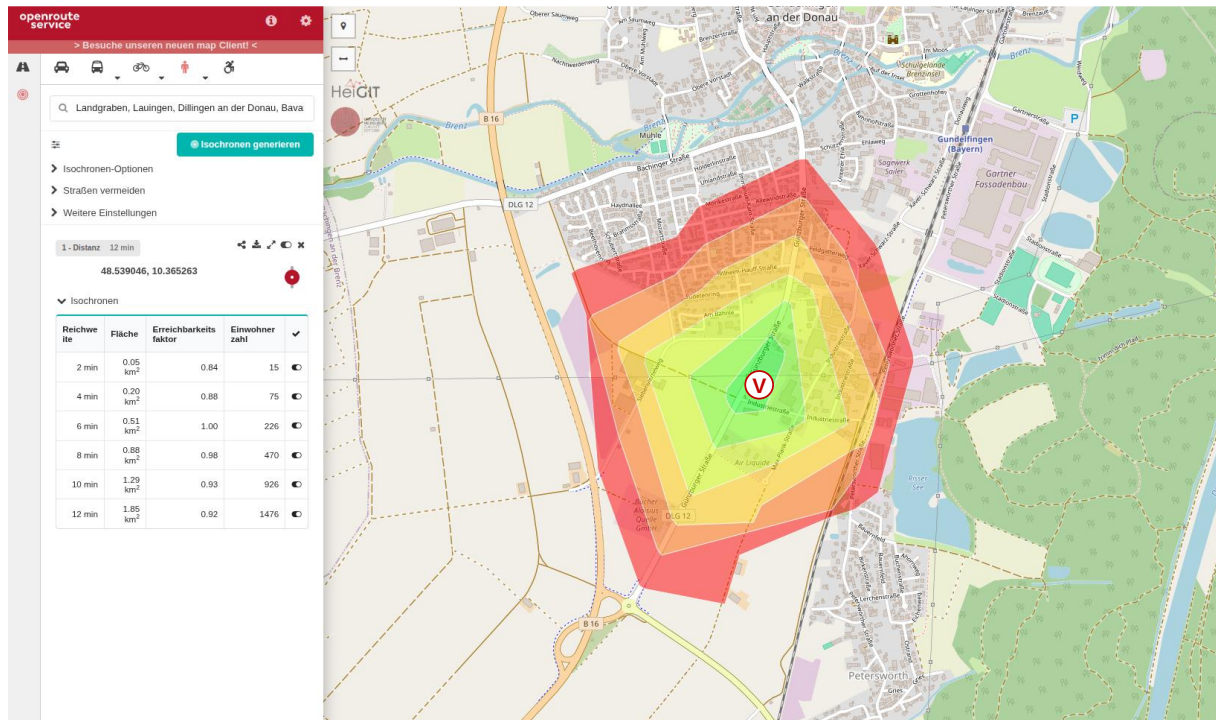
Haltestelleneinzugsbereiche in Gundelfingen (Radius 600 Meter)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2026.

In einer fußläufigen Entfernung von 6 Gehminuten (entspricht ca. 500 Meter Fußweg) vom Vorhabenstandort leben rd. 230 Einwohner, in einer fußläufigen Entfernung von 12 Gehminuten (entspricht ca. 1.000 Meter Fußweg) leben ca. 1.480 Einwohner. Angesichts von rd. 7.783 Einwohnern in Gundelfingen lebt damit rund ein Fünftel der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Im Siedlungszusammenhang bestehen mit der nördlich an das Industriegebiet anschließenden Wohnbebauung wesentliche Wohnanteile. Allerdings ist dem Vorhabenstandort derzeit kein fußläufiger Einzugsbereich unmittelbar zugeordnet, da die grundsätzlich vorliegende Wohnbevölkerung den Vorhabenstandort aufgrund der fehlenden fußläufigen Verknüpfung nicht direkt erreichen kann.

Fußwege-Isochronen des Vorhabenstandortes



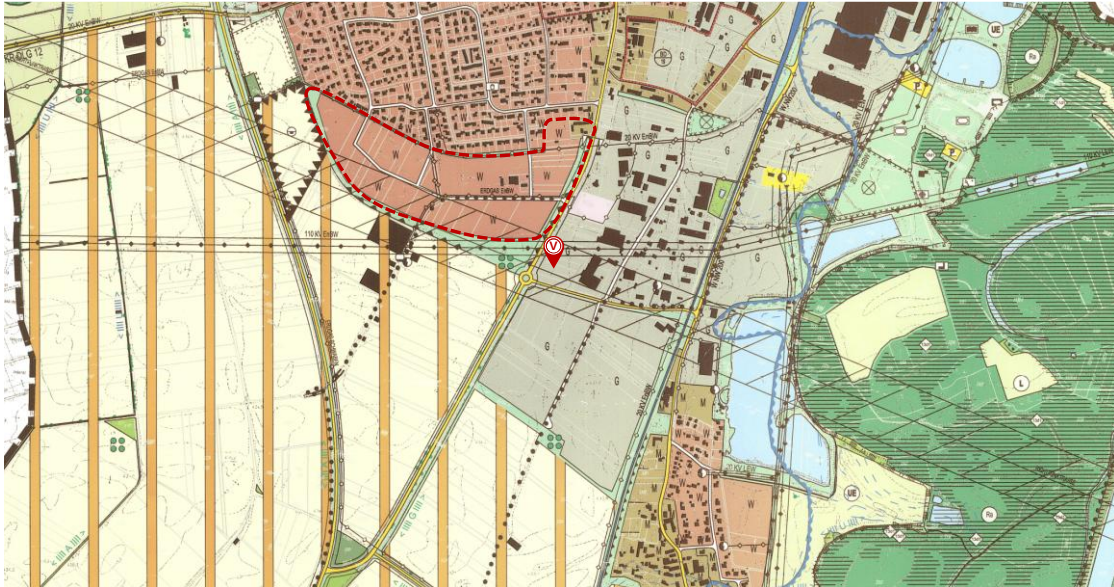
V Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2026.

Der Vorhabenstandort wird perspektivisch eine erheblich höhere Nahversorgungsbedeutung einnehmen. Der geltende Flächennutzungsplan weist die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Günzburger Straße als Wohnbauflächen aus. Eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung ist vorgesehen, so besteht bereits für den nördlichen Standortbereich ein städtebauliches Strukturkonzept für die künftige Quartiersentwicklung.¹²

¹² Vgl. Stadt Gundelfingen, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung (Opla): Städtebauliches Strukturkonzept am Sudetenring. Entwurf Variante 3. Vorabzug vom 09.12.2021.

Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen (Ausschnitt)

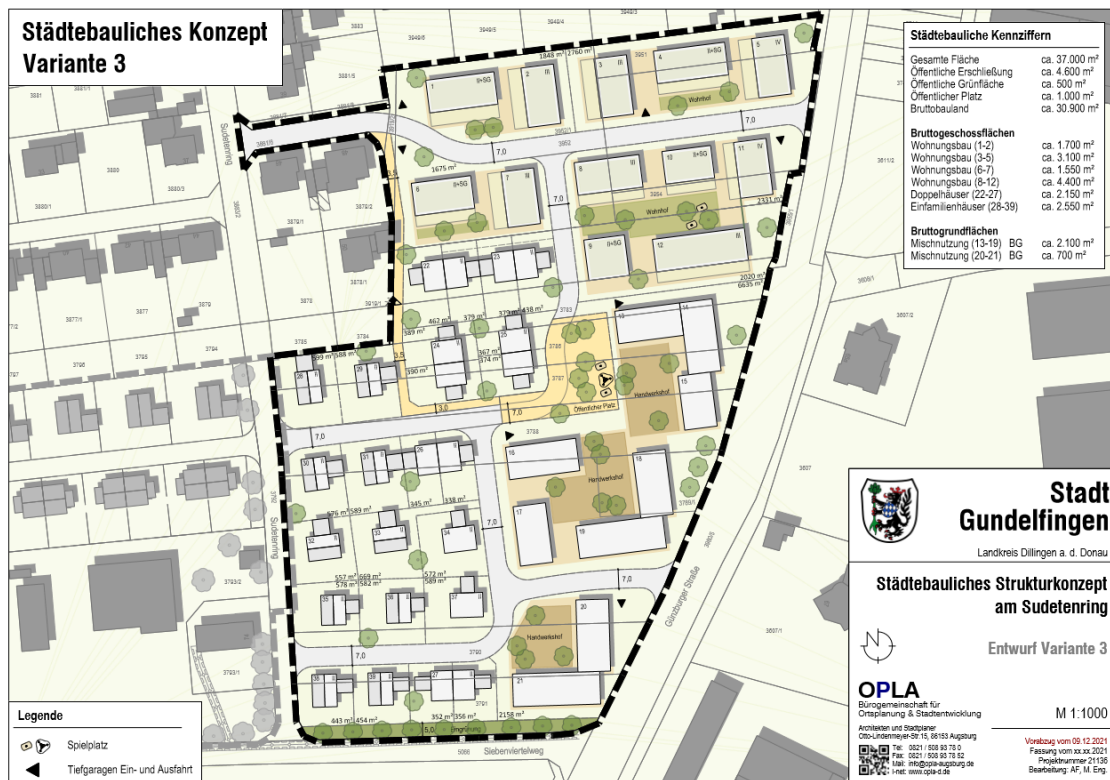


Vorhabenstandort

Unbebaute Wohnbauflächen im Umfeld des Vorhabenstandortes

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Gundelfingen a.d. Donau,
Bearbeitung: Dr. Heider, 2026.

Städtebauliches Strukturkonzept am Sudetenring (Entwurf Variante 3)



Quelle: Stadt Gundelfingen, OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung (2021):
Städtebauliches Strukturkonzept am Sudetenring. Entwurf Variante 3. Vorabzug vom 09.12.2021

-  **Der Vorhabenstandort liegt ortsrandlich, direkt angrenzend an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang des Kernortes Gundelfingen, an einer Hauptverkehrsachse Gundelfingens. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben, sowohl gesamtörtlich als auch für die Wohnbevölkerung im Süden Gundelfingens, eine bedeutende Nahversorgungsfunktion zu, welche durch die bereits im Flächennutzungsplan und durch konkretisierende städtebauliche Planungen vorgesehene Wohnbebauung auf der dem Vorhabenstandort gegenüberliegenden Seite der Günzburger Straße deutlich zunehmende Bedeutung gewinnt. Ein unmittelbar zugeordneter fußläufiger Einzugsbereich ist hingegen derzeit aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes aus den nahegelegenen Wohngebieten nicht gegeben, dieser könnte jedoch durch einen Ausbau der fußläufigen Verknüpfung zu den nahegelegenen Wohnbereichen mit attraktiver Fuß- und Radwegeverbindung und einem sicheren Querungsangebot der Günzburger Straße in Hinführung zum Vorhabenstandort erreicht werden. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr gekennzeichnet, die ÖPNV-Anbindung ist jedoch verbesserungsfähig. Eine Wiederinbetriebnahme der stillgelegten Haltstelle an der Günzburger Straße im Bereich des derzeitigen Netto-Standortes würde eine ortsübliche Erreichbarkeit im ÖPNV gewährleisten.**

3 Einzelhandelsstandort Gundelfingen

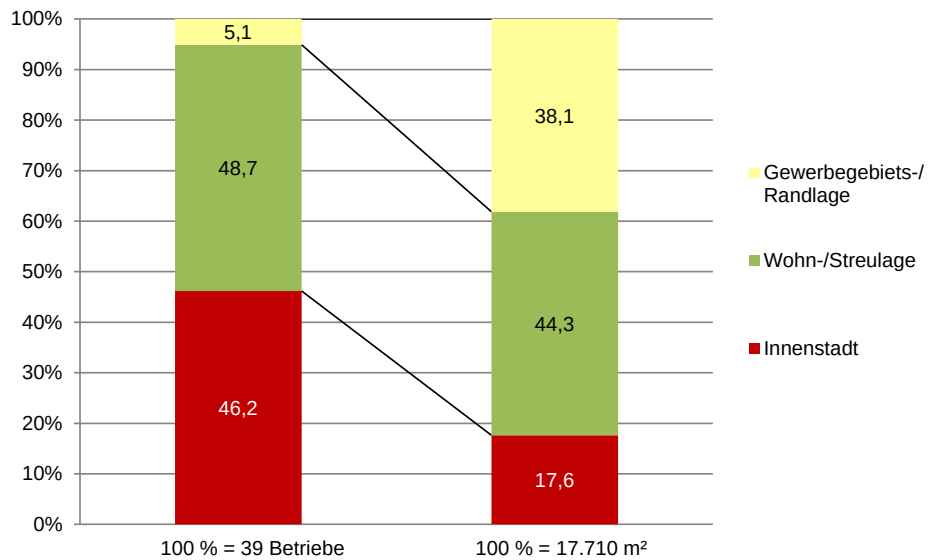
3.1 Gesamtstadt

Die Bestandsaufnahme des Gundelfinger Einzelhandels erfolgte im Februar und März 2026 und erfasste sämtliche Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet. Es wurden alle Betriebe nach Sortimenten, Verkaufsflächen und Branchenschwerpunkt erfasst.

Zum Zeitpunkt der Erhebung verfügt die Stadt Gundelfingen über **39 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **ca. 17.710 m²**.

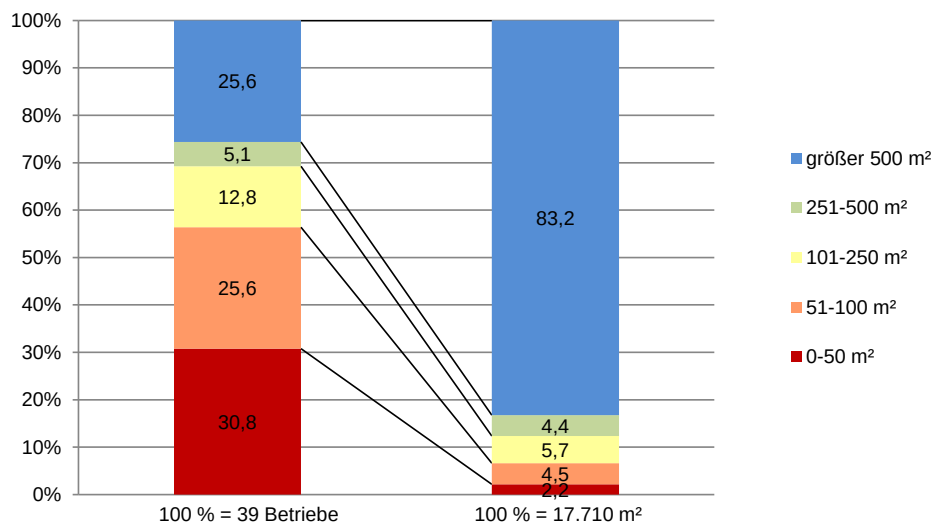
Die wichtigsten Einzelhandelslagen in Gundelfingen stellen die Innenstadt Gundelfingens und die Lauinger Straße mit mehreren filialisierten Fach- und Lebensmittelmärkten dar. Darüber hinaus bestehen mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto) im Süden und zwei großen Gärtnereien (Garten-Land Wohlhüter, Blumen Eber) wichtige Einzelhandelsbetriebe in ortsrandlicher bzw. dezentraler Lage. Die Einzelhandelsstandorte lassen sich dabei in die Innenstadt, in integrierte Wohn-/Streulagen sowie in nicht-integrierte Gewerbegebiets-/Randlagen unterscheiden. Während die Innenstadt den vielfältigsten Standortbereich mit zahlreichen inhabergeführten Geschäften darstellt, befinden sich in den Wohn- und Streulagen die für die Nahversorgung Gundelfingens zuständigen großen Lebensmittelmärkte. Entlang der Lauinger Straße werden diese noch durch weitere Einzelhandelsgeschäfte im direkten Umfeld ergänzt, so dass dort ein Einzelhandelsbesatz mit mehreren filialisierten Einzelhandelsbetrieben (u.a. Rossmann, Rewe, Lidl, Kik, Edeka) besteht. Der bestehende Netto-Lebensmittelmarkt im Süden Gundelfingens liegt zwar in Gewerbegebietslage, ist jedoch direkt an die angrenzende Wohnbebauung angeschlossen und kann als städtebaulich integriert eingestuft werden. Als einzige nicht-integrierte Einzelhandelsbetriebe Gundelfingens bilden die beiden großflächigen Gartencenter in dezentraler Lage jeweils Sonderstandorte in Gundelfingen. Auch wenn die Innenstadt gemeinsam mit den Wohn-/Streulagen den nach Betriebszahl wichtigsten Standortbereich darstellt, so weist die Innenstadt nur einen vergleichsweise geringen Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt auf (vgl. nachfolgende Grafik). Die Sondersituation mit den großflächigen Gärtnereien verzerrt die Verkaufsflächenverteilung in Gundelfingen und gilt es bei der Einordnung und Bewertung der Einzelhandelszahlen zu berücksichtigen. So sind diese beiden Garten-Center für rund ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verantwortlich und weisen damit eine mehr als doppelt so große Verkaufsfläche wie die Innenstadt auf.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2026

Die Größenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2026

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe in Gundelfingen (Auswahl)



Die Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche dominieren die Verkaufsfächenausstattung in Gundelfingen: So sind die Einzelhandelsbetriebe über 500 m² Verkaufsfläche (25,6 % der Betriebe) für über 80 Prozent der Verkaufsfläche in Gundelfingen verantwortlich. Der Anteil kleiner und kleinster Betriebe ist jedoch gleichzeitig verhältnismäßig hoch, so besitzen über die Hälfte der Betriebe (56,4 % der Betriebe) eine maximale Verkaufsfläche von 100 m². Auch wenn diesen kleinen Betrieben mit ca. 6,7 Prozent der Verkaufsfläche in Gundelfingen eine eher geringe Bedeutung bei der Verkaufsfächenausstattung zukommt, sind diese für die Vielfalt, das Erscheinungsbild, die Qualität, das Flair und die Unverwechselbarkeit insbesondere der Innenstadt von Gundelfingen von sehr großer Bedeutung.

22 Betriebe¹³ und ca. 7.190 m² Verkaufsfläche (ca. 41 % der Gesamtverkaufsfläche) entfallen derzeit auf den kurzfristigen Bedarfsbereich¹⁴. 17 Betriebe sowie ca. 10.520 m² (ca. 59 % der Gesamtverkaufsfläche) sind dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich¹⁵ zuzuordnen.

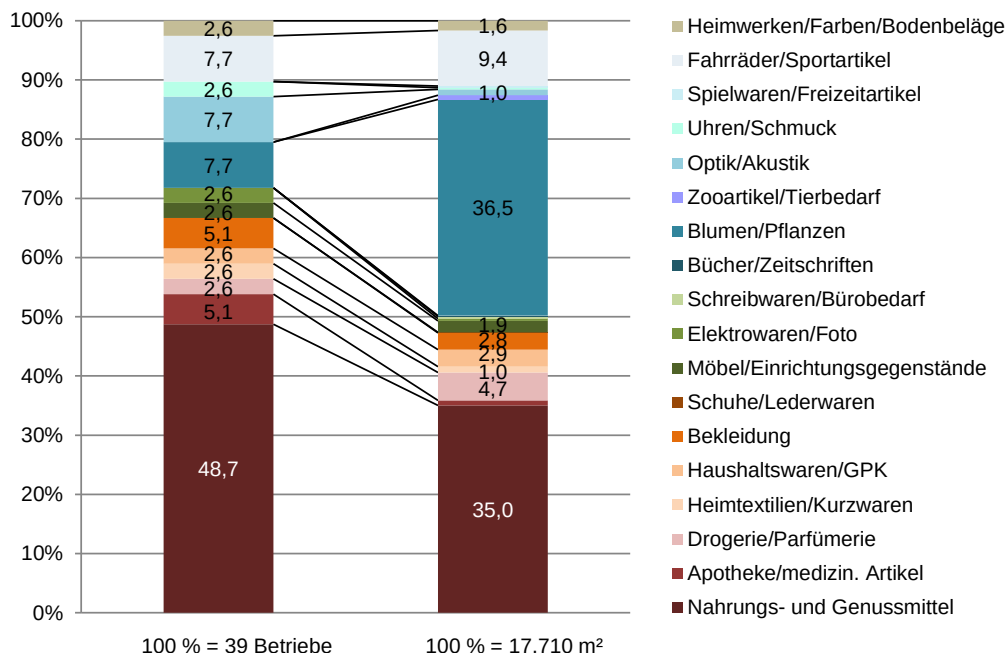
¹³ Die Zuordnung der Betriebe (ohne ausgeprägten Schwerpunkt) erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchenbereichen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet. Zuordnungen vgl. Anhang 'Branchenbereichs- / Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel'.

¹⁴ = Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/medizinische Artikel, Drogerie/Parfümerie.

¹⁵ = alle Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/medizinische Artikel, Drogerie/Parfümerie.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels in Gundelfingen zeigt sowohl räumliche als auch branchenspezifische Schwerpunkte. Der Lebensmitteleinzelhandel ist der nach Betriebszahl am stärksten vertretene Sortimentsbereich und besitzt mit knapp 35 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einen hohen Verkaufsflächenanteil in Gundelfingen. Durch die Sondersituation der in Gundelfingen ansässigen großflächigen Garten-Center wird die Verkaufsflächenausstattung Gundelfingens erheblich durch den Garteneinzelhandel geprägt – mit ca. 36 Prozent der Gesamtverkaufsfläche stellen 'Blumen/Pflanzen' den verkaufsflächenmäßig am stärksten vertretenen Branchenbereich im Stadtgebiet dar. An dritter Stelle steht der Sortimentsbereich 'Fahrräder/Sportartikel' mit knapp zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche Gundelfingens. Die Betriebe der weiteren Sortimentsbereiche sind zwar nur in geringer Zahl und in geringem Umfang vertreten, doch sorgen diese für eine grundlegende und standortgerechte Einzelhandelsausstattung in den meisten Warenbereichen. Auch wenn das Angebot in den meisten Branchenbereichen wenig differenziert ausfällt, so sind in Gundelfingen die meisten Branchenbereiche mit mindestens einem Betrieb vertreten – in den Sortimentsbereichen 'Schreibwaren/Bürobedarf', 'Spielwaren/Freizeitartikel' sowie 'Zooartikel/Tierbedarf' bestehen zwar keine Betriebe mit diesen Hauptsortimenten, aber diese werden als Teil- bzw. Randsortimente in bestehenden Einzelhandelsgeschäften angeboten. Erkennbare Branchenlücken ohne relevante Verkaufsflächenstrukturen bestehen in den Bereichen 'Bücher/Zeitschriften' sowie 'Schuhe/Lederwaren'.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2026

Die nachfolgende Tabelle schlüsselt den Gundelfinger Einzelhandel noch einmal gesondert nach Sortimentsbereich und Verkaufsflächen auf und nennt dabei die wichtigsten Anbieter im Stadtgebiet. In den meisten Sortimentsbereichen ist in Gundelfingen eine standortgerechte Ausstattung vorhanden, auch wenn das Angebot von einem oder wenigen Anbietern getragen wird.

Tabelle: Sortimentsbereiche und Verkaufsflächen in Gundelfingen

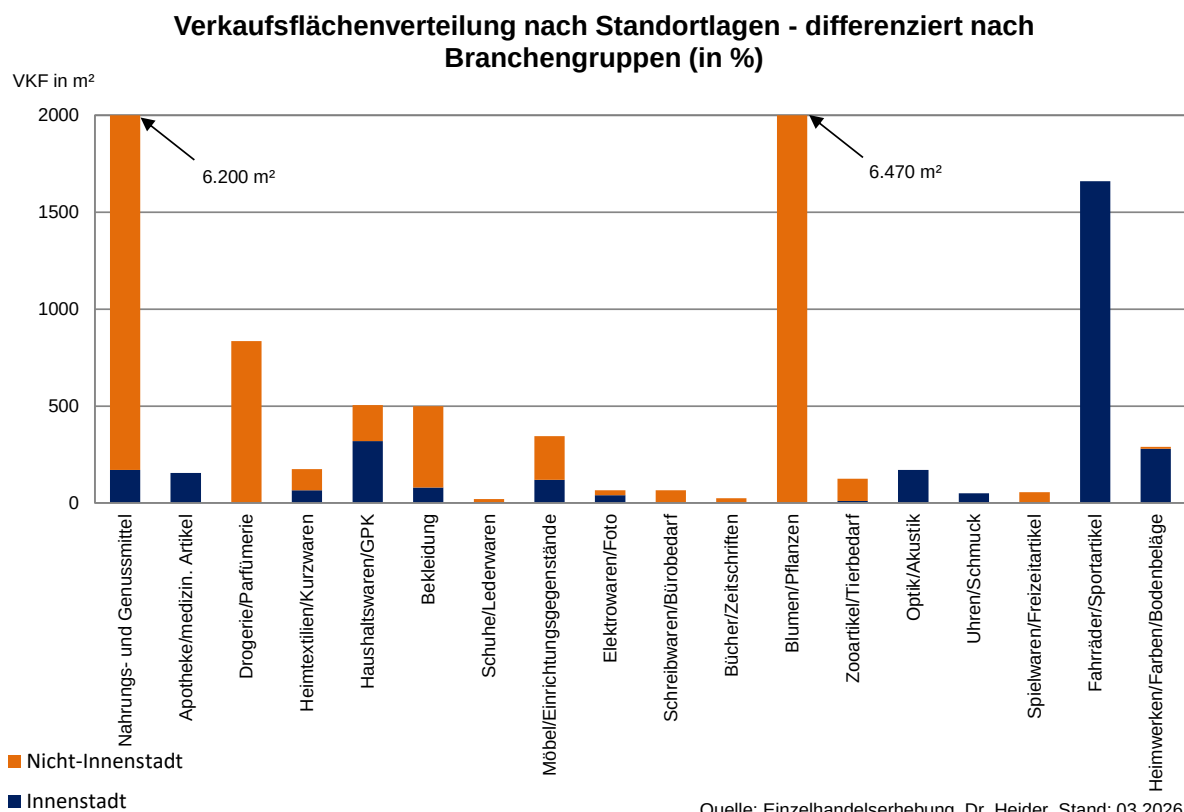
Sortimentsbereich	Verkaufsfläche [m²]	Hauptanbieter
Nahrungs- und Genussmittel	6.200	Rewe, Edeka, Lidl, Netto
Apotheke/medizinische Artikel	155	Löwen-Apotheke, Stadt-Apotheke
Drogerie/Parfümerie	835	Rossmann, Rewe, Edeka, Lidl, Netto
Heimtextilien/Kurzwaren	175	Betten Deisler, Stoffe Fischer, Kik
Haushaltswaren/GPK	505	Hinterstößer, Garten-Land Wohlhüter (Randsortiment)
Bekleidung	500	Kik, Ros'n Rot
Schuhe/Lederwaren	20	<i>Kein Hauptsortimentsanbieter; Angebot als Randsortiment</i>
Möbel/Einrichtungsgegenstände	345	Betten Deisler, Garten-Land Wohlhüter (Randsortiment)
Elektrowaren/Foto	65	<i>Nicht ausweisbar*</i>
Schreibwaren/Bürobedarf	65	<i>Kein Hauptsortimentsanbieter; Angebot als Randsortiment</i>
Bücher/Zeitschriften	25	<i>Kein Hauptsortimentsanbieter; Angebot als Randsortiment</i>
Blumen/Pflanzen	6.470	Garten-Land Wohlhüter, Blumen Eber, Gärtnerei Riß
Zooartikel/Tierbedarf	125	<i>Kein Anbieter vorhanden; Angebot als Randsortiment</i>
Optik/Akustik	170	Optik Kaiser, Optik Mayer, My Earhelp
Uhren/Schmuck	50	<i>Nicht ausweisbar*</i>
Spielwaren/Freizeitartikel	55	<i>Kein Hauptsortimentsanbieter; Angebot als Randsortiment</i>
Fahrräder/Sportartikel	1.660	Intersport Seeßle, Fahrradwelt Hausmann, GK Caravaning
Heimwerken/Farben/Bodenbeläge	290	Maler Ruck, Hinterstößer
Summe	17.710	

*bei Rückschließbarkeit auf Einzelanbieter keine Ausweisung aus Datenschutzgründen

Quelle. Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand 03.2026

Die nachfolgende Darstellung zeigt den innerstädtischen Verkaufsflächenanteil in den jeweiligen Sortimentsbereichen an der Gesamtstadt. Dadurch wird ersichtlich, welche Sortimente im stadtinternen Vergleich für die Innenstadt eine besondere Bedeutung besitzen und welche Sortimente überwiegend außerhalb der Innenstadt angeboten werden. Die Innenstadt ist für die Sortimente 'Apotheke/medizinische Artikel', 'Fahrräder/Sportartikel', 'Optik/Akustik' und 'Uhren/Schmuck' der einzige Standortbereich in dem das jeweilige Sortiment angeboten wird. Auch für 'Haushaltswaren/GPK' sowie 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' ist die Innenstadt der bevorzugte Angebotsstandort. Außerhalb der Innenstadt sind die für die Grundversorgung der Gundelfinger Bevölkerung wichtigen Märkte aus dem

Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich ansässig, welche fast den kompletten Lebensmittelbereich sowie den kompletten Drogeriewarenbereich auf sich vereinen. Der Branchenbereich 'Blumen/Pflanzen' ist durch die beiden Gärtnereien außerhalb der Innenstadt ebenfalls recht stark ausgeprägt und ein wesentlicher Angebotsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt. Der Bekleidungsbereich als typische zentrenrelevante und innerstädtische Leitbranche ist in der Innenstadt nur durch einen Betrieb (mit Brautmode ein Spezialanbieter) vertreten, als Teilsortiment bietet Intersport Seeßle Sportbekleidung. Eine Besonderheit stellt das Sortiment 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' dar, welches in der Regel an dezentralen Standorten angeboten wird. In Gundelfingen besitzt die Innenstadt durch zwei Anbieter in diesem Warensegment jedoch sehr hohe Verkaufsflächenanteile am gesamtstädtischen Angebot und positioniert sich damit als der wesentliche Anbieter von Baumarktartikeln im Stadtgebiet.



➡ Der Einzelhandel der Stadt Gundelfingen weist mit ca. 17.710 m² Verkaufsfläche ein gemessen an der Stadtgröße relativ umfangreiches Angebot auf. Rund 40 Prozent der Verkaufsfläche entfallen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs, womit eine breite Grund- und Nahversorgung gewährleistet ist. Während im

mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich das Pflanzen- und Gartenmarktangebot sowie Fahrräder und Sportartikel eine deutlich überörtliche Ausstrahlung aufweisen, sind die meisten Sortimente auf Gundelfingen sowie die unmittelbar benachbarten Gemeinden des Einzugsgebietes ausgerichtet. Einzelne Sortimentsbereiche sind nur rudimentär vertreten.

3.2 Einzelhandelsstandort Innenstadt

Der Einzelhandelsstandort Innenstadt entspricht im Wesentlichen der historischen Altstadt und wird von der ehemaligen Stadtbefestigung, wovon das Untere Tor als fünfgeschossiger Turm erhalten ist, begrenzt. Dabei erstreckt sich die Innenstadt von der Lauinger bzw. Medlinger Straße im Norden bis zur Parkanlage Obere Bleiche im Süden und von der Schäfstraße im Westen bis zur Unteren Vorstadt im Osten. Die Gundelfinger Innenstadt wird von mehreren Flussarmen der Brenz durchflossen und ist von zahlreichen Brücken, Mühlen und Stegen geprägt. Die Altstadt zeichnet sich durch ihr mittelalterliches Flair und historische Gebäude und Ensembles aus.

Innenstadt von Gundelfingen



Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße und Professor-Bamann-Straße, welche als zentrale Einkaufsstraßen der Innenstadt fungieren.

Entlang dieses Hauptgeschäftsbereiches formen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie (mit Außengastronomie) und öffentliche Nutzungen ein funktionales Zentrum mit mittelalterlichem Charme. Der innerstädtische Einzelhandel konzentriert sich insbesondere entlang dieses Bereiches, abseits dieser Achse ist innerstädtischer Einzelhandel nur noch vereinzelt situiert. Eine ausgeprägte Leerstandssituation bzw. sichtbare erhebliche bauliche Mängel an Immobilien sind im Hauptgeschäftsbereich nicht zu erkennen. Strukturelle oder funktionale Vorschädigungen sind nicht zu erkennen, wenngleich vereinzelte Leerstände im Hauptgeschäftsbereich das Stadtbild beeinträchtigen. Während die Funktionsdichte im Hauptgeschäftsbereich vergleichsweise hoch ist, nimmt sie in den Nebenlagen deutlich ab. Einzelhandel sowie weitere Nutzungen sind dort nur noch vereinzelt vertreten und eine geringe Kundenfrequenz bzw. Nutzungsdichte formen ein deutliches Gefälle im Vergleich zum Hauptgeschäftsbereich.

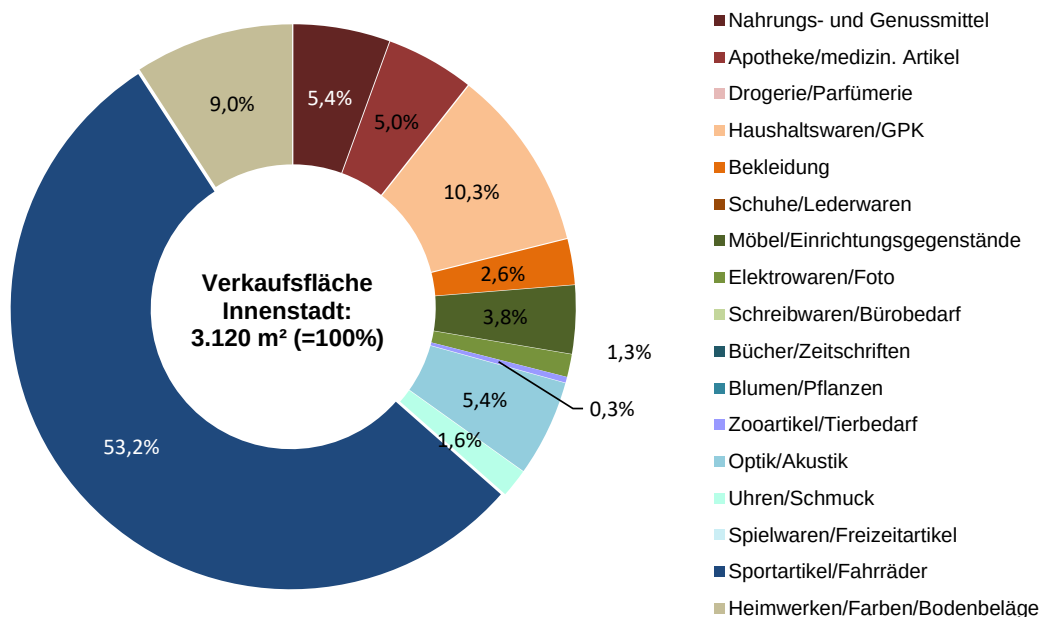
In der Innenstadt von Gundelfingen sind **19 Einzelhandelsbetriebe** (ca. 49 % der Einzelhandelsbetriebe Gundelfingens) mit **ca. 3.120 m²** Verkaufsfläche (ca. 18 % der Verkaufsfläche Gundelfingens) situiert. Trotz der eher nachgeordneten Verkaufsflächenbedeutung ist der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt als vergleichsweise vielfältig einzustufen. So weist die Innenstadt neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfes (Apotheke, Nahrungsmittelhandwerk) mehrere Anbieter mit Sortimenten des mittel- und längerfristigen Bedarfes auf (u.a. Fahrradwelt Hausmann, Hinterstößer, Maler Ruck, Betten Deisler, Intersport Seeßle). Das Angebot in der Innenstadt komplettieren mehrere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe im Hauptgeschäftsbereich. Die einzelhandelsergänzenden, frequenzfördernden Komplementärnutzungen des gewerblichen Dienstleistungsbereichs – insbes. einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Fahrschule), Gastronomiebetriebe, medizinische / gesundheitsorientierte Nutzungen, Rechts- und Steuerkanzleien - sowie frequentierte soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ein ebenfalls wichtiger Bestandteil des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Innenstadt. Diese Komplementärangebote führen zu einer deutlichen Verbreiterung und Attraktivierung des Funktionsmixes und verstärken den zentrumbildenden Charakter. Hinzu kommt deren frequenzsteigernde Wirkung.

Den höchsten Verkaufsflächenanteil weist mit über 50 Prozent der innerstädtischen Verkaufsfläche der Bereich 'Fahrräder/Sportartikel' auf. Diese spezielle Sondersituation ist auf ein mehrstöckiges Intersport-Geschäft sowie zwei Fahrradanbieter zurückzuführen. Die Verschmelzung von Sportmode und normaler Alltagskleidung setzte sich in den letzten Jahren unvermindert fort und verwässert die Grenzen zwischen funktionaler Kleidung und modischem Freizeitlook, wobei Komfort und Stil gleichermaßen im Fokus stehen. Vor diesem Hintergrund nimmt das Intersport-Geschäft nicht nur im Sportsegment sondern auch als Bekleidungsanbieter eine innerstädtische Leitfunktion ein – auch wenn dies in der Branchenstruktur aus Klassifizierungsgründen¹⁶ nicht unmittelbar hervorgeht. Deutlich nachgeordnet kommen auch den Bereichen 'Haushaltswaren/GPK' mit ca. zehn Prozent

¹⁶ Einordnung des Geschäftes in die Branche 'Fahrräder/Sportartikel'.

und 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' mit ca. neun Prozent der innerstädtischen Verkaufsfläche eine wichtige Rolle in der Innenstadt zu. In Gundelfingen besteht ein attraktives und teils spezialisiertes Angebot an inhabergeführten Geschäften. Inhabergeführte Geschäfte spielen eine entscheidende Rolle für die Attraktivität und Vitalität einer Innenstadt. Sie stärken maßgeblich das vorhandene Einzelhandelsangebot, schaffen ein individuelles Einkaufserlebnis und tragen zur Atmosphäre und Identität einer Stadt bei. Die größeren inhabergeführten Geschäfte (u.a. Intersport Seeßle, Betten Deisler, Hinterstößer, Maler Ruck) nehmen dabei die Bedeutung zugkräftiger Einzelhandelsbetriebe für die Innenstadt ein. Die inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte sowie das historische Flair durch die mittelalterliche Altstadt, sind die zentralen Stärken der Innenstadt Gundelfingens. Die Sicherung und Stärkung dieser Qualitäten ist eine wesentliche Voraussetzung sich im städtischen und regionalen Standortwettbewerb behaupten zu können.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Gundelfingen



Quelle:
Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 03.2026

Einzelhandelsbetriebe in der Gundelfinger Innenstadt (Auswahl)



- ➡ Der Einzelhandelsstandort Innenstadt ist in Gundelfingen durch die historische Altstadt geprägt. Die inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte sowie das historische Flair der mittelalterlichen Altstadt sind die zentralen Stärken der Innenstadt Gundelfingens. Die Verkaufsfläche nimmt mit ca. 3.120 m² Verkaufsfläche rund 18 Prozent des gesamtstädtischen Angebotes ein. Das Angebot in der Innenstadt komplettiert eine Reihe von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, so dass insgesamt ein funktionierender Geschäftsbereich vorliegt. Wesentlichen funktionale Schwächen sind nicht festzustellen.

4 Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots- / Wettbewerbssituation

4.1 Untersuchungsgebiet

Grundlage für die Ermittlung des Einzugsgebietes eines Einzelhandelsvorhabens ist die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Untersuchungsgebietes der Nachfrageseite, um den Raum zu definieren, aus welchem sich Kunden auf einen zu betrachtenden Einzelhandelsbetrieb orientieren können. Das Einzugsgebiet umfasst die Kommunen, aus welchen die Einwohner zu den potenziellen Kunden des zu untersuchenden Vorhabens gezählt werden können.¹⁷ Für die Festlegung des nachfrageseitig orientierten Untersuchungsgebietes sind die Zeitdistanzen zwischen den Wohnorten der Verbraucher zum Vorhaben sowie die Wettbewerbssituation in der Standortkommune und im Umland die relevanten Parameter. Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf diese Einzelhandelsbetriebe orientieren. Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potentielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbssituation** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes. Die Distanzempfindlichkeit der Nachfrager bedingt mit zunehmender Distanz zwischen Wohn- und Einzelhandelsvorhabenstandort eine Reduzierung der Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben sowie die im Vorhaben gebundenen Marktanteile. In Abhängigkeit von der Höhe der im Vorhaben zu bindenden Nachfragepotenziale ist eine Gliederung des Einzugsgebietes geboten.

Zur Ermittlung und Bewertung von Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf bestehende Angebots- und Standortstrukturen ist ein Untersuchungsgebiet der Angebotsseite erforderlich, das die Kommunen bzw. Stadt- / Gemeindeteile umfasst, in welchen relevante strukturelle, funktionale und städtebauliche Auswirkungen nicht ohne vertiefende Prüfung ausgeschlossen werden können, da sich die potenziellen Kunden des Einzelhandelsvorhabens bei Einkäufen der vorhabenrelevanten Sortimente bisher auf Bestandsstandorte orientierten und diese dementsprechend bei Einkaufsumorientierungen in Folge des Vorhabens von relevanten Umsatzumverteilungen betroffen sein könnten.

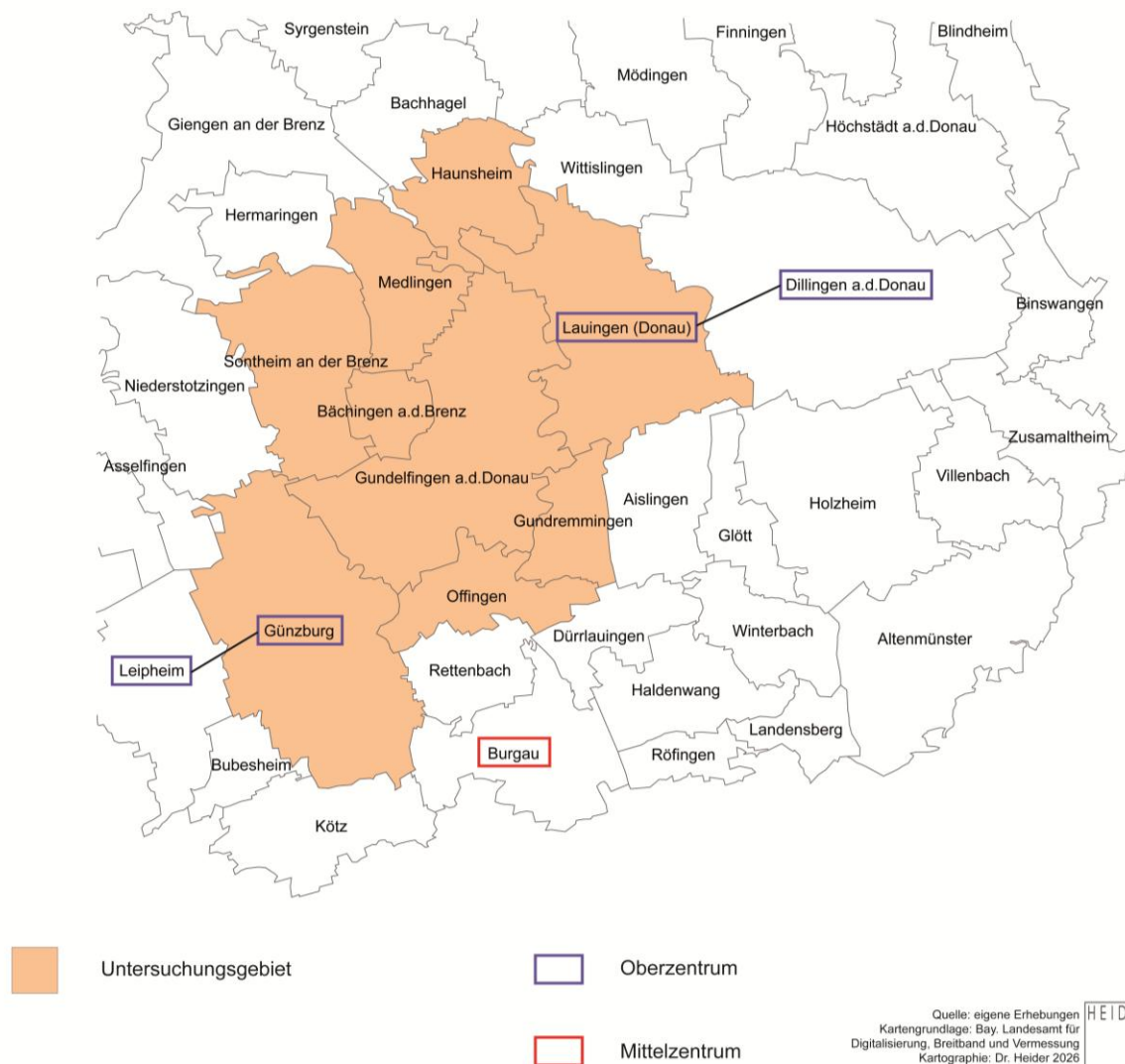
Die jeweilig zu Grunde zu legenden Untersuchungsgebiete der Nachfrage- und der Angebotsseite eines Einzelhandelsvorhabens müssen nicht deckungsgleich sein. So können

¹⁷ Vgl. Heinritz, G. u.a.: Geographische Handelsforschung. Studienbücher der Geographie. Berlin, Stuttgart, 2003.

Beckmann, R.M. u.a.: Integration innerstädtischer Einkaufszentren. Qualitative Integrationskriterien und Steuerung von Verträglichkeitsgutachten. DSSW-Schriften 57, Berlin, 2008.

bspw. durch Veränderungen der Einkaufsorientierungen und Kaufkraftströme in Folge eines neuen Einzelhandelsbetriebes auch außerhalb von dessen Kundeneinzugsgebiet Auswirkungen auftreten, da sich Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens vor Markteintritt des neuen Betriebs nach außerhalb des Vorhabeneinzugsgebietes orientieren, dies jedoch bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr oder in verändertem Umfang tun werden. In vorliegender Untersuchung wurde auf Basis der Untersuchungsgebiete der Nachfrage- und der Angebotsseite für das zu untersuchende Vorhaben in Gundelfingen ein Gesamt-Untersuchungsgebiet definiert, das den maximalen räumlichen Umgriff abdeckt. Die vorliegende Abgrenzung berücksichtigt die unterschiedlichen Reichweiten des zu untersuchenden Lebensmittel- und Fachmarktes. Am Vorhabenstandort ist davon auszugehen, dass je nach Sortimentsbereich neben einer gesamtstädtischen auch von einer überörtlichen Kundenorientierung auszugehen ist.

Das Untersuchungsgebiet der geplanten Fachmärkte in Gundelfingen



4.2 Wettbewerbssituation möglicher Fachmärkte

Am Standort sind zwei Fachmärkte geplant. Hierzu werden ein Fachmarkt im Lebensmittelbereich für den zu verlagernden Netto-Lebensmittelmarkt sowie ein zweiter Fachmarkt in diesen Sortimentsbereichen betrachtet, für welche - im Hinblick auf eine erforderliche betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit - eine Mindestverkaufsfläche von ca. 500 m² als städtebaulich verträglich ermittelt wurde.

Im Folgenden wird die jeweilige Wettbewerbssituation der für den Vorhabenstandort in Frage kommenden Sortimentsbereiche potenzieller Fachmärkte dargestellt.

4.2.1 Lebensmitteldiscountmarkt

In Gundelfingen bieten 19 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Hinzu kommen mehrere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment führen (z.B. Drogeriemärkte, Tankstellenshops). Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich¹⁸ beträgt ca. 6.200 m², dies entspricht ca. 35 Prozent des gesamtstädtischen Einzelhandelbestandes. Die wesentlichen Anbieter in Gundelfingen stellen dabei die filialisierten Lebensmittelmärkte dar, welche sich in integrierter Lage entlang der Lauinger Straße und Günzburger Straße befinden. Konkret handelt es sich dabei um zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Rewe), zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto), zwei Getränkemärkte, ein Reformhaus, ein Feinkost-/Spirituosenanbieter und mehrere Lebensmittelhandwerker (Bäcker). Hinzu kommen Tankstellenshops sowie, wie oben beschrieben, verschiedene weitere Betriebe, die Lebensmittel als untergeordnetes Randsortiment anbieten (z.B. Drogeriemarkt). Den wichtigsten Nahversorgungsstandort in Gundelfingen formen die Lebensmittelmärkte an der Lauinger Straße (Rewe, Lidl, Edeka) mit mehreren Nutzungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im unmittelbaren Umfeld (u.a. Getränkemarkt, Rossmann, Kik). Eine Besonderheit in Gundelfingen sind die zahlreichen Direktverkäufe von regionalen Lebensmittelerzeugern (Hofläden, Gärtnereien), welche attraktive Bioanbieter von Grundnahrungsmitteln (u.a. Fleisch, Gemüse, Obst, Mehl) für die heimische Bevölkerung darstellen.

In der Innenstadt ist das Warenangebot an Lebensmitteln kleinflächig strukturiert und auf die ansässigen Lebensmittelhandwerker und Direktverkäufe per Hofladen beschränkt. Ein leistungsfähiger Nahversorger, der als innerstädtischer Frequenzbringer fungiert, besteht in Gundelfingen nicht. Allerdings befinden sich zwei Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl) in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Innenstadt, die die wohnhafte Bevölkerung in der Innenstadt versorgen.

¹⁸ D.h. Lebensmittelhauptsortiment der Lebensmittel- / Getränkemärkte, Lebensmittelspezialbetriebe und Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Lebensmittelrandsortiment sonstiger Anbieter.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Gundelfingen überwiegend über eine gute, wohnortnahe Lebensmittelversorgung und bedient dabei die Bedarfe im Vollsortiments- und Discountbereich. Unterversorgte Bereiche ohne leistungsfähige Lebensmittelmärkte/-anbieter im direkten Umfeld bestehen nicht.

Im überörtlichen Einzugsgebiet¹⁹ außerhalb Gundelfingens besteht lediglich in der Nachbargemeinde Bachingen a.d. Brenz ein weiterer filialisierter Lebensmittelmarkt (Netto). Darüber hinaus beschränkt sich das Lebensmittelangebot in Haunsheim, Medlingen und Bachingen a.d. Brenz auf mehrere Klein- und Spezialanbieter (Bäckereien, Dorfladen, SB-Verkauf), deren Relevanz, sowohl von der Wettbewerbsbedeutung als auch einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben, als marginal eingestuft werden kann. Insgesamt besteht im überörtlichen Einzugsgebiet eine Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 1.160 m².

Außerhalb des überörtlichen Einzugsgebietes ist insbesondere auf das Lebensmittelangebot in Offingen mit mehreren filialisierten Lebensmittelmärkten hinzuweisen. Im Einzelnen sind dies ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt (Edeka) sowie zwei Lebensmitteldiscounters (Penny, Netto), welche als unmittelbare Wettbewerber des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes in Gundelfingen dessen Einzugsgebiet wesentlich begrenzen. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot noch durch zwei Lebensmittelhandwerker in der Ortsmitte. Insgesamt besteht damit in Offingen eine Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 3.650 m².

Im weiteren Untersuchungsgebiet bestehen noch umfangreiche Lebensmittelangebote in den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Insbesondere die starke Ausstattung im Lebensmittelbereich in Günzburg und Lauingen begrenzt das Marktgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes. In Sontheim an der Brenz wird das Lebensmittelangebot hauptsächlich von einem Rewe-Lebensmittelmarkt und einem Norma-Lebensmittelmarkt getragen. Ergänzt wird das Warenangebot im Lebensmittelbereich noch durch einen dm-Drogeriemarkt. In Lauingen besteht sowohl in der Breite als auch in der Tiefe ein gut ausgebautes Lebensmittelangebot aus zahlreichen filialisierten Lebensmittelmärkten, Lebensmittelhandwerksbetrieben und Lebensmittelspezialanbietern. Die wichtigsten Anbieter im Lebensmittelbereich stellen die Super-/Verbrauchermärkte (Rewe, V-Markt) und die Lebensmitteldiscounters (Netto, Norma, Aldi, Lidl) dar. Ergänzt werden diese noch durch mehrere Lebensmittelspezialanbieter (u.a. ethnischer Supermarkt) und Getränkemarkte (u.a. trinkgut, Finkbeiner) sowie das Lebensmittelangebot der Drogeriemärkte (dm, Müller). Das bedeutendste Lebensmittelangebot im Untersuchungsgebiet befindet sich im südlich von Gundelfingen gelegenen Günzburg. Das Oberzentrum Günzburg weist einen hohen Ausstattungsgrad im Lebensmittelbereich auf. So befinden sich zahlreiche leistungsfähige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet, darunter mehrere filialisierte Super-, Verbraucher und Lebensmitteldiscountmärkte (u.a. V-Markt, Rewe, Lidl, Norma, Netto, Aldi, Lidl). Ethnische

¹⁹ Die Darstellung der Wettbewerbssituation in Kap. 4.2 nimmt bereits Bezug auf das in Kap. 4.3 aufgezeigte Einzugsgebiet.

Supermärkten und Getränkemärkte ergänzen das umfangreiche Angebot im Lebensmittelbereich.

4.2.2 Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel

In Gundelfingen gibt es keinen gesonderten Spezialanbieter für Baby- und Kinderartikel. Lediglich als untergeordnetes Randsortiment im Nonfood-Discounter Kik werden Baby- und Kinderartikel angeboten. Im Umland beschränkt sich das Angebot an Baby- und Kinderartikeln auf das Angebot der hiesigen Fach-, Drogerie- und Verbrauchermärkte in Lauingen (V-Markt), Dillingen (u.a. Kaufland, Ernsting's family, Deichmann, NKD) und Günzburg (u.a. Rofu Kinderland, Deichmann). In Sontheim a.d. Brenz befindet sich noch ein inhabergeführtes Fachgeschäft für Kinderbedarf.

4.2.3 Textil-Fachmarkt

In Gundelfingen bieten drei Einzelhandelsbetriebe Bekleidung und Textilien als Hauptsortiment an. Darüber hinaus führen noch die ansässigen Supermärkte und der Drogeriemarkt Bekleidung als untergeordnetes Randsortiment. Die Verkaufsfläche im Bekleidungsbereich beträgt ca. 500 m², dies entspricht lediglich drei Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Einzelhandel. Insgesamt kommt dem Sortimentsbereich Bekleidung in Gundelfingen somit eine eher untergeordnete Bedeutung im städtischen Einzelhandel zu.

Das Einzugsgebiet im Bekleidungsbereich wird durch das gut ausgebaute Bekleidungsangebot in den umliegenden Städte Lauingen und Dillingen im Osten, Sontheim a.d. Brenz im Westen und Günzburg im Süden begrenzt. In Lauingen besteht das Angebot im Bekleidungssektor aus mehreren filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben (z.B. NKD, V-Markt, Mode Gmeinder). In Dillingen ist das Bekleidungsangebot (z.B. Kaufland, C&A, Modehaus Holzner, Herrmann Schuhe und Mode) ebenfalls als vielfältig und umfangreich einzustufen. Das größte Bekleidungsangebot im Umland befindet sich südlich von Gundelfingen in Günzburg. Der dortige Bekleidungsbereich ist stark ausgebaut und durch zahlreiche filialisierte und nicht filialisierte Anbieter besetzt. (z.B. AWG Modecenter, Modehaus Schild, Schmid). Weitere Bekleidungsanbieter im Umland sind lediglich noch in Sontheim a.d. Brenz (z.B. Mode Weeber) situiert.

4.2.4 Schuh-Fachmarkt

In Gundelfingen ist kein Schuhanbieter vorhanden. Im Umland besteht jedoch bereits ein umfängliches Angebot an Schuhfachmärkten. Die nächsten Fachmärkte befinden sich in

Lauingen (Quick Schuh), Dillingen (Deichmann, Schuh Mann, Herrmann Schuhe & Mode) und Günzburg (Schuhe Kern, Deichmann, Schmid, Schuh Merk, Schuhhaus Walter).

4.2.5 Elektro-Fachmarkt

In Gundelfingen ist kein Elektrofachmarkt vorhanden. Auch in den ansässigen Einzelhandelsbetrieben werden Elektrowaren in keinem nennenswerten Umfang als Randsortiment angeboten. Die nächsten Anbieter bzw. Fachmärkte befinden sich in Lauingen (u.a. Elektro Kränzle, V-Markt), Dillingen (u.a. Expert, Elektro Kain) und Günzburg (u.a. Euro-nics, Expert).

4.2.6 Autoteile-Fachmarkt

Autoteile und -zubehör werden neben den entsprechenden Fachgeschäften noch in den Fachabteilungen von Verbraucher- und Baumärkten sowie an Tankstellen angeboten. Fachgeschäfte für Autoteile/-zubehör gibt es in Gundelfingen nicht, Verkaufsstellen hierfür stellen einzig die beiden Tankstellen dar. Die nächsten Fachmärkte befinden sich in Dillingen (Autoteile Heinzmann) und Günzburg (Autoteile Schuler); auch die umliegenden Verbraucher- und Baumärkte in Lauingen (V-Markt), Dillingen (Kaufland, toom Baumarkt) und Günzburg (V-Markt, V-Baumarkt, BayWa) bieten noch Autoteile und -zubehör in einem relevanten Umfang an.

4.2.7 Küchen-Fachmarkt

Typische Verkaufsstellen für Küchen lassen sich in verschiedene weitere Kategorien einteilen, welche sich durch Beratungstiefe, Preisniveau und Individualisierungsmöglichkeiten unterscheiden. Küchenstudios und Küchenfachmärkte bieten eine hohe Beratungsqualität und maximale Anpassungsmöglichkeiten. Große Möbelhäuser und Möbelmärkte haben oft auch weitläufige Küchenabteilungen und liefern ein breites Angebotsspektrum. Baumärkte führen ebenfalls Küchen im Sortiment, mit Fokus auf Planung und Selbstmontage oder günstige Einbaulösungen. Daneben bieten lokale Schreinereien maßgefertigte Küchenlösungen, vorzugsweise im gehobenen Preissegment. Die nächsten Wettbewerber eines Küchenfachmarktes befinden sich in Lauingen (Möbel Walter, INHO Bau- und Möbelschreinerei), Dillingen (toom Baumarkt, Küchen-Welt Himmlisch Wohnen) und Günzburg (u.a. Hurler Einbauküchen, Innovation, Küchen & Wohnen Andrusch, V-Baumarkt). Das Angebot im Umland ist damit als entsprechend vielfältig und gut ausgebaut zu bewerten.

4.2.8 Möbel-Mitnahmemarkt

Ein Möbel-Mitnahmemarkt ist ein Betriebstyp des Möbele Einzelhandels, welcher sich im Gegensatz zum klassischen Möbele Einzelhandel durch eine meist preisaggressive Positionierung im Discount-Segment auszeichnet und auf den sofortigen Abverkauf und die Selbstabholung durch den Kunden ausgerichtet ist.

In Gundelfingen steht ein Möbel-Mitnahmemarkt insbesondere mit dem Warenangebot eines Bettwarenanbieters und dem Gartencenterangebot bei Gartenmöbeln in Wettbewerbsbeziehungen. Diese beschränkt sich jedoch jeweils auf spezifische Möbeltypen (Bettmöbel, Gartenmöbel). Insgesamt besteht in Gundelfingen eine Verkaufsfläche im Branchenbereich Möbel/Einrichtungsgegenstände von 345 m², davon befinden sich ca. 120 m² in der Innenstadt.

Außerhalb Gundelfingens ist auf das Möbelangebot in Lauingen (Möbel Walter), Dillingen (Jysk), Günzburg (u.a. Jysk, Mydesign) und Bubesheim (Möbel Delta) hinzuweisen.

4.2.9 Bau- und Heimwerkermarkt

Das Warenangebot im Bereich 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' verteilt sich in Gundelfingen im Wesentlichen auf zwei Betriebe in der Innenstadt (Maler Ruck, Hinterstößer). Diese fungieren als wichtige Betriebe der Innenstadt und besitzen insgesamt eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' von ca. 280 m². Damit ist die Innenstadt der einzige Standortraum im Stadtgebiet, an welchem Waren des Bau- und Heimwerkerbedarfs in nennenswertem Umfang angeboten werden.

Außerhalb Gundelfingens bestehen umfangreiche Angebote mit größeren Bau- und Heimwerkermärkten in Dillingen (BayWa, toom), Sontheim (Sonderpreis Baumarkt), Lauingen (perspektivisch V-Baumarkt) und Günzburg (Hagebau kompakt, BayWa, V-Baumarkt).

4.2.10 Nonfood-Discounter

Nonfood-Discountmärkte stellen aufgrund ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der starken Preisorientierung eine Sonderform unter den Betriebstypen mit Selbstbedienung im deutschen Einzelhandel dar. Das Sortimentskonzept deckt einen Großteil der in Deutschland für Endverbraucher angebotenen Waren ab und zeichnet sich durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe aus. Innerhalb der einzelnen Sortimentsbereiche wird jeweils nur ein ausschnittsweises Sortiment angeboten. Dabei ändert sich die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien häufig im saisonalen Verlauf (z.B. hinsichtlich

der Artikelzahl als auch der Hersteller der vorgehaltenen Produkte). Nur ein untergeordneter Warenanteil wird dauerhaft im Sortimentsangebot vorgehalten. Nonfood-Discounter bieten ihren Kunden eine breite Produktpalette von Artikeln des täglichen Bedarfs und Drogerieartikeln über Haushaltswaren, Bekleidung und Textilien, Geschenk- und Dekorationsartikeln, Spiel- und Schreibwaren bis hin zu Baumarktartikeln und Heimtierbedarf.²⁰

Nonfood-Discounter bzw. Sonderpostenmärkte weisen dementsprechend nur einen eingeschränkten Wettbewerbsbezug zum (klassischen) (Fach-)Einzelhandel auf, dessen Betriebe vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten Kernsortiments aufgesucht werden und im jeweiligen Sortiment sowohl in der Breite als auch in der Tiefe ein umfassenderes Angebot aufweisen.

Nonfood-Discounter (z.B. Thomas Phillips, Action, Tedi) sind in Gundelfingen aktuell keine angesiedelt. In Gundelfingen steht ein möglicher Nonfood-Discounter daher mit dem ansässigen Textil-Discounter (Kik), dem Aktionsangebot der Lebensmitteldiscounter (Netto, Lidl) sowie dem Haushaltswarengeschäft Hinterstößer in der Innenstadt in deutlicheren Konkurrenzbeziehungen. Außerhalb von Gundelfingen bestehen im Umland mehrere Nonfood-Discounter. Diese befinden sich in Lauingen (Tedi), Dillingen (Tedi, Action) und Günzburg (Tedi, Action).

4.3 Einzugsgebiet

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote eines bzw. des zu untersuchenden Betriebes orientieren. Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potentielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung der jeweiligen vorhabenrelevanten Einzugsgebiete wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die Größe und Struktur des zu untersuchenden Lebensmittel-/Fachmarkts in Gundelfingen
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen im Untersuchungsraum

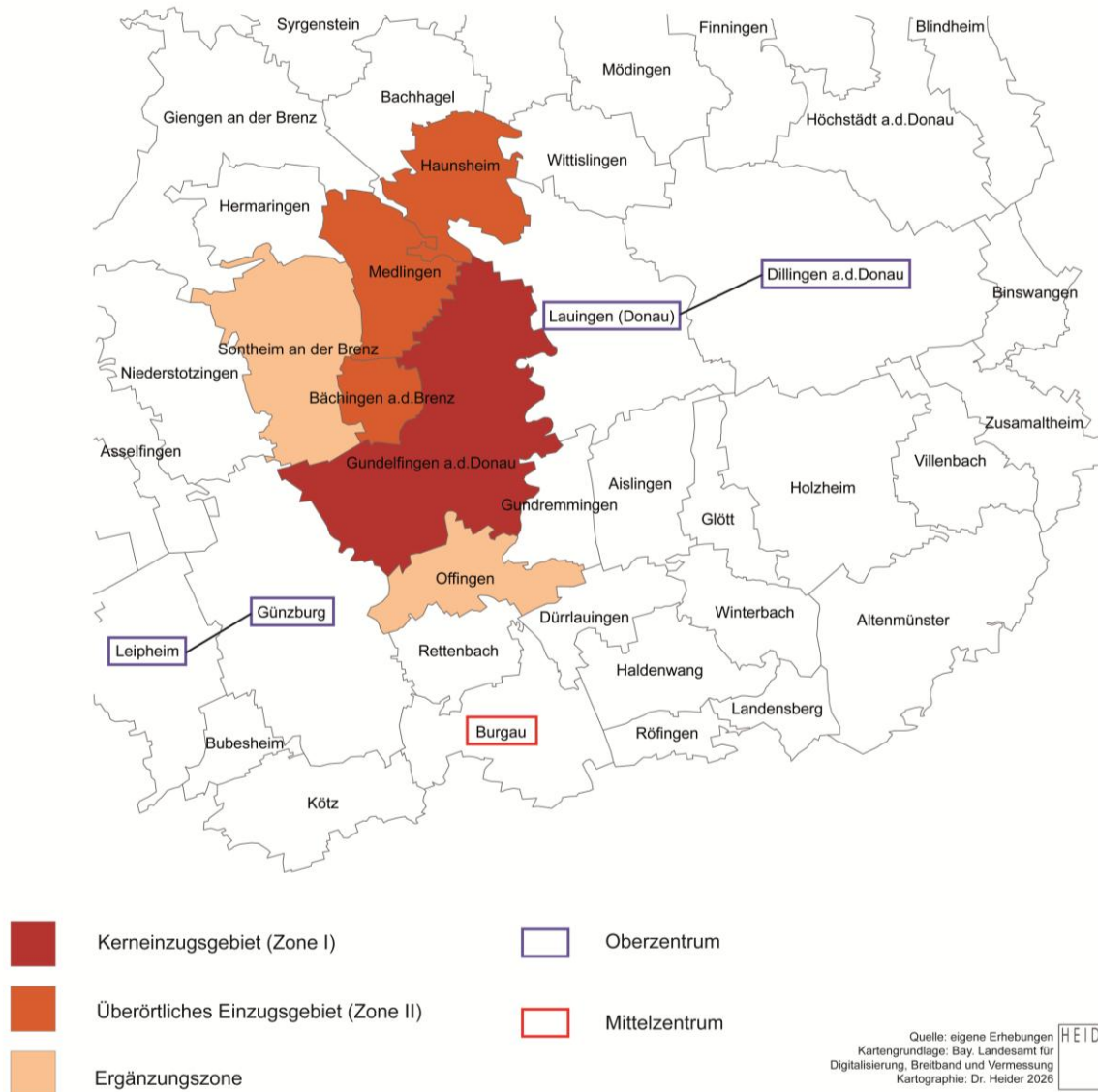
²⁰ Vgl. EHI Retail Institute: Top 5 der umsatzstärksten Nonfood-Discounter in Deutschland. www.handelsdaten.de (29.09.2025).

- die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) im Einzelhandel Gundelfingen und der umliegenden Einkaufsstandorte
- die Lage umliegender betreiber- und betriebstypinterner Wettbewerber
- die zu erwartende Anziehungskraft des jeweiligen Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potentiellen Verbraucher

Die raumordnerisch-landesplanerisch definierten Einzugsgebiete des Einzelhandelsstandortes Gundelfingen – Nahbereich für Nahversorgungsbedarf (Lebensmittel), einzelhandelspezifischer Verflechtungsbereich für Sortimente des Innenstadtbedarfs – entsprechen der vorliegenden Raumsituation mit den beiden umliegenden Oberzentren Dillingen a.d.Donau/Lauingen sowie Günzburg/Leipheim, sodass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Gundelfingen a.d.Donau und des sich hier einordnenden Vorhabens mit den landesplanerischen Abgrenzungen deckungsgleich ist.

Das Einzugsgebiet umfasst nur Kommunen / Ortsteile aus denen ein erheblicher Anteil der dort für den Einzelhandel verfügbaren Kaufkraft im Vorhaben gebunden werden kann.. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf. Nicht alle Einzelhandelsnutzungen können das potenzielle Einzugsgebiet gleichmäßig erschließen. Aufgrund nicht aus dem Einzugsgebiet stammender Beschäftigter in Gundelfingen und Pendler sowie aus umliegenden Gemeinden von außerhalb des Einzugsgebietes sich auf Gundelfingen orientierender Einkaufender und Besucher sind, über das Einzugsgebiet hinaus, weitere Kaufkraftzuflüsse für Fachmärkte am Vorhabenstandort als 'Streuumsätze' zu erwarten.

Das Einzugsgebiet der geplanten Fachmärkte in Gundelfingen



☞ **Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Gundelfingen umfasst die Stadt Gundelfingen sowie die benachbarten Gemeinden Bächingen a.d.Brenz, Medlingen und Haunsheim, mit insgesamt ca. 11.720 Einwohnern. Darüber hinaus stellen die ebenfalls benachbarten Gemeinden Sontheim a.d.Brenz und Offingen noch eine Ergänzungszone dar, welche allerdings deutlich niedrigere Einkaufsorientierungen auf Gundelfingen aufweist als das Einzugsgebiet.**

4.4 Nachfrage-/Marktpotenzial

Das im Einzugsgebiet des Vorhabens vorhandene Marktpotenzial ist die Summe der einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Einwohner des Einzugsgebietes. Errechnet wird dieses aus der Bevölkerungszahl im zu Grunde zu legenden Einzugsgebiet multipliziert mit den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben sowie den Kaufkraftkennziffern der zum Einzugsgebiet zählenden Gemeinden. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer als Maß der Einzelhandelskaufkraft einer Raumeinheit in Relation zum Bundesdurchschnitt liegt in der Stadt Gundelfingen bei ca. 100 (lt. GFK Geomarketing GmbH 99,5) und damit annähernd im bundesdeutschen Durchschnitt von 100. In den Gemeinden des Einzugsgebietes entspricht die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ebenfalls dem bundesdeutschen Durchschnitt bzw. liegt leicht darüber (Maximum: 104). Die Ermittlung der Kaufkraftkennziffern und durchschnittlichen Ausgabenbeträge im Einzelhandel je Einwohner erfolgte in eigenen Berechnungen und Abgleichungen auf Grundlage vorliegender Zahlenmaterialien des Statistischen Bundesamtes und verschiedener Marktforschungsinstitute (u.a. GFK Geomarketing GmbH, Nexiga GmbH).

Die seitens der Landesplanung in Bayern zu Grunde gelegten Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels²¹ zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben aus dem Jahr 2024 stellen eine im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung geeignete Grundlage zur Ermittlung der vorhandenen Kaufkraftpotenziale dar, da die dort ausgewiesenen Ausgabenbeträge nicht die seitdem vorliegenden höheren Ausgabenbeträge berücksichtigen. Damit liegen die Kaufkraftpotenziale auf Basis der Struktur- und Marktdaten 2024 niedriger als diese heute sind, entsprechend fallen die Potenziale verträglicher Verkaufsflächen tendenziell niedriger aus als bei Ansatz aktueller Kaufkraftwerte.. Als Pro-Kopf-Ausgaben wurden die Zahlen für Bayern der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels²² verwendet, die Kaufkraftkennziffern der Gemeinden des Einzugsgebietes wurden berücksichtigt.

Das Marktpotenzial des Vorhabens ist folgendermaßen gekennzeichnet:

- Insgesamt steht dem Vorhaben im Einzugsgebiet ein **Einwohnerpotenzial** von ca. 11.720 Personen zur Verfügung, wobei ca. 7.780 Personen auf das Kerneinzugsgebiet (= Zone I) und ca. 3.940 Personen auf das überörtliche Einzugsgebiet (=Zone II) entfallen. In der Ergänzungszone mit Sontheim a.d.Brenz und Offingen leben weitere ca. 10.100 Personen.

²¹ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

²² Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

- ▶ Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der Kaufkraftkennziffern ergibt sich für das Einzugsgebiet (Zonen I und II) ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von ca. 36,3 Mio. €; davon entfallen ca. 23,9 Mio. € auf die Zone I und ca. 12,4 Mio. € auf die Zone II. In der Ergänzungszone sind es ca. 32,8 Mio. €.
- ▶ Für **Nonfood-Sortimente** steht im Einzugsgebiet (Zonen I und II) ein **Kaufkraftpotenzial** von ca. 53,2 Mio. € bereit. In der Ergänzungszone sind es ca. 46,5 Mio. €.
- ▶ Von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu erwirtschaftende Umsätze sind aufgrund von Einkäufen der umliegend Beschäftigten der Betriebe sowie von Pendlern und von weiteren Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.
- ▶ Aufgrund der für die Stadt Gundelfingen und den Landkreis Dillingen tendenziell positiven Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik²³ ist davon auszugehen, dass das Kaufkraftpotenzial bis 2031 bevölkerungsbedingt um ein bis zwei Prozent ansteigen wird.

Nach Sortimenten gliedert sich das Kaufkraftpotenzial für das Vorhaben der Fachmärkte an der Günzburger Straße wie nachfolgend dargestellt. Dargestellt sind hierbei nur die Fachmärkte, für welche mindestens 500 m² Verkaufsfläche unter Potenzial- und Verträglichkeitsaspekten in Betracht kommen, und damit für eine wirtschaftliche Realisierbarkeit in Betracht kommen.

²³ Vgl. Kap. 3.1.

Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nach Sortimenten

Fachmärkte städtebauliche Verträglichkeit >500 m²		Einwohner	Pro-Kopf- Ausgaben (in €/Jahr)	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft- Potenzial (in €/Jahr)
Lebensmitteldiscounter		11.723	3.125	100	36.451.203
Baby- und Kinderartikel (Fachmarkt)		11.021	88	100	964.999
Textil-Fachmarkt		11.021	585	100	6.415.049
Schuh-Fachmarkt		11.021	93	100	1.019.828
Elektro-Fachmarkt		11.021	550	100	6.031.242
Autoteile-Fachmarkt		11.021	210	100	2.302.838
Küchen- Fachmarkt	Kernsortiment	11.021	395	100	4.331.529
	Randsortiment	11.021	98	100	1.074.658
	gesamt				
Möbel- Mitnahme- markt	Kernsortiment	11.021	395	100	4.331.529
	Randsortiment	11.021	98	100	1.074.658
	gesamt				
Bau- und Heimwerker- markt	Kernsortiment	11.021	392	100	4.298.631
	Randsortiment	11.021	32	100	350.909
	gesamt				
Nonfood- Discounter	Nahversorgungsbedarf	11.723	64	100	746.521
	Innenstadtbedarf	11.021	133	100	1.458.464
	sonstiger Bedarf	11.021	86	100	943.067
	gesamt				

Quelle: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, eigene Berechnungen Dr. Heider 2026.



Das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet liegt bei ca. 36,3 Mio. €, bei den Sortimenten des Nicht-Lebensmittelbereichs bei ca. 53,2 Mio. € / Jahr. Damit steht dem Vorhaben an der Günzburger Straße grundsätzlich ein umfangreiches Kaufkraftpotenzial zur Verfügung.

5 Potenzial- und Wirkungsanalyse

5.1 Bewertungskriterien und Methodik

Der geplante Netto-Lebensmittelmarkt ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzu-stufen, welches den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Die Zulässigkeit des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieses Vorhaben mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Ziele betreffen den Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Sowohl für den großflächigen Netto-Lebensmittelmarkt als auch den geplanten nicht-großflächigen Fachmarkt bemisst sich die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens danach, ob Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auftreten. Die Klärung der Auswirkungen erfordert eine differenzierte Betrachtung mit dem Vorhaben einhergehender ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen (vgl. Kap. 5.2 und 5.3).

Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine an städtebaulichen Zielen orientierten Einzelhandelsentwicklung erfordern eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet.

Bei den geplanten Fachmärkten sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende, einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der vom Vorhaben betroffenen Innenstädte und Ortsmitten soweit diese definiert bzw. funktional-städtebaulich erkennbar sind – hier insbesondere der Stadt Gundelfingen a.d.Donau sowie weiterer etwaig betroffener Kommunen

- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Gundelfingen a.d. Donau sowie im Umland

Die Ermittlung der städtebaulich verträglichen Umsätze und Verkaufsflächen des Vorhabens erfolgt unter Einbeziehung vorliegender Umsatzpotenziale sowie einer maximalen Umsatzwirkung, deren Höhe gewährleistet, dass die mit dem Vorhaben einhergehenden ökonomischen Auswirkungen verträglich sind.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese vorstehenden Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen bei Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indikator der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.2)
- ▶ ökonomische Potenzial- und Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.2)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.3).

Prognose von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Faktoren bei Vorhaben des Einzelhandels zur Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das Warenangebot, die Standortsituierung sowie die Markt- und Wettbewerbsbedingungen. Die Umsätze des geplanten Netto-Marktes und dessen Herkunft werden, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Einzelhandelssortimente, durch die am Standort erreichbare Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet und an die daran angrenzenden Räume prognostisch bestimmt.

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept zu Grunde gelegt. Das Marktanteilskonzept stellt die nachfrageseitige Ermittlung der Umsätze nach Herkunftsräumen dar und weist aufgrund der Einbeziehung spezifischer Kaufkrafthöhen und der Angebotssituation eine

hohe Sicherheit der Prognoserechnung auf. In der Prognoserechnung der zu erwartenden Umsätze werden zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Teilräumen des Vorhabeneinzugsgebietes ermittelt. Darauf aufbauend werden, unter Einbeziehung der projektrelevanten vorhandenen bzw. perspektivischen sortimentsspezifischen Kaufkraft in den Teilräumen, die aus den Teilräumen im Vorhaben erzielbaren Umsätze kalkuliert. Das Umsatzpotenzial ergibt sich aus der Summe der Umsätze aus den Teilräumen sowie ggf. hinzukommenden Streuumsätzen, unter Berücksichtigung der Umsätze des bereits vom Netto-Lebensmittelmarkt in Gundelfingen erwirtschafteten Umsatzes sowie in Folge wachsender bzw. positiv prognostizierter Bevölkerungs-/Kaufkraftentwicklungen. Im Hinblick auf die Ermittlung struktur- und städtebaulich verträglicher Umsätze, ist zudem die Herkunft und Struktur zu erwartender Veränderungen der Kaufkraftströme im bestehenden Gefüge der Einzelhandelsangebote und Einkaufsorientierungen bei Etablierung zusätzlichen Einzelhandelsangebotes zu betrachten. Die Prognose erfolgt, unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels zu den Flächenleistungen der Fachmärkte²⁴, einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation in Gundelfingen und im Umland.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile und Wirkungen auf Kaufkraftströme sind

- ▶ Größe und Angebot der geplanten Fachmärkte
- ▶ Standortlage und Standortumfeld
- ▶ Wettbewerbssituation in Gundelfingen und im Einzugsgebiet sowie der Region
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu untersuchenden Vorhabens bzw. Vorhabenstandortes im Wettbewerbsvergleich
- ▶ Erreichbarkeit und Zeit- und Wegedistanzen zwischen den Einzelhandelsangeboten des Vorhabenstandortes und den Wohnorten der potentiellen Verbraucher
- ▶ sonstige Aspekte mit Relevanz für die am Standort erreichbaren Kaufkraftpotenziale, z.B. Pendlersituation, Lage zu Arbeitsplätzen

Die Umsatzermittlung für das Vorhaben berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen am Standort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** die maximal erreichbaren Herkunftsanteile der zu erwartenden Umsätze im Vorhaben abzubilden.

Bei Ermittlung der mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzumlenkungen, welche sich auf andere Wettbewerber und Standortbereiche auswirken können, ist zu berücksichtigen,

²⁴ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

dass die am Standort bereits erzielten Umsätze Bestandteil der vorliegenden Einzelhandelsstrukturen sind und voraussichtlich auch durch den Nachfolgebetrieb gebunden werden können. Es ist davon auszugehen, dass die am Standort bereits bisher generierten Umsätze keine relevant werdenden Auswirkungen mehr nach sich ziehen können.²⁵

Sowohl die Umsatzermittlung des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes als auch die darauf aufbauende Wirkungsanalyse erfolgt unter der Prämisse, dass am bisherigen Standort des Netto-Lebensmittelmarktes keine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt erfolgen wird.

Ökonomische Potenzial- und Wirkungsanalyse

Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde oder in den Umlandgemeinden 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, zu erwarten ist. Die für den Einzelhandel und die betroffenen Standortbereiche relevant werdenden ökonomischen Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand aufgezeigt.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz in Folge eines Einzelhandelsvorhabens lassen sich modellhaft für die jeweils projektrelevanten Sortimentsbereiche ermitteln. Die hier verwendete Modellrechnung basiert auf einem Gravitationsmodell, welches aus den Hauptvariablen Wettbewerbssituation (Attraktivität der Betriebe und deren Standorte anhand von Größe, Betriebstyp, Verkaufsfläche und Umsatzkapazitäten) und den Zeitraumdistanzen der Verbraucher zum Vorhaben und den weiteren Einzelhandelsangeboten sowie dem nach Herkunftsräumen differenzierten Prognoseumsatz des Vorhabens aufgebaut ist. Ergebnis der Modellrechnung ist eine nach Standorträumen differenzierbare quantitative Ermittlung der durch das zu untersuchende Vorhaben hervorgerufenen Umsatzwirkungen im Einzelhandelsbestand. Hierbei umfasst die Wirkungszone des Vorhabens die Einzelhandelsstandorte, auf welchen sich die Umsatzwirkungen in signifikantem Umfang konzentrieren.

²⁵ Diese gutachterliche Vorgehensweise, für die Ermittlung der durch ein Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben (vgl. BVerwG 4 B 72.05 v. 29.11.2005) unter Widmung der jeweils vorliegenden städtebaulichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, ist nicht nur aus fachlicher Sicht geboten, sondern entspricht auch höchstrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 zur Methodik der Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes ausgeführt, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen hat, die nicht nur von anderen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird. Zur Eignung und Erfordernis dieser methodischen Herangehensweise für die Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung bereits bestehender Betriebe vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 1. Dezember 2015 Urteil Az. 10 D 91/13.NE, Urteil zur Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums (Planungsbasis VEP).

Den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet und im vom Vorhaben tangierten weiteren Umland kommt dabei, aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich bedingten, geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu, auch sind die ökonomischen Wirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen in Gundelfingen und im Umland relevant.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der Umverteilungsgröße findet also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, statt.

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgt unter den Projektparametern und der ökonomischen Wirkungsanalyse im Hinblick auf die städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung und die planungsrechtlichen Vorgaben. Das Vorhaben wird in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen für den Einzelhandel bewertet.

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die betroffenen, besonders schützenswerten 'zentralen Versorgungsbereiche' von besonderer Bedeutung. Im Sinne einer guten Nahversorgung als versorgungsstrukturell relevanten Aspekt sind auch die zu erwartenden Wirkungen auf die weiteren Lebensmittelangebote bzw. -standorte relevant und werden betrachtet.

Die abschließende Klärung, ob relevante negative Auswirkungen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Anwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf

empirische Ergebnisse²⁶ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.²⁷

Eine allein auf der 10 Prozent-Schwelle basierende Beurteilungsmethodik ist jedoch zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs hat.²⁸ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar als Orientierungswert für die möglichen Auswirkungen der voraussichtlichen Umsatzumverteilungen verstanden werden²⁹, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Die 10 Prozent-Schwelle kann als erster Anhaltspunkt für die Abwägungserfordernis eines Vorhabens unter den vorliegenden spezifischen Rahmenbedingungen verstanden werden.

²⁶ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

²⁷ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

²⁸ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

²⁹ Eine Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

5.2 Umsatzprognose und ökonomisch verträgliche Verkaufsflächen

Die Umsatzermittlung sowie die darauf aufbauende Ermittlung potenziell verträglicher Größen der im Vorhaben in Betracht kommenden Fachmärkte basiert auf drei Komponenten:

► **nicht zusätzlich marktwirksame Bestandsflächen**

Die bereits langjährig bestehenden Verkaufsflächen des Netto-Lebensmittelmarktes sind bereits marktaktiv und stellen keine zusätzlich umverteilungswirksamen Umsätze für den Einzelhandelsbestand dar. Der Lebensmitteldiscountmarkt Netto ist bereits in Gundelfingen in Nähe zum zu untersuchenden Vorhabenstandort ansässig, dessen Bestandsflächen und die darauf erzielten Umsätze sind wie bei Müller ein integrativer Teil des lokalen und regionalen Wettbewerbsgefüges und damit bereits marktwirksam.

► **Umsatzpotenzial aus nicht in Gundelfingen und dem weiteren Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft**

Das Einzelhandelsangebot in Gundelfingen und den weiteren Einzugsgebietsgemeinden weist in einer Reihe von in Betracht kommenden Fachmärkten teils erhebliche Kaufkraft auf, welche nicht vor Ort gebunden wird. Diese abfließende Kaufkraft stellt ein Umsatzpotenzial vor Ort dar. Das Umsatzpotenzial aus nicht im Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft ist die Differenz zwischen der im Einzugsgebiet vorliegenden Kaufkraft und den im Einzugsgebiet getätigten Umsätzen.³⁰ Wobei bei den Sortimenten mit Angebot im Einzugsgebiet - hier im Sinne einer Worst-Case-Annahme - nicht berücksichtigt ist, dass bei den im Einzugsgebiet getätigten Umsätzen auch (in geringerem Umfang) Umsätze von außerhalb des Einzugsgebietes beinhaltet sind. Somit ist die nicht vor Ort gebundene eigene Kaufkraft noch höher als hier als Potenzial berücksichtigt, dies erfolgt um zu hohe kalkulatorische Potenziale zu vermeiden. Das sich so ergebende Umsatzpotenzial kann in den geplanten Fachmärkten gebunden werden, ohne dass Umsatzwirkungen im Einzelhandelsbestand des Einzugsgebietes eintreten würden. Im Hinblick auf etwaig städtebaulich relevante Auswirkungen ist dennoch zu beachten, dass diese im Einzugsgebiet nicht gebundene Kaufkraft anderweitig gebunden wird, so dass bei einem etwaigen Abzug aus Wettbewerbsstandorten daraus dort dennoch keine wesentliche Negativauswirkungen resultieren dürfen. Angesichts der umliegenden Standortkommunen sowie einer in der Regel auch im Einzugsgebiet noch vorhandenen nach außerhalb des Einzugsgebietes fließenden Kaufkraft sind die Auswirkungen auf Umlandkommunen tendenziell als niedrig einzuschätzen, im Zuge der Bewertung (vgl. Kap. 5.3) wird dies berücksichtigt.

³⁰ Bei den Umsatzpotenzialen sind Überschneidungen von Fachmärkten, die sich auf ein Sortiment beziehen, z.B. Lebensmitteldiscounter und Nonfood-Discounter, berücksichtigt und wurden entsprechend aufgeteilt.

► **Umsatzpotenzial aus Kaufkraftentwicklung**

Bestandsneutrale Ausbaupotenziale ergeben sich in Folge wachsender bzw. positiv prognostizierter Bevölkerungs-/Kaufkraftentwicklungen im Einzugsgebiet. Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sind im Landkreis Dillingen a.d. Donau mit den Gemeinden des Einzugsgebietes leichte Bevölkerungszunahmen zu erwarten. In Folge dieser ist auch mit einer leichten Zunahme der verfügbaren Kaufkraft zu rechnen, die auch in den geplanten Fachmärkten gebunden werden kann.

► **bestandsverträgliches Umverteilungspotenzial**

Umsatzumverteilungen aus bestehenden Betrieben zugunsten des Vorhabens, welche aufgrund ihrer Höhe perspektivisch keine relevanten betrieblichen Negativauswirkungen nach sich ziehen werden, sind bestandsverträglich. Unter Einbezug der bestehenden Standort- und Marktstrukturen in Gundelfingen und den Einzugsgebietsgemeinden (u.a. bestehendes Einzelhandelsangebot, Anziehungskraft etc.) sowie unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt Gundelfingens und integrierter Lagen wird dabei als städtebaulich verträgliche Umsatzumverteilung durch das zu untersuchende Vorhaben eine Umverteilungsquote von maximal acht Prozent³¹ gegenüber den Bestandsstrukturen ermittelt. Damit können umverteilungsabhängige Negativauswirkungen gemäß vorliegender gutachterlicher Einschätzung realistischweise ausgeschlossen werden.³²

Die nachfolgende Darstellung zeigt für den geplanten Netto-Lebensmittelmarkt sowie die in Betracht kommenden Fachmärkte im zweiten Markt des Vorhabens die Zusammensetzung des jeweiligen Umsatzpotenziales auf Basis der vorstehend angeführten Komponenten sowie die sich daraus rechnerisch ergebende städtebaulich am Standort in Gundelfingen verträgliche Verkaufsfläche.

Die Umsatzprognosen und Ermittlung der städtebaulich verträglichen Verkaufsflächen für die geplanten Fachmärkte in Gundelfingen basieren, differenziert für die in Betracht kommenden Fachmärkte, auf dem erreichbaren Umsatzpotenzial sowie der durchschnittlichen

³¹ Bei den Umverteilungsquoten wurden Überschneidungen der in Betracht kommenden Sortimente berücksichtigt, so kommt z.B. für den untersuchten Nonfood-Discounter eine deutlich niedrigere Umverteilungsquote von einem Prozent zum Ansatz, da in den städtebaulich relevanten Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs in Folge des übergreifenden Sortimentskonzeptes eines Nonfood-Discounters die Umsatzumverteilung bereits in anderen Sortimenten beinhaltet ist.

³² Bis zu dieser 8%-igen Umverteilungsquote sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen nach vorliegender gutachterlicher Einschätzung durchwegs keine auf städtebaulich schützenswerte Standortlagen der Innenstadt und der integrierten Standorte in Gundelfingen und den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes wirkende, funktionsgefährdende Auswirkungen zu erwarten; eine Umverteilung der Umsätze in dieser Höhe kann als bestandsverträglich und damit hinlänglich gesichert als städtebaulich verträglich eingestuft werden.

Raumleistung des jeweiligen Fachmarktes.³³ Das Kaufkraftpotenzial, das sich aus der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, den spezifischen jährlichen pro Kopf-Ausgaben und der Kaufkraftkennziffer zusammensetzt, sowie die bereits in Gundelfingen und den weiteren Einzugsgebietsgemeinden getätigten Umsätze stellen den Ausgangswert des im Einzugsgebiet vorliegenden, aber hier nicht gebundenen Umsatzpotenziales dar. Die weiteren Komponenten des Umsatzpotenziales für die geplanten Fachmärkte sind die zusätzlich erreichbare Kaufkraft in Folge der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2031 sowie das Umsatzpotenzial aus einer bestandsverträglichen Umsatzumverteilung von acht Prozent in Gundelfingen und den weiteren Einzugsgebietsgemeinden. Für den Netto-Lebensmitteldiscounter besteht als Umsatzpotenzial, zusätzlich noch der marktwirksame Bestandumsatz des Netto-Lebensmittelmarktes, da die bereits am Ist-Standort erzielten Umsätze keine zusätzlich umverteilungswirksamen Umsätze für den Einzelhandelsbestand darstellen. Aus dem so ermittelten Umsatzpotenzial für den jeweiligen Fachmarkt lassen sich basierend auf den durchschnittlichen Raumleistungen der jeweiligen Fachmärkte die verträglichen Verkaufsfläche für die geplanten Fachmärkte ermitteln. Unter Berücksichtigung der baulich geplanten Größen ergeben sich spezifische realisierbare Verkaufsflächen für die verschiedenen in Betracht kommenden Fachmärkte.

³³ Die durchschnittlichen Raumleistungen der Fachmärkte basieren auf Angaben der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Umsatzprognose und ökonomisch verträgliche Verkaufsflächen für die geplanten Fachmärkte an der Günzburger Straße

Fachmärkte städtebauliche Verträglichkeit >500 m²	Einwohner Einzugsgebiet	Pro-Kopf-Ausgaben (in €/Jahr)	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Bevölkerung Einzugsgebiet (in €/Jahr)	getätigte Umsätze Einzelhandel Einzugsgebiet (in €/Jahr)	nicht markt-wirksamer Bestands-umsatz aus Verlagerung (in €/Jahr)	Umsatzpotenzial aus nicht im Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft (in €/Jahr)	Umsatzpotenzial durch Kaufkraft aus Bevölkerungsentwicklung bis 2031 (in €/Jahr)	Umsatzpotenzial aus verträglicher Umsatzumverteilung in Gundelfingen (8%) (in €/Jahr)	Umsatzpotenzial Gundelfingen gesamt (in €/Jahr)	Durchschnitt Raumleistung <u>Mittelwert</u> (in €/m²/Jahr)	verträgliche Verkaufsfläche für die geplanten Fachmärkte (in m²)	realisierbare Verkaufsflächen der Fachmärkte unter Berücksichtigung der baulich geplanten Größen (in m²)
Lebensmitteldiscounter	11.723	3.125	100	36.634.375	38.246.400	4.636.400	0	659.419	2.520.750	7.816.569	6.000	1.303	1.200
Baby- und Kinderartikel (Fachmarkt)	11.021	88	100	969.848			969.848	17.457		987.305	1.600	617	620
Textil-Fachmarkt	11.021	585	100	6.447.285	1.137.000		4.779.257	116.051	90.960	4.986.268	1.300	3.836	800
Schuh-Fachmarkt	11.021	93	100	1.024.953			1.024.953	18.449		1.043.402	2.000	522	520
Elektro-Fachmarkt	11.021	550	100	6.061.550	377.500		5.684.050	109.108	30.200	5.823.358	5.500	1.059	800
Autoteile-Fachmarkt	11.021	210	100	2.314.410			2.314.410	41.659		2.356.069	3.100	760	760
Küchen-Fachmarkt	Kernsortiment	11.021	395	4.353.295			4.353.295	78.359		4.431.654	2.900	1.528	
	Randsortiment	11.021	98	1.080.058			1.080.058			1.080.058	2.900	372	
	gesamt		100	5.433.353			5.433.353	97.800		5.531.153		1.901	800
Möbel-Mitnahme-markt	Kernsortiment	11.021	395	4.353.295	528.500		3.824.795	78.359	42.280	3.945.434	1.300	3.035	
	Randsortiment	11.021	98	1.080.058			1.080.058			1.080.058	1.300	831	800
	gesamt		100	5.433.353			5.433.353	97.800		5.531.153		3.866	
Bau- und Heimwerker-markt	Kernsortiment	11.021	392	4.320.232	519.000		3.801.232	77.764	41.520	3.920.516	1.600	2.450	
	Randsortiment	11.021	46	506.966			506.966	9.125		516.091	1.600	323	
	gesamt		100	4.827.198			4.827.198	86.890		4.914.088		2.773	800
Nonfood-Discounter	Nahversorgungsbedarf	11.723	64	750.272	38.246.400		0	13.505	191.232	204.737	1.500	136	
	Innenstadtbedarf	11.021	133	1.465.793	2.445.000		538.439	26.384	24.450	589.273	1.500	393	
	sonstiger Bedarf	11.021	86	947.806			813.081	17.061		830.142	1.500	553	
	gesamt		100				1.351.520	56.950	215.682	1.624.152		1.083	800

Quelle: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Einzelhandelserhebung Stand: 03 2026, eigene Berechnungen Dr. Heider 2026.

 **Das Umsatzpotenzial der geplanten Fachmärkte setzt sich in Gundelfingen und den weiteren Einzugsgebietsgemeinden aus hier vorliegender, aber hier nicht gebundener Kaufkraft, erreichbarer Kaufkraft in Folge der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung sowie aus einer bestandsverträglichen Umsatzumverteilung zusammen. Für den als Verlagerung geplanten Netto-Markt stehen zusätzlich die bereits am Ist-Standort erzielten Umsätze umverteilungsneutral zur Verfügung, welche bereits bisher marktwirksam sind. Unter Berücksichtigung der mit 1.200 m² bzw. 800 m² Verkaufsfläche geplanten Fachmärkte bestehen für Fachmärkte in mehreren Sortimentsbereichen Umsatzpotenziale, die auch die Voraussetzungen einer städtebaulichen Verträglichkeit aufweisen.**

5.3 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen – städtebauliche Wirkungsanalyse

5.3.1 Lebensmitteldiscountmarkt

In Gundelfingen sind im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich mehrere Lebensmittelmärkte (Rewe, Lidl, Edeka), zwei Getränkeanbieter und zahlreiche Lebensmittelhandwerks- und spezialbetriebe (Bäckerei, Reformhaus, Hofläden) vertreten. Hinzu kommen in den weiteren Gemeinden des Einzugsgebiets noch ein Lebensmittelmarkt (Netto) und mehrere Klein- und Spezialanbieter (Bäckereien, Dorfladen, SB-Verkauf). Auf Basis der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet durch das zu untersuchende Vorhaben von maximal acht Prozent liegt die geplante Verkaufsfläche des Netto-Lebensmittelmarktes unter der maximal verträglichen Verkaufsfläche von rd. 1.300 m². In dieser Größenordnung sind keine wesentlichen ökonomischen/betrieblichen Auswirkungen oder gar versorgungsstrukturell relevante Verschlechterungen zu erwarten. Dies ist auch damit zu begründen, dass im Zuge des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes von keinem nennenswerten, zusätzlichen Angebots-/Wettbewerbsdruck auf die bestehenden Anbieter auszugehen ist, da es sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung eines bereits bestehenden Betriebes mit etablierten Wettbewerbs- und Einkaufsstrukturen handelt. Die Lebensmittelhandwerks- und -spezialbetriebe in der Innenstadt und den Nahversorgungslagen sind bereits langjährig mit der Konkurrenz der Lebensmittelmärkte und deren Einliegerbetrieben konfrontiert und konnten durch entsprechendes Angebot sowie die Versorgungsfunktion in ihren Sortimentsbereichen sich dennoch erfolgreich behaupten. Städtebaulich relevante Auswirkungen resultierend aus dem Vorhaben sind zudem auszuschließen, da die Umsatzwirkungen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes für die Betriebe des einzigen zentralen Versorgungsbereiches, der Innenstadt Gundelfingens, bei der Maximalgröße von 1.200 m² Verkaufsfläche noch nied-

riger als in der Potenzialanalyse zu Grunde gelegt. Außerhalb des Einzugsbereiches können aufgrund minimaler Auswirkungen auf den umfangreichen Ausbaustand des Lebensmittel Einzelhandels in Dillingen, Lauingen, Günzburg, Sontheim und Offingen städtebaulich relevante Negativauswirkungen resultierend aus dem Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen werden.

5.3.2 Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel bei ca. 620 m². In dieser Größenordnung können umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf das Einzugsgebiet und die Umlandgemeinden ausgeschlossen werden. Im Einzugsgebiet besteht kein relevantes Angebot, die Auswirkungen auf die Umlandkommunen (Lauingen, Dillingen, Günzburg, Sontheim) können tendenziell als niedrig bewertet werden, da im Umland nur gering ausgebauten Wettbewerbsstrukturen in diesem Bereich bestehen. Im Umland beschränkt sich das Angebot an Baby- und Kinderartikeln auf das Angebot im Randsortiment der Fach-, Drogerie- und Verbrauchermärkte. Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Wettbewerbern im Umland sind als marginal einzustufen, betriebsgefährdende und städtebauliche Negativauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

5.3.3 Textil-Fachmarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Textil-Fachmarkt bei ca. 3.830 m². Der in Betracht kommende Fachmarkt liegt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche erheblich unter der am Standort potenziell möglichen, verträglichen Verkaufsfläche. In der Innenstadt von Gundelfingen sind durch einen Textil-Fachmarkt in dieser Größenordnung keine wesentlichen ökonomischen/betrieblichen Auswirkungen oder gar städtebaulich relevante Negativauswirkungen zu erwarten, da das Bekleidungsangebot in der Innenstadt von Gundelfingen einen sehr geringen Ausbaustand aufweist, das Ausbaupotenzial erheblich ist. Auch in den Umlandgemeinden ist von keinem nennenswerten Angebots-/Wettbewerbsdruck auf die bestehenden Anbieter auszugehen, da das Einzelhandelsangebot im Textilbereich in Günzburg, Lauingen und Dillingen als vielfältig und stark ausgebaut zu bewerten ist. Betriebsgefährdungen und umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Gundelfingen und im Umland resultierend aus einem Textil-Fachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche können plausibel ausgeschlossen werden. Dementsprechend können auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen in Gundelfingen und den Umlandgemeinden ausgeschlossen werden.

5.3.4 Schuh-Fachmarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Schuh-Fachmarkt bei ca. 520 m². In Gundelfingen befinden sich keine durch einen Schuh-Fachmarkt betroffene Wettbewerbsstrukturen, im Umland besteht ein umfängliches Angebot an Schuhfachmärkten, insbes. mit Angeboten in Lauingen, Günzburg und Dillingen. Bei diesen Betrieben handelt es sich allerdings um marktgerechte und leistungsstarke Betriebe mit gefestigten Kundenstrukturen. Betriebsgefährdungen und umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Umland resultierend aus dem Vorhaben sind nicht zu erwarten. Es kann plausibel ausgeschlossen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche im Umland durch das Vorhaben in ihrer funktionalen Bedeutung geschwächt bzw. nennenswert eingeschränkt werden. Dementsprechend können städtebaulich relevante Negativauswirkungen in den Umlandgemeinden ausgeschlossen werden.

5.3.5 Elektro-Fachmarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Elektro-Fachmarkt bei ca. 1.060 m². In Gundelfingen ist kein Elektrofachmarkt vorhanden, die nächsten Anbieter bzw. Fachmärkte befinden sich in den Umlandgemeinden Lauingen, Dillingen und Günzburg. Unter Einbezug der bestehenden Standort- und Marktstrukturen im Elektrowarenbereich im Umland, sind umverteilungsabhängige Negativauswirkungen in Lauingen, Dillingen und Günzburg nicht zu erwarten. Durch den Ausbaustand und die leistungsstarken etablierten Anbieter sind nur marginale Umsatzauswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten. Es kann plausibel ausgeschlossen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche im Umland durch das Vorhaben in ihrer funktionalen Bedeutung geschwächt bzw. nennenswert eingeschränkt werden. Dementsprechend können städtebaulich relevante Negativauswirkungen in den Umlandgemeinden ausgeschlossen werden.

5.3.6 Autoteile-Fachmarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Autoteile-Fachmarkt bei ca. 760 m². Relevante Wettbewerbsstrukturen befinden lediglich sich in den umliegenden größeren Städten Lauingen, Dillingen und Günz-

burg. Trotz der Umsatzumverteilung sind betriebliche Negativfolgen infolge von Betriebs-schließungen durch einen zusätzlichen Autoteile-Fachmarkt in Gundelfingen wenig plausibel zu erwarten. Dies ist damit zu begründen, dass die bestehenden Fachmärkte günstige Standortvoraussetzungen besitzen und die Wettbewerber in der Lage sind, eine Steigerung des Wettbewerbsdrucks potenziell gut verkraften zu können. Dementsprechend sind nur marginale Umsatzauswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten. Nicht zuletzt durch die dezentrale Lage der Wettbewerbsstrukturen können städtebaulich relevante Negativauswirkungen in den Umlandgemeinden resultierend aus dem Vorhaben ausgeschlossen werden.

5.3.7 Küchen-Fachmarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Küchen-Fachmarkt bei ca. 1.900 m². In Gundelfingen sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden, die nächsten Anbieter bzw. Fachmärkte befinden sich in den Umlandgemeinden Lauingen, Dillingen und Günzburg. Das Angebot im Umland ist als entsprechend vielfältig und gut ausgebaut zu bewerten. Betriebsgefährdungen und umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Gundelfingen und im Umland resultierend aus dem Vorhaben, das mit ca. 800 m² Verkaufsfläche zudem erheblich unter der am Standort potenziell möglichen, verträglichen Verkaufsfläche liegt, können damit plausibel ausgeschlossen werden. Dementsprechend können auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden.

5.3.8 Möbel-Mitnahmemarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Möbel-Mitnahmemarkt bei ca. 3.865 m². In der Innenstadt von Gundelfingen besteht mit dem Fachgeschäft Deisler ein inhabergeführter Anbieter von Bettwaren und -möbeln. Aufgrund des leistungsstarken und attraktiven Marktauftritts sowie des spezialisierten Angebots (Bettwaren) sind betriebliche Negativfolgen für diesen Anbieter nicht zu erwarten. Trotz des zunehmenden Wettbewerbsdrucks durch einen zusätzlichen Möbelanbieter ist von keiner signifikant erhöhten Umsatzumverteilung auszugehen, da die geplante Verkaufsfläche von ca. 800 m² deutlich unter der maximal städtebaulich verträglichen Verkaufsfläche liegt. Umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf den Betrieb sind somit plausibel auszuschließen. Dementsprechend können auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden. Die Städte im Umland (Dillingen, Günzburg, Lauingen, Sontheim) weisen ebenfalls einen hohen Aus-

baustand durch leistungsstarke Wettbewerber auf, die Umsatzumverteilungen für die Möbelanbieter sind demnach ebenfalls als marginal einzustufen. Die insgesamt geringe Umsatzwirkung auf die Wettbewerbsstrukturen in den größeren Städten lassen städtebaulich relevante Negativauswirkungen plausibel ausschließen.

5.3.9 Bau- und Heimwerkermarkt

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Bau- und Heimwerkermarkt bei ca. 2.775 m². In der Innenstadt von Gundelfingen befindet sich ein vergleichsweise ausgeprägtes Warenangebot im Bereich 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge'. Es ist jedoch von keiner signifikant erhöhten Umsatzumverteilung auszugehen, da die geplante Verkaufsfläche von 800 m² deutlich unter der maximal städtebaulich verträglichen Verkaufsfläche liegt. Umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf den Betrieb sind somit plausibel auszuschließen. Dementsprechend können auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden. Außerhalb Gundelfingens bestehen umfangreiche Angebote mit größeren Bau- und Heimwertermärkten in Dillingen, Sontheim, Lauingen und Günzburg. Damit verteilen sich die Umsatzwirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbern im Umland. Betriebsgefährdungen und umverteilungsabhängige Negativauswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Umland resultierend aus dem Vorhaben sind nicht zu erwarten.

5.3.10 Nonfood-Discounter

Auf Basis der Umsatzpotenziale und der ermittelten städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilungsquote durch einen in Betracht kommenden Fachmarkt im zweiten Markt des Vorhabens von maximal acht Prozent, liegt die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für einen Nonfood-Discounter bei ca. 1.065 m². Durch einen geplanten Nonfood-Discountmarkt werden insbesondere der in Gundelfingen befindliche discountorientierten Textilfachmarkt Kik und nachgeordnet der Lebensmitteldiscountmarkt Lidl mit seinem Nonfood-Sortiment und Aktionsflächen sowie der Rossmann-Drogeriemarkt von Umsatzumverteilungen betroffen. Die geplante Verkaufsfläche von ca. 800 m² liegt deutlich unter der städtebaulich maximal verträglichen Verkaufsfläche des Vorhabens. Bei einer Umsatzumlenkung in dieser Größenordnung sind keine wesentlichen ökonomischen/betrieblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit deutlich nachgeordneten Umsatzwirkungen werden zudem noch weiterer Betriebe mit Angebotsüberschneidungen zum Vorhaben marginal erfasst. Die insgesamt geringe Umsatzwirkung auf die Betriebe der Innenstadt und in den integrierten Lagen von Gundelfingen, die Aufsplittung der Auswirkungen auf eine Vielzahl von Sortimenten und mehrere Betriebe lassen keine Betriebsgefährdungen erwarten und städtebaulich relevante Verschlechterungen / Negativauswirkungen aus-

schließen. Außerhalb Gundelfingens bestehen umfangreiche Angebote an Nonfood-Discountern in Dillingen, Sontheim, Lauingen und Günzburg. Damit verteilen sich die Umsatzwirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbern im Umland. Sowohl die sehr niedrige Umsatzwirkung auf die Nonfood-Discounter im Umland als auch die betroffenen Lebensmittelmärkte, für die das Nonfood-Sortiment keine betriebstragende Rolle einnimmt, lässt Betriebsgefährdungen in Folge des Vorhabens ebenso ausschließen wie städtebaulich relevante Verschlechterungen / Negativauswirkungen.

 **Für das Vorhaben (Netto-Lebensmittelmarkt + Fachmarkt) stehen, auch in Worst-Case-Betrachtung mit Berücksichtigung maximal möglicher Bestandsauswirkungen, Verkaufsflächenpotenziale bereit, welche Fachmärkte mehrerer Sortimentsbereiche ermöglichen, ohne wesentliche Auswirkungen auf Bestandsbetriebe und städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortbereiche - zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen - zu verursachen. Dies ist für die Stadt Gundelfingen wie das Umland festzustellen. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durch das Vorhaben nicht plausibel zu erwarten bzw. können für die vorliegend als realisierbar ermittelten Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.**

6 Einordnung des Vorhabens in Raumordnung und Landesplanung

Bei Vorliegen der 'Atypik' eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind im Hinblick auf die Widerlegbarkeit des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO in Einzelfallklärung Vorliegen oder Nicht-Vorliegen der tatsächlichen Auswirkungen zu betrachten. Voraussetzung der Widerlegbarkeit ist auch eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Vorliegend ist hier das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Kap. 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte'³⁴ relevant. "...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.

- ▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**
Klärung des Vorliegens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte);
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Stadt Gundelfingen
- ▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**
sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.

Die Einordnung der geplanten Fachmärkte in die LEP-Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 werden nachfolgend zusammengefasst.

³⁴ Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, wurde durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 sowie Verordnung vom 16.05.2023 geändert. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten. Die in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.06.2023.

6.1 Lage im Raum

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z), gilt: *"Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. ..."*

6.1.1 Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes ist das Vorhaben als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten. Der geplante zweite Fachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche unterliegt nicht den Zielen der Landesplanung.

 **Das Netto-Vorhaben in Gundelfingen ist aufgrund seiner Großflächigkeit als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.**

Eine **landesplanerische Agglomeration** im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens, hier des Netto-Vorhabens an der Industriestraße, ein **räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind**, besteht.

 **Das Vorhaben in Gundelfingen mit zwei geplanten Fachmärkten ist nicht Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).**

6.1.2 Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde

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

Die Stadt Gundelfingen ist als Grundzentrum ein grundsätzlich geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte).

 **Das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.**

6.2 Lage in der Gemeinde

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) haben gemäß LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

6.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP

Gemäß LEP, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:

"...Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV..."

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

6.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes

Für eine detaillierte Beschreibung der städtebaulichen Integration ist auf die Ausführungen in Kap. 2.2 hinzuweisen. Die Situation zusammengefasst:

Der geplante Netto-Lebensmittelmarkt liegt direkt angrenzend an den Siedlungszusammenhang des Kernortes Gundelfingen. Im Siedlungszusammenhang bestehen mit der nördlich an das Industriegebiet anschließenden Wohnbebauung wesentliche Wohnanteile. Ca. 250 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, westlich der Günzburger Straße, befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung. In einer fußläufigen Entfernung von 12 Gehminuten leben ca. 1.480 Einwohner, damit rund ein Fünftel der Bevölkerung Gundelfingens, in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Vorhabenstandort wird perspektivisch noch eine erheblich höhere Nahversorgungsbedeutung einnehmen. Der geltende Flächennutzungsplan weist die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Günzburger Straße als Wohnbauflächen aus. Eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung ist vorgesehen, so besteht bereits für den nördlichen Standortbereich ein städtebauliches Strukturkonzept für die künftige Quartiersentwicklung. Fußgängerbezogene Querungsangebote (u.a. Ampel, Verkehrsinsel) über die Günzburger Straße bestehen im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes nicht, womit die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes derzeit eingeschränkt ist. Dem Vorhabenstandort ist deshalb derzeit kein fußläufiger Einzugsbereich unmittelbar zugeordnet, da die grundsätzlich vorliegende Wohnbevölkerung den Vorhabenstandort aufgrund der fehlenden fußläufigen Verknüpfung nicht direkt erreichen kann. Ein fußläufiger Einzugsbereich könnte durch einen Ausbau der fußläufigen Verknüpfung zu den nahegelegenen Wohnbereichen mit attraktiver Fuß- und Radwegeverbindung und einem sicheren Querungsangebot der Günzburger Straße in Hinführung zum Vorhabenstandort erreicht werden. Der Vorhabenstandort ist nur unterdurchschnittlich durch den ÖPNV erschlossen. Allerdings befindet sich gegenüber des aktuellen Netto-Standortes eine derzeit nicht in Betrieb befindliche Bushaltestelle, welche aktuell nicht in das Liniennetz des RBA integriert ist. Die Haltestelle liegt in ca. 350 Meter Entfernung zum Vorhabenstandort und ermöglicht bei Reaktivierung eine ortsübliche Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV.

- ▶ **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien derzeit nicht vollständig als erfüllt eingestuft werden können, allerdings kann die städtebauliche Integration durch geeignete Maßnahmen erreicht werden. Der Vorhabenstandort grenzt direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, in Fortsetzung des vorliegenden Industriegebiets an. Die Voraussetzungen einer Bevölkerung für einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich liegen vor, und werden durch bereits vorliegende Wohnbebauungsplanungen im Umgriff des Vorhabenstan-**

dortes weiterentwickelt. Mittels eines sicheren Querungsangebots der Günzburger Straße in Hinführung zum Vorhabenstandort kann ein fußläufiger Einzugsbereich ermöglicht werden. Eine der Situation vor Ort entsprechende ÖPNV-Anbindung ist z.B. durch Reaktivierung einer bereits bestehenden Bushaltestelle erreichbar. Durch geeignete Maßnahmen kann das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) erfüllt werden.

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen.

Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Diesen Schwellenwert hält der geplante Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² ein, das Vorhaben wäre damit für eine entsprechende Freistellung geeignet.

-  **Die Verkaufsfläche des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes entspricht dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² Verkaufsfläche und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist. Das Vorhaben des geplanten Netto-Lebensmittelmarktes entspricht dem Ziel 5.3.3 zur zulässigen Verkaufsfläche des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).**

7 Zusammenfassung und Flächenkonzept

- ▶ An der Günzburger Straße, westlich anschließend an die Industriestraße 18, in Gundelfingen a.d.Donau, sollen zwei Fachmärkte entstehen, nach vorliegendem Planungsstand ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt mit 1.495,53 m² Geschossfläche (maximal 1.200 Verkaufsfläche) sowie ein bisher unbestimmter Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Der Netto-Lebensmittelmarkt ist als Verlagerung vom bisherigen Standort Günzburger Straße 63a vorgesehen.
- ▶ Gundelfingen ist eine historische Stauferstadt im Landkreis Dillingen a.d.Donau mit einer großen Wirtschafts- und Einzelhandelsbedeutung für das Umland. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre ist positiv, die räumliche Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ulm und Augsburg bietet dabei gute Entwicklungschancen. Gundelfingen weist ein der Größe und Lage angemessenes Arbeitsplatzangebot auf und bietet durch die naturräumliche Lage und das historische Flair einen hohen Attraktivität und Wohnqualität.
- ▶ Der Vorhabenstandort liegt ortsrandlich, direkt angrenzend an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang des Kernortes Gundelfingen, an einer Hauptverkehrsachse Gundelfingens. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben, sowohl gesamtörtlich als auch für die Wohnbevölkerung im Süden Gundelfingens, eine bedeutende Nahversorgungsfunktion zu, welche durch die bereits im Flächennutzungsplan und durch konkretisierende städtebauliche Planungen vorgesehene Wohnbebauung auf der dem Vorhabenstandort gegenüberliegenden Seite der Günzburger Straße deutlich zunehmende Bedeutung gewinnt. Ein unmittelbar zugeordneter fußläufiger Einzugsbereich ist hingegen derzeit aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes aus den nahegelegenen Wohngebieten nicht gegeben, dieser könnte jedoch durch einen Ausbau der fußläufigen Verknüpfung zu den nahegelegenen Wohnbereichen mit attraktiver Fuß- und Radwegeverbindung und einem sicheren Querungsangebot der Günzburger Straße in Hinführung zum Vorhabenstandort erreicht werden. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr gekennzeichnet, die ÖPNV-Anbindung ist jedoch verbesserungsfähig. Eine Wiederinbetriebnahme der stillgelegten Haltestelle an der Günzburger Straße im Bereich des derzeitigen Netto-Standortes würde eine ortsübliche Erreichbarkeit im ÖPNV gewährleisten.
- ▶ Der Einzelhandel der Stadt Gundelfingen weist mit ca. 17.710 m² Verkaufsfläche ein gemessen an der Stadtgröße relativ umfangreiches Angebot auf. Rund 40 Prozent der Verkaufsfläche entfallen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs, womit eine breite Grund- und Nahversorgung gewährleistet ist. Während im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich das Pflanzen- und Gartenmarktangebot sowie Fahrräder und Sportartikel eine deutlich überörtliche Ausstrahlung aufweisen, sind die meisten Sortimente

auf Gundelfingen sowie die unmittelbar benachbarten Gemeinden des Einzugsgebietes ausgerichtet. Einzelne Sortimentsbereiche sind nur rudimentär vertreten.

- ▶ Der Einzelhandelsstandort Innenstadt ist in Gundelfingen durch die historische Altstadt geprägt. Die inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte sowie das historische Flair der mittelalterlichen Altstadt sind die zentralen Stärken der Innenstadt Gundelfingens. Die Verkaufsfläche nimmt mit ca. 3.230 m² Verkaufsfläche rund 18 Prozent des gesamtstädtischen Angebotes ein. Das Angebot in der Innenstadt komplettiert eine Reihe von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, so dass insgesamt ein funktionierender Geschäftsbereich vorliegt. Wesentlichen funktionale Schwächen sind nicht festzustellen.
- ▶ Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Gundelfingen umfasst die Stadt Gundelfingen sowie die benachbarten Gemeinden Bächingen a.d. Brenz, Medlingen und Haunsheim, mit insgesamt ca. 11.720 Einwohnern. Darüber hinaus stellen die ebenfalls benachbarten Gemeinden Sontheim a.d. Brenz und Offingen noch eine Ergänzungszone dar, welche allerdings deutlich niedrigere Einkaufsorientierungen auf Gundelfingen aufweist als das Einzugsgebiet.
- ▶ Das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet liegt bei ca. 36,3 Mio. €, bei den Sortimenten des Nicht-Lebensmittelbereichs bei ca. 53,2 Mio. € / Jahr. Damit steht dem Vorhaben an der Günzburger Straße grundsätzlich ein umfangreiches Kaufkraftpotenzial zur Verfügung.
- ▶ Das Umsatzpotenzial der geplanten Fachmärkte setzt sich in Gundelfingen und den weiteren Einzugsgebietsgemeinden aus hier vorliegender, aber hier nicht gebundener Kaufkraft, erreichbarer Kaufkraft in Folge der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung sowie aus einer bestandsverträglichen Umsatzumverteilung zusammen. Für den als Verlagerung geplanten Netto-Markt stehen zusätzlich die bereits am Ist-Standort erzielten Umsätze umverteilungsneutral zur Verfügung, welche bereits bisher marktwirksam sind. Unter Berücksichtigung der mit 1.200 m² bzw. 800 m² Verkaufsfläche geplanten Fachmärkte bestehen für Fachmärkte in mehreren Sortimentsbereichen Umsatzpotenziale, die auch die Voraussetzungen einer städtebaulichen Verträglichkeit aufweisen.
- ▶ Für das Vorhaben (Netto-Lebensmittelmarkt + Fachmarkt) stehen, auch in Worst-Case-Betrachtung mit Berücksichtigung maximal möglicher Bestandauswirkungen, Verkaufsflächenpotenziale bereit, welche Fachmärkte mehrerer Sortimentsbereiche ermöglichen, ohne wesentliche Auswirkungen auf Bestandsbetriebe und städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortbereiche - zentrale Versorgungsgebiete oder Nahversorgungsstrukturen - zu verursachen. Dies ist für die Stadt Gundelfingen wie das Umland festzustellen. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind durch das Vorhaben nicht plausibel zu erwarten bzw. können für die vorliegend als realisierbar ermittelten Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.

- ▶ Die Prüfung der Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Feststellung inwieweit auch Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO festgestellt werden kann, zeigt, dass das Vorhaben landesplanerisch zulässig sein kann:
 - Das Netto-Vorhaben in Gundelfingen ist aufgrund seiner Großflächigkeit als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Das Vorhaben mit zwei geplanten Fachmärkten ist nicht Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). Das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.
 - In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien derzeit nicht vollständig als erfüllt eingestuft werden können, allerdings kann die städtebauliche Integration durch geeignete Maßnahmen erreicht werden. Der Vorhabenstandort grenzt direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, in Fortsetzung des vorliegenden Industriegebiets an. Die Voraussetzungen einer Bevölkerung für einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich liegen vor, und werden durch bereits vorliegende Wohnbebauungsplanungen im Umgriff des Vorhabenstandortes weiterentwickelt. Mittels eines sicheren Querungsangebots der Günzburger Straße in Hinführung zum Vorhabenstandort kann ein fußläufiger Einzugsbereich ermöglicht werden. Eine der Situation vor Ort entsprechende ÖPNV-Anbindung ist z.B. durch Reaktivierung einer bereits bestehenden Bushaltestelle erreichbar. Durch geeignete Maßnahmen kann das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) erfüllt werden.
 - Die Verkaufsfläche liegt unter dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² Verkaufsfläche und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist. Das Vorhaben entspricht dem Ziel 5.3.3 zur zulässigen Verkaufsfläche des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).
- ▶ Die geplanten Fachmärkte an der Günzburger Straße müssen sowohl die städtebaulichen als auch landesplanerischen Anforderungen i.S.d. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) erfüllen. Es unterliegt nur der geplante Lebensmitteldiscountmarkt den Zielen der Landesplanung. Unter Berücksichtigung dieser beiden Bestimmungsgrößen sind in den beiden geplanten Fachmärkten folgende Einzelhandelsnutzungen geeignet:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO

ein Lebensmittel-Discountmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 1.200 m²

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

ein Einzelhandelsfachmarkt in folgenden Sortimenten

Baby- und Kinderartikel	620 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Textil / Bekleidung	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Schuhe	520 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Elektro	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Autoteile	760 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Küchen	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Möbel	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Bau- und Heimwerkermarkt	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche
Nonfood-Discounter	800 m ² maximal zulässige Verkaufsfläche

8 Anhang

Branchenbereichs- / Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel

	Branchenbereich	Sortimente
überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs	Nahrungs-/Genussmittel	Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak
	Apotheke / medizinische Artikel	Apothekerwaren, Medikamente, medizinische Artikel
	Drogerie / Parfümerie	Drogerie, Parfümerie, Kosmetika
überwiegend Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs	Heimtextilien / Bettwaren	Haus- und Heimtextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Wolle, Schneidereibedarf, Handarbeitsbedarf, Stoffe; Gardinen; Nähmaschinen u. Zubehör
	Haushaltswaren / GPK	Haushaltswaren, G(las) / P(orzellan) / K(eramik)
	Bekleidung	Bekleidung (inkl. Wäsche, sonst. Textilwaren, Baby- und Kinderausstattung)
	Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Taschen
	Möbel / Einrichtungsgegenstände	Möbel, (inkl. Küchen, Büromöbel, Korbwaren, Kunstgegenstände), Lattenroste, Matratzen; Einrichtungsgegenstände, Dekoartikel; Gemälde; Antiquitäten
	Elektrowaren / Foto	Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik), Leuchten, PC, Telekommunikation, Bürotechnik, Medien (Tonträger, Bildtonträger), Fotoartikel
	Schreibwaren / Bürobedarf	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Büromaschinen, -technik
	Bücher / Zeitschriften	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
	Blumen / Pflanzen / Gartenbedarf	Blumen / Pflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser / Gewächshäuser
	Zooartikel / Tierbedarf	Heimtierbedarf und- zubehör, Heimtier-nahrung

überwiegend Waren des mittel- und län- gerfristigen Bedarfs	Optik / Akustik	Brillen und Zubehör; Hörgeräte; optische und akustische Geräte
	Uhren / Schmuck	Uhren, (Mode-)Schmuck
	Spielwaren / Freizeitartikel	Spielwaren, Musikalien / Musikinstrumente; Bastelartikel, Kreativ- und Künstlerbedarf
	Sportartikel / Fahrräder	Sportartikel; Fahrräder, e-Bikes Waffen / Jagd-, Angelbedarf; Camping-/Outdoorartikel
	Heimwerken / Farben / Bodenbeläge	Baumarktartikel, Heimwerkerbedarf, Beschläge / Eisenwaren, Herde / Öfen, Farben, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Platten / Kork, Holz / Holzmaterialien / Fenster / Türen Baustoffe, Bauelemente, Sanitärwaren, Fliesen, Badeinrichtungen, Rollos, Werkzeuge / Maschinen und -zubehör