



Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Verbrauchemarktes Kriegshaberstraße 4-6 in Augsburg

Untersuchungsbericht



Bearbeiter: _____)

München, aktualisierte Version vom 30. Mai 2018

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Vorhabenbeschreibung.....	5
3 Grundlagen.....	7
3.1 Zentralörtliche Bedeutung und Lage	7
3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Augsburg und Stadtbergen.....	8
4 Standortbeschreibung und -bewertung.....	9
5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.....	10
5.1 Augsburg.....	11
5.2 Stadtbergen.....	15
5.3 Neusäß.....	17
6 Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit	19
6.1 Vorbemerkung.....	19
6.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse.....	20
6.3 Umsatzverlagerungen und Wirkungsanalyse.....	22
6.3.1 Lebensmittel	22
6.3.2 Drogeriewaren	26
6.3.3 Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat.....	28
7 Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungszielen in Augsburg und Stadtbergen.....	31
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung.....	33

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abb. 1	Aktuelle Nutzung am Standort Kriegshaberstraße 4-6.....	5
Abb. 2	Flächen- und Sortimentsaufteilung des Planvorhabens.....	5
Abb. 3	Regionalplan der Region Augsburg – Ausschnitt.....	7
Abb. 4	Lage in Augsburg-Kriegshaber/Stadtbergen.....	9
Abb. 5	Projektstandort Kriegshaberstraße 4-6.....	9
Abb. 6	Übergeordnete Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum.....	10
Abb. 7	Rossmann und Netto im SZ Oberhausen.....	11
Abb. 8	Nahversorgungszentrum Centerville/Supply Center.....	13
Abb. 9	Penny im Stadtkern Stadtbergen	15
Abb. 10	Marktkauf und Müller in Stadtbergen	16
Abb. 11	Netto in der Innenstadt von Neusäß.....	17
Tab. 1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	20
Tab. 2	Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Lebensmittel.....	22
Tab. 3	Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Drogeriewaren.....	26
Tab. 4	Umsatzumverteilungseffekte im Bereich GPK, Hausrat.....	28
Tab. 5	Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Augsburg	31

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde mit der Durchführung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes (im Folgenden: Verbrauchermarkt) am Standort Kriegshaberstraße 4-6 in Augsburg-Kriegshaber beauftragt. Ein Betreiber steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Nach Angaben des Auftraggebers ist für den Verbrauchermarkt eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m² geplant. Diese geplante Gesamtverkaufsfläche ist Gegenstand der Analyse. Ergänzend sind noch weitere Kleinflächen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel) geplant. Eine Besonderheit ist, dass der Vorhabenstandort sowohl auf Augsburger, als auch auf Stadtberger Stadtgebiet liegt.

Auftrag ist es, eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen, um zu prüfen, ob gem. § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (v.a. Augsburg, Stadtbergen, Neusäß) durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Darüber hinaus wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen des von der cima 2016 erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Augsburg (im Folgenden: EHK 2016) überprüft sowie in das ISEK Stadtbergen eingeordnet.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum 2017. Die seitdem erfolgten Betriebsschließungen und Betriebserweiterungen wurden entsprechend berücksichtigt (Aktualisierung im Mai 2018). In Augsburg, Stadtbergen und Neusäß wurde im Untersuchungsgebiet eine Erhebung der Betriebe durchgeführt, die

Lebensmittel, Drogeriewaren und Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat als Hauptsortiment führen (zzgl. Apotheken).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

Pletschacher Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Habermühl 2
86495 Eurasburg

Bearbeitung:

Analysezeitraum:

August-September 2017, Aktualisierung Mai 2018

2 Vorhabenbeschreibung

In Augsburg ist im Stadtteil Kriegshaber am Standort Kriegshaberstraße 4-6 die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geplant. Eine Besonderheit ist, dass der Vorhabenstandort sowohl auf Augsburger als auch auf Stadtberger Stadtgebiet liegt. Die Stadtgrenze verläuft durch das Grundstück bzw. das derzeit durch einen Thomas Philipps Sonderpostenmarkt genutzte Gebäude. Neben dem Sonderpostenmarkt existieren noch weitere ergänzende Nutzungen auf dem Areal (z.B. Gastronomie, Schuhwerkstatt, Praxis). Vor der Nutzung durch den Sonderpostenmarkt war am Standort ein E-Center als Lebensmittelvollsortimenter am Standort ansässig.

Abb. 1 Aktuelle Nutzung am Standort Kriegshaberstraße 4-6



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Der Standort liegt innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept Augsburg (EHK 2016) abgegrenzten zentralen Versorgungsbezirks Stadtteilzentrum Kriegshaber. Aufgrund der Lage könnte ein Verbrauchermarkt am Planstandort eine wesentliche Nahversorgungsfunktion, insbesondere für die Wohnbevölkerung der im östlichen und südlichen Umfeld liegenden Wohnbebauung übernehmen.

Es besteht die Planung, die aktuellen Gebäudestrukturen am Standort durch einen Neubau zu ersetzen. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Marktes soll dabei ca. 3.700 m² betragen. Ein konkreter Betreiber für den Verbrauchermarkt steht derzeit noch nicht fest. Daher wird in der durchzuführenden Verträglichkeitsuntersuchung eine betriebstypenspezifische Analyse (Verbrauchermarkt) statt einer betreiberspezifischen Analyse durchgeführt. Da noch kein Betreiber und damit auch noch keine genaue Sortimentszusammensetzung für das Planvorhaben existiert, wird für die Analyse eine derzeit übliche Flächen- und Sortimentsaufteilung angesetzt. Die Flächen- und Sortimentsaufteilung basiert auf einer Referenzanalyse verschiedener cima-Detailerhebungen und Planvorhaben von Verbrauchermärkten der Jahre 2015-2017.

Für das Planvorhaben in Augsburg-Kriegshaber wird vor diesem Hintergrund für die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung folgende Flächen- und Sortimentsaufteilung zugrunde gelegt:

Abb. 2 Flächen- und Sortimentsaufteilung des Planvorhabens

Verbrauchermarkt - Planung Mai 2018	Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittel	2.600
Drogeriewaren	370
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	130
Sonstige Randsortimente*	600
Insgesamt	3.700

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017, auf Basis Referenzwerte u.a. Elektrowaren, Spielwaren, Zeitschriften, Bücher, sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel existieren als Randsortimente mit etwas größerem Umfang noch die Warengruppen Dro-

gerie sowie GPK (Glas, Porzellan, Keramik), Hausrat. Die sonstigen Randsortimente verteilen sich auf zahlreiche Branchen und Sortimente (u.a. Elektrowaren, Spielwaren, Zeitschriften, Bücher, sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums) und sind als Einzelsortimente kleiner als 50 m² VK.

Ergänzend zu dem geplanten Lebensmittelmarkt sind innerhalb der Immobilie gegenüber der vorherigen Planung zusätzliche Flächen für Konzessionärseinheiten auf zwei Ebenen vorgesehen. Diese sind in den Vorkassenbereichen von Lebensmittelmärkten vergleichbarer Größenordnung marktüblich. Auf der Ebene des Lebensmittelmarktes sind derzeit zwei Flächen (ca. 210 m² und ca. 85 m² Verkaufsfläche)¹ geplant, deren Nutzer noch nicht feststehen. Auf der Ebene unterhalb des Lebensmittelmarktes sind ergänzend noch eine Apotheke (ca. 305 m² VK) sowie ein weiterer Shop (ca. 80 m² VK) geplant. Auf den Flächen, für die noch keine Nutzer feststehen sind neben Dienstleistungen (z.B. Frisör) oder Gastronomieeinheiten auch Einzelhandelsnutzungen denkbar. Üblicherweise werden bei Lebensmittelmärkten dieser Größenordnung v.a. Bäcker/Metzger als Konzessionäre etabliert.

Für die geplante Realisierung des Vorhabens ist zu prüfen, ob hieraus schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Augsburg, Stadtbergen oder im weiteren Untersuchungsraum resultieren.

¹ Als klassische Verkaufsfläche wurden jeweils ca. 85 % der geplanten Gesamtfläche angesetzt.

Stadtbergen verfügt die Stadt mit Leitershofen, Deuringen und dem Virchow-Viertel inkl. des Wohnviertels nördlich der Ulmer Landstraße über drei weitere wesentliche Stadtteile.

Der westliche Teil des Planstandortes für den Verbrauchermarkt liegt auf dem Stadtgebiet der Stadt Stadtbergen. Stadtbergen grenzt über weite Teile direkt an Augsburg an. Sowohl über die Bundesstraße 300, als auch die Ulmer Landstraße / Ulmer Straße sowie weitere Straßen existieren zahlreiche direkte Verbindungen.

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe ist von zahlreichen Austauschbeziehungen zwischen beiden Städten auszugehen. Dies betrifft sowohl die Einkaufs- und Nahversorgungsorientierung der Bürger, als auch die Nutzung von öffentlicher, kultureller und sozialer Infrastruktur.

3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Augsburg und Stadtbergen

Das Kaufkraftniveau einer Region hängt vom Einkommen der jeweiligen Bevölkerung ab, dass wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist. Für Investoren und Einzelhändler ist die verfügbare Kaufkraft am Ort ein sehr wichtiger Standortfaktor.

Die sogenannte Kaufkraftkennziffer bezeichnet die Kaufkraft einer Kommune pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Kommune). Aus der Einkommensteuerstatistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte vor Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner dividiert. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen.

Die Kaufkraftkennziffer in Augsburg liegt bei 97,8 und damit minimal unterhalb des Bundesdurchschnitts (Index = 100), während sich die Kaufkraftkennziffer in Stadtbergen auf 113,4 beläuft.⁴

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Ausgabewerte wird unter Zugrundelegung der Kaufkraftkennziffer und der Einwohnerzahl die lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Lebensmittel ermittelt.

Die anzusetzenden Pro-Kopf-Ausgabewerte⁵ belaufen sich für den zu untersuchenden Lebensmittelverbrauchermarkt auf € 2.145 pro Jahr für Lebensmittel.

Multipliziert mit der Kaufkraftkennziffer ergibt sich daraus aktuell ein Kaufkraftpotenzial im Bereich Lebensmittel von ca. 600,4 Mio. € für Augsburg und von ca. 36,2 Mio. € für Stadtbergen.

⁴ Quelle: BBE/CIMA/IMB-Research, 2018

⁵ Quelle: cima 2018

4 Standortbeschreibung und -bewertung

Das Areal des geplanten Verbrauchermarktes befindet sich südwestlich des Kreuzungsbereichs Ulmer Straße / Kriegshaberstraße im westlichen Augsburger Stadtgebiet. Die Stadtgrenze zu Stadtbergen verläuft teilt das Grundstück, sodass der westliche Teil des Planareals auf Stadtberger und der größere östliche Teil auf Augsburger Stadtgebiet liegt. Der Standort Kriegshaberstraße 4-6 befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Areal ist Teil des im Einzelhandelsentwicklungskonzept Augsburg 2016 definierten zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Kriegshaber.

Abb. 4 Lage in Augsburg-Kriegshaber/Stadtbergen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2017

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Ein Großteil des näheren und weiteren Umfeldes ist durch Wohnbebauung geprägt. Insbesondere nordwestlich des Standortes sowie östlich der Kriegshaberstraße bestehen umfangreiche Wohngebiete. U.a. für die dort ansässige Wohnbevölkerung übernimmt der Standort eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion. Innerhalb

des fußläufigen Einzugsbereiches befinden sich somit wesentliche Wohnanteile. Zusätzlich sind im Bereich der Kriegshaberstraße sowie entlang der Ulmer Straße v.a. kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ansässig. Nordwestlich befindet sich das Klinikum Augsburg. Das Klinikum soll künftig deutlich vergrößert und zum Universitätsklinikum erweitert werden.

Auf Stadtberger Stadtgebiet befindet sich westlich angrenzend an den Standort eine autokundenorientierte Einzelhandelslage mit zahlreichen verschiedenen Anbietern und Branchen (vgl. Kap. 5).

Abb. 5 Projektstandort Kriegshaberstraße 4-6



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit verfügt der Standort im direkten Umfeld sowohl mit einer Bushaltestelle als auch mit einer Straßenbahnhaltestelle auch über einen direkten Anschluss an den ÖPNV.

Die Sichtbarkeit sowie die grundsätzliche Erreichbarkeit für Pkw-Kunden ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Der Standort befindet sich im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrsachsen.

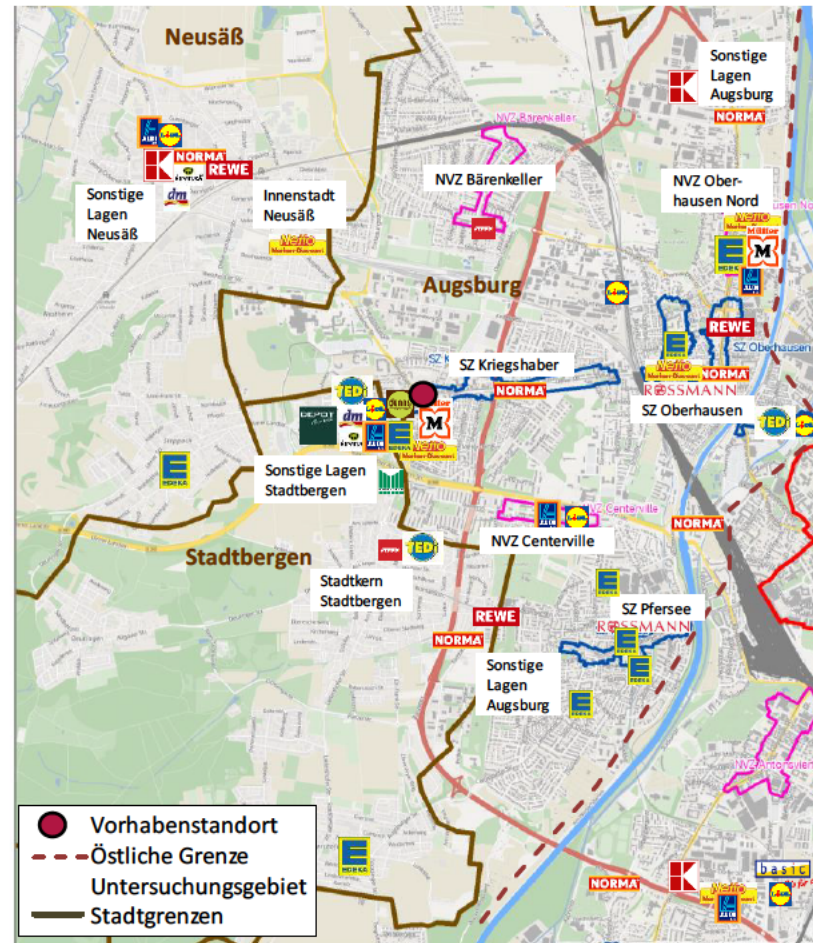
Insgesamt ist von einem aus nahversorgungsstruktureller sowie aus Betreibersicht marktfähigen und attraktiven Standort auszugehen.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wurde von der cima im August 2017 der Bestand der Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren sowie GPK, Hausrat im Standortumfeld erhoben. Die inzwischen vollzogene Schließung des Rossmann und der Metzgerei in Stadtbergen wurde berücksichtigt. Als Hauptwettbewerber werden v.a. betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmittelsupermärkte, -discounter und -verbrauchermärkte, Drogeriemärkte, GPK-, Hausrat-Fachmärkte) bezeichnet (vgl. Abb. 6).

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen gilt es in der Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, ob das Planvorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche sowie die fußläufige Nahversorgung im Untersuchungsraum hat. Der Lebensmitteleinzelhandel sowie die weiteren Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf zahlreiche verschiedene Standorte. Die wesentlichen Standorte werden in den folgenden Kapiteln zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Abb. 6 Übergeordnete Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2017

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

5.1 Augsburg

Stadtteilzentrum Kriegshaber

Der im EHK 2016 definierte zentrale Versorgungsbereich SZ Kriegshaber, innerhalb dessen sich der Planstandort befindet, erstreckt sich im Wesentlichen in Ost-West Richtung entlang der Ulmer Straße. Seit Schließung des Lebensmittelverbrauchermarktes E-Center am Planstandort, der durch den aktuellen Sonderpostenmarkt nachgenutzt wurde, ist nur ein eingeschränktes Lebensmittelangebot zur Nahversorgung im SZ Kriegshaber vorhanden. Aktuell existiert ein kleinerer Norma-Lebensmitteldiscounter ca. 800 m östlich des Planstandortes. Ergänzt wird das Angebot im Lebensmittelsegment lediglich durch kleinteilige Spezialanbieter wie Bäckerei, Metzgerei, Jacques' Wein-Depot. Insgesamt ist im Lebensmittelbereich eine Verkaufsfläche von ca. 860 m² vorhanden, auf der ein Umsatz von ca. 3,9 Mio. € erwirtschaftet wird.

Im östlichen Bereich des SZ Kriegshaber ist südlich der Ulmer Straße auf dem Areal der ehemaligen Reese-Kaserne die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes geplant. Hiermit wird insbesondere die Nahversorgungssituation im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt. Gemeinsam mit dem Planvorhaben kann so eine erhebliche Verbesserung der Versorgungsqualität und -quantität der vorhandenen und zukünftigen Wohnbevölkerung im Umfeld erfolgen.

Die Segmente Drogeriewaren sowie GPK, Hausrat werden nicht als Hauptsortimente von Betrieben angeboten. Sie sind lediglich als kleine Randsortimente vorhandener Betriebe wie Norma oder der Apotheken vorhanden. Die Flächen und Umsätze des im Falle der Umsetzung des Planvorhabens nicht mehr vorhandenen Sonderpostenmarkts werden nicht berücksichtigt.

Das derzeit geringe Nahversorgungsangebot innerhalb des SZ Kriegshaber hat zur Folge, dass große Teile der Wohnbevölkerung aus Augsburg-Kriegshaber derzeit im angrenzenden Stadtbergen

(v.a. im Bereich Benzstraße / Wankelstraße) ihre Versorgungseinkäufe tätigen.

Stadtteilzentrum Oberhausen

Der zentrale Versorgungsbereich SZ Oberhausen ist das zum Planstandort nächstgelegene Stadtteilzentrum und befindet sich ca. 2 km östlich des Planstandortes. Als wesentliche Systemanbieter im Lebensmittelbereich sind die Supermärkte Edeka (vormals Tengelmann) und Rewe sowie die Discounter Netto, Norma und Lidl vorhanden. Mit Ausnahme von Rewe und Lidl handelt es sich um kleinere Lebensmittelmärkte ohne eigenes Stellplatzpotenzial. Ergänzt wird das Angebot der Systemanbieter durch einen türkischen Supermarkt sowie weitere z.T. sehr kleinflächige Spezialanbieter (u.a. Bäcker, Metzger, Obst/Gemüse). Wenngleich nicht mehr alle Betriebe den aktuellsten Standards und Kundenanforderungen entsprechen, übernehmen die vorhandenen Anbieter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung in Oberhausen. Im Lebensmittelbereich existiert im SZ Oberhausen insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 5.170 m² mit einem rechnerischen Umsatz von ca. 29,2 Mio. €.

Abb. 7 Rossmann und Netto im SZ Oberhausen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Im Drogeriewarenbereich ist v.a. auf den Rossmann hinzuweisen, der zwar über eine relativ kleine Verkaufsfläche verfügt, jedoch den einzigen Drogeriemarkt im SZ Oberhausen darstellt. Darüber hinaus sind Drogeriewaren v.a. als Randsortimente der Lebensmittelmärkte vorhanden. Insgesamt besteht eine Drogeriewarenverkaufsfläche von ca. 850 m² mit einem Drogeriewarenumsatz von ca. 3,6 Mio. €. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Apotheken.

Das Segment GPK, Hausrat wird v.a. durch den Discounter TEDI im Osten des SZ Kriegshaber dominiert. Verschiedene kleine Spezialanbieter sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie von Rossmann ergänzen das Angebot in diesem Segment. In diesem Bereich ist eine Verkaufsfläche von ca. 730 m² und ein entsprechender Umsatz von ca. 1,5 Mio. € vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Besatzes des SZ Oberhausen sowie der Nähe zum Planvorhaben ist eine erhöhte Wettbewerbswirkung bzw. eine erhöhte Konkurrenzbeziehung zu erwarten.

Stadtteilzentrum Pfersee

Der im EHK 2016 als Stadtteilzentrum definierte zentrale Versorgungsbereich SZ Pfersee befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Planstandortes. Im Lebensmittelbereich sind als Hauptwettbewerber ein Edeka-Supermarkt sowie ein weiterer kleiner Edeka (vormals Tengelmann) vorhanden. Des Weiteren sind ein Reformhaus sowie ein türkischer Supermarkt ansässig. Spezialisten wie Bäckereien, ein Obst-/Gemüsegeschäft usw. komplettieren das Lebensmittelangebot. Insgesamt verfügen die Anbieter über eine Lebensmittelverkaufsfläche von rund 2.200 m². Auf dieser Fläche wird ein Umsatz mit Lebensmitteln von ca. 11,2 Mio. € erzielt.

Drogeriewaren werden vorwiegend vom Drogeriemarkt Rossmann vorgehalten. Dieser relativ kleine Betrieb ist der einzige Drogeriemarkt im SZ Pfersee. Neben diesem Anbieter verfügen v.a. noch die Lebensmittelmärkte über Drogeriewaren als Randsortiment. Das

Verkaufsfläche von Drogeriewaren beläuft sich insgesamt auf ca. 640 m², während der Umsatz ca. 3,6 Mio. € umfasst.

Im Bereich GPK, Hausrat ist kein Filialanbieter bzw. kein Hauptwettbewerber zum Planvorhaben vorhanden. Dieses Sortiment wird neben den Lebensmittelmärkten auch als Teilsortiment der Anbieter Kaufhaus Konrad sowie Blumen & Möbeldesign Bayer angeboten. Dieses Sortiment umfasst ca. 600 m² VK und einen Umsatz von rund 2,9 Mio. €.

In Folge der Entfernung des SZ Pfersee und der genannten Angebotssituation (inkl. Apotheken), die aufgrund der Größe und Art der Betriebe nur eine eingeschränkte Wettbewerbsbeziehung zum Planstandort aufweist, ist das SZ Pfersee nicht als Hauptwettbewerbsstandort zum Planvorhaben einzustufen.

Nahversorgungszentrum Bärenkeller

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bärenkeller befindet sich ca. 3 km Fahrtstrecke nördlich des Planstandortes. Das Zentrum verfügt derzeit über ein relativ geringes Nahversorgungsangebot. Nach Schließung eines Lebensmittelsupermarktes in der Wertinger Straße ist derzeit als Lebensmittelmarkt ein kleinerer Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig. Ergänzt wird der Penny im Standortverbund am Holzweg durch einen ebenfalls relativ kleinen Fristo-Getränkemarkt. Aufgrund des geringen Wettbewerbs verfügen die Anbieter über eine gute Marktstellung. Darüber hinaus sind im NVZ v.a. Bäcker sowie eine Metzgerei und kleine ergänzende Anbieter vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche bei Lebensmitteln umfasst bei einem Umsatz von ca. 4,8 Mio. € knapp 1.000 m².

Das Drogeriewarenangebot ist im NVZ Bärenkeller sehr gering und umfasst lediglich die Randsortimente des Penny sowie einer Apotheke.

Ebenfalls sehr gering fällt das Angebot im Bereich GPK, Hausrat aus. Hier sind die Randsortimente von Penny und Kik sowie sehr

kleine Spezialanbieter vorhanden. Zusammen erreichen sie eine Verkaufsfläche von ca. 240 m² und einen Umsatz von rund 0,6 Mio. €.

Am Zaunkönigweg ist innerhalb des NVZ Bärenkeller die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelsupermarktes geplant. Dieser Supermarkt soll das Angebot für die Wohnbevölkerung verbessern und wird den zentralen Versorgungsbereich strukturell stärken und weiterentwickeln. Aufgrund der aktuell vorhandenen Angebotsstrukturen sowie der Entfernung eist nur eine vergleichsweise geringe Konkurrenz- und Wettbewerbsbeziehung zum Planstandort zu erwarten.

Nahversorgungszentrum Centerville/Supply Center

Innerhalb des definierten Nahversorgungszentrums Centerville/Supply Center, das sich rund 1,7 km südöstlich des Planstandortes befindet, sind als wesentliche Wettbewerber mit Aldi und Lidl zwei moderne und marktfähige Lebensmitteldiscounter vorhanden. Diese Magnetbetriebe des NVZ werden durch zwei Bäcker und eine Metzgerei ergänzt. Das Lebensmittelangebot umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 2.170 m². Auf dieser Fläche erwirtschaften die Betriebe einen Umsatz von ca. 18,4 Mio. €.

Abb. 8 Nahversorgungszentrum Centerville/Supply Center



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Drogeriewaren werden als Randsortimente der Lebensmittelmärkte und einer Apotheke auf insgesamt ca. 280 m² angeboten. Ein Drogeriemarkt existiert im NVZ nicht. Der Umsatz mit Drogeriewaren beläuft sich auf ca. 1,0 Mio. €.

Die Sortimente GPK, Hausrat werden im NVZ ebenfalls lediglich als Randsortimente der beiden Lebensmitteldiscounter angeboten. Daher beläuft sich die Verkaufsfläche auf lediglich ca. 100 m² und der Umsatz auf ca. 0,3 Mio. €.

Vor dem Hintergrund der Nähe und der Angebotssituation ist im Lebensmittelbereich von einer etwas erhöhten Konkurrenzsituation zum Planvorhaben auszugehen.

Nahversorgungszentrum Oberhausen Nord

Das NVZ Oberhausen Nord liegt ca. 3 km nordöstlich des Vorhabenstandortes in Kriegshaber. Es weist einen modernen und vielfältigen Besatz im Nahversorgungsegment auf. Aufgrund der verschiedenen Anbieter sowie der Stellplatzkapazitäten ist der Bereich als attraktiver Standortverbund zu bezeichnen. Im Lebensmittelbereich sind ein Edeka-Supermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto vorhanden. Des Weiteren sind Bäcker und ein internationaler Lebensmittelsupermarkt im NVZ vorhanden. Im Lebensmittelsegment sind im NVZ Oberhausen Nord knapp 3.300 m² Verkaufsfläche vorhanden. Die Betriebe erreichen auf der Fläche einen Umsatz im Lebensmittelbereich von ca. 20,4 Mio. €.

Auch im Drogeriewarenbereich verfügt das NVZ über ein filialisiertes Angebot. Als wesentlicher Systemanbieter ist der Drogeriemarkt Müller zu nennen, der trotz seiner relativ geringen Größe als einer der Magnetbetriebe des NVZ fungiert. Neben dem Müller werden Drogeriewaren darüber hinaus als Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie der zwei Apotheken angeboten. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des NVZ Oberhausen Nord umfasst bei Drogeriewaren ca. 930 m², bei einem Umsatz von rund 4,6 Mio. €.

Im NVZ ist kein Betrieb mit dem Hauptsortiment GPK, Hausrat vorhanden. Lediglich als Randsortiment führen es v.a. die Lebensmittelmärkte sowie der Drogeriemarkt. Gemeinsam kommen die Anbieter auf eine Verkaufsfläche von lediglich 180 m² auf der ein Umsatz von knapp 0,5 Mio. € erzielt wird.

Sonstige integrierte Lagen

Im Umfeld des Vorhabenstandortes existieren in Augsburg auch Betriebe bzw. Wettbewerber außerhalb der im EHK 2016 abgegrenzten und definierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Städtebaulich integrierte Betriebe außerhalb der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren befinden sich in so genannten sonstigen integrierten Lagen. Dies sind z.B. solitär gelegene Lebensmittel- oder Drogeriemärkte oder auch kleinere Betriebe, die aufgrund des Angebotsumfangs keine Nahversorgungszentren mit umfassendem Versorgungsscharakter gemäß EHK 2016 darstellen. Dennoch erfüllen diese Betriebe Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Bevölkerung.

Als größter Lebensmittelmarkt ist diesbezüglich im Untersuchungsraum der Rewe-Supermarkt an der Stadtberger Straße ca. 2,3 km südlich des Vorhabenstandortes zu nennen. Seit Ansiedlung dieses relativ großen und modernen Anbieters auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne konnte im dortigen Augsburger Teilraum eine Nahversorgungslücke geschlossen werden. Dieser Anbieter ist auch aufgrund der Nähe als einer der Hauptwettbewerber zum Planvorhaben zu bezeichnen. Darüber hinaus existiert 2,5 km südöstlich des Planstandortes an der Christian-Dierig-Straße sowie unmittelbar südlich des SZ Pfersee jeweils ein Edeka-Supermarkt (vormals Tengelmann) die v.a. die Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung sicherstellen. Das Angebot an Lebensmittelmärkten in integrierten Lagen wird durch diverse kleinflächige Spezialanbieter wie Bäcker, Metzger, Getränkeanbieter oder Obst-/Gemüseanbieter ergänzt. Insgesamt sind in den sonstigen inte-

grierten Lagen im Untersuchungsraum ca. 6.650 m² Lebensmittelverkaufsfläche vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz mit Lebensmitteln von ca. 34,1 Mio. erzielt.

Im Drogeriewarensegment ist in den sonstigen integrierten Lagen kein Drogeriemarkt vorhanden. Das Drogeriewarenangebot wird v.a. durch die Randsortimente der vorhandenen Lebensmittelmärkte abgedeckt. Auch die Apotheken sowie kleinere Spezialanbieter verfügen in Teilen über kleinere Randsortimente aus dem Drogeriewarenbereich. Insgesamt sind in den sonstigen integrierten Lagen ca. 460 m² Drogeriewaren als Randsortimente vorhanden. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 1,6 Mio. € erwirtschaftet.

Der Sortimentsbereich GPK, Hausrat ist überwiegend durch kleinere Spezialanbieter (z.B. Bilderrahmengeschäft, Dekorationsgeschäft) sowie als Randsortiment der Lebensmittelmärkte und weiterer Betriebe (Blumengeschäfte) vertreten. Klassische GPK-, Hausrat-Fachmärkte existieren im Untersuchungsraum in den sonstigen integrierten Lagen nicht. Das Angebot beläuft sich in diesen Standortlagen auf ca. 820 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von rund 2,1 Mio. €.

Nicht integrierte Lagen

Neben den definierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den sonstigen integrierten Lagen gibt es darüber noch Anbieter, die sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden. Diese Betriebe sind in überwiegend autokundenorientierter Lage ansässig und übernehmen nur z.T. eingeschränkte fußläufige Versorgungsfunktionen. Dies sind keine städtebaulich schützenswerten Strukturen im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnaher Nahversorgung.

Im Lebensmittelbereich sind in den nicht integrierten Lagen im Umfeld des Untersuchungsstandortes verschiedene Anbieter ansässig. Mit Abstand größter Anbieter ist der betriebstypengleiche Verbrauchermarkt Kaufland, der an der Biberbachstraße über eine rein au-

tokundenorientierte Lage und ein entsprechendes Stellplatzpotenzial verfügt. Obwohl er sich ca. 5 km nordöstlich des Planstandortes befindet, ist er aufgrund seiner Typik als Verbrauchermarkt als wesentlicher Hauptwettbewerber zum Planvorhaben zu bezeichnen. Darüber hinaus sind lediglich noch ein Norma und ein Lidl als Systemanbieter bzw. Wettbewerber im Lebensmittelbereich zu nennen. Die weiteren Anbieter sind ansonsten, mit Ausnahme eines größeren Getränkemarktes, sehr kleinteilig und entfallen v.a. auf das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger). Die Lebensmittelverkaufsfläche dieser Anbieter umfasst insgesamt ca. 5.960 m². Der erzielte Umsatz liegt bei ca. 30,5 Mio. €.

Drogeriemärkte existieren in den nicht integrierten Lagen in Standortumfeld nicht. Drogeriewaren werden lediglich als Randsortimente der genannten Lebensmittel geführt. Die Verkaufsfläche der Drogeriewaren liegt bei ca. 670 m², während der Umsatz rund 2,1 Mio. € umfasst.

GPK, Hausrat werden vorwiegend als Randsortimente von Betrieben mit anderem Hauptsortiment geführt. Neben den vorhandenen Lebensmittelmärkten die diese als Randsortimente vorhalten, sind v.a. auch Möbel- und Baumärkte (Möbel Roller und Bauhaus) zu nennen, die GPK und Hausrat als wesentliche Randsortimente führen. Die Verkaufsfläche beträgt bei diesen Betrieben für die genannten Sortimente ca. 1.500 m². Der Umsatz liegt bei ca. 3,5 Mio. €.

Die weiteren Einzelhandelsstandorte in Augsburg – wie die Innenstadt oder weitere Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren – sind aufgrund der verkehrlichen Situation, der Entfernung sowie der räumlichen Angebotsverteilung nicht mehr als direkte Wettbewerbsstandorte zum Planvorhaben in Kriegshaber zu sehen und werden daher an dieser nicht weiter thematisiert.

5.2 Stadtbergen

Stadtbergen - Stadtkern

Der Stadtkern Stadtbergen (vgl. ISEK Stadtbergen Einzelhandel) hat seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Bereich der Hagenmählerstraße, der Bismarckstraße und der Bauernstraße. Der Stadtkern befindet sich ca. 1,5 km südlich des Planstandortes. Innerhalb des Stadtkerns ist im Lebensmittelbereich ein Penny-Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb vorhanden. Dieser Penny befindet sich in einem modernen Standortverbund mit einem Sobi-Getränkemarkt sowie einem TEDI und einer Bäckerei. Es handelt sich um einen attraktiven und zukunftsfähigen Standortverbund mit hoher Kundenakzeptanz. Das Lebensmittelangebot wird im Stadtkern durch einige kleinteilige Spezialanbieter ergänzt (Café/Konditorei, Getränke, Hofverkauf). Eine Metzgerei hat in den vergangenen Monaten geschlossen. Die vorhandenen Anbieter übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung und sorgen für eine Kundenfrequenz im Stadtkern. Die Lebensmittelverkaufsfläche beträgt im Stadtkern von Stadtbergen knapp 1.530 m². Der Umsatz auf dieser Fläche beläuft sich auf ca. 5,4 Mio. €.

Abb. 9 Penny im Stadtkern Stadtbergen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Im Drogeriewarenbereich ist seit der Schließung des Drogeriemarktes Rossmann in der Hagenmähderstraße im Stadtkern nur noch auf die Randsortimente des Penny sowie in Teilen der Apotheken hinzuweisen. Die Verkaufsfläche dieses Sortiments beläuft sich gemäß vor-Ort-Erhebung auf ca. 105 m². Der Umsatz liegt bei ca. 0,3 Mio. €.

Im Segment GPK, Hausrat ist im Stadtberger Stadtkern v.a. auf den Discounter TEDI hinzuweisen, der sich im marktfähigen Standortverbund mit Penny und Sobi befindet. Als Randsortimente werden GPK, Hausrat des Weiteren noch von Penny und Rossmann angeboten. Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei ca. 310 m², während der Umsatz ca. 0,5 Mio. € beträgt.

Stadtbergen – sonstige Lagen

Der Großteil des Einzelhandels befindet sich in Stadtbergen außerhalb des Stadtkerns an verschiedenen Standorten. Diese unterschiedlichen Lagen werden in der Wettbewerbsbetrachtung in der Kategorie sonstige Lagen zusammengefasst, wurden aber selbstverständlich jeweils einzeln untersucht. Der umfangreichste Einzelhandelsstandort ist dabei die Gewerbegebietslage Virchow-Viertel. Dieser Einzelhandelsstandort grenzt direkt westlich an den Planstandort des Verbrauchermarktes an. Im Virchow-Viertel sind zahlreiche Betriebe unterschiedlicher Branchen und Größenordnungen vorhanden. Aufgrund der Angebotssituation und der unmittelbaren Nähe zum Planvorhaben ist dieser Standortbereich insgesamt als der Hauptwettbewerbsstandort mit intensiven Konkurrenzbeziehungen zum Planvorhaben zu bezeichnen. Dieser autokundenorientierte Fachmarktstandort verfügt über eine regionale Anziehungskraft. Aufgrund der Nähe, der Attraktivität sowie der Kopplungsmöglichkeiten am Standort suchen auch zahlreiche Augsburger Kunden den Standortbereich auf.

Im Lebensmittelbereich sind im Virchow-Viertel als größere Anbieter ein Edeka-Supermarkt, die drei Lebensmitteldiscounter Aldi (Moder-

nisierung/Erweiterung berücksichtigt), Lidl, Netto sowie die zwei Biosupermärkte Altnatura und denn's vorhanden. Darüber hinaus sind in Stadtbergen als Lebensmittelmärkte noch ein Marktkauf-Verbrauchermarkt an der Hagenmähderstraße, ein Norma im Nestackerweg sowie ein Edeka nah&gut im Zentrum des Ortsteils Leifershofen. Alle Anbieter verfügen über Nahversorgungsfunktionen für die jeweils umliegende Wohnbevölkerung. Aufgrund des Betriebstyps steht der Marktkauf im Vergleich zu den anderen Anbietern in erhöhter Konkurrenzbeziehung zum Planvorhaben. Ergänzt wird das Angebot der genannten Lebensmittelmärkte durch Bäcker, Metzger und weitere kleine Spezialanbieter. Die Lebensmittelverkaufsfläche in den sonstigen Lagen Stadtbergens, außerhalb des Stadtkerns, beträgt ca. 10.350 m². Auf dieser Fläche wird ein Umsatz mit Lebensmitteln von ca. 59,4 Mio. € erwirtschaftet.

Abb. 10 Marktkauf und Müller in Stadtbergen



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Das Sortiment Drogeriewaren wird in Stadtbergens sonstigen Lagen insbesondere von den Drogeriemärkten Müller und dm im Einzelhandelsschwerpunkt Virchow-Viertel angeboten. Darüber hinaus verfügen auch alle genannten Lebensmittelmärkte über Drogerie als Randsortiment. Auch hier liegt der Schwerpunkt dementsprechend auf der Gewerbegebietslage Virchow-Viertel. Die Drogeriewarenverkaufsfläche in den sonstigen Lagen Stadtbergens umfasst ca. 1.760 m². Auf der Fläche wird ein Umsatz von rund 9,8 Mio. € generiert.

GPK, Hausrat werden als Hauptsortimente von den Betreibern Depot und TEDI und nachgeordnet vom Tchibo angeboten. Die drei Anbieter sind ebenfalls im Einzelhandelsschwerpunkt Virchow-Viertel ansässig und profitieren von der Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes aus Kundensicht. Das Sortiment wird ergänzend im Wesentlichen als Randsortiment von den vorhandenen Lebensmittelmärkten, den Drogeriemärkten sowie vom Baumarkt Obi angeboten. Darüber hinaus werden die Sortimente ausschnittsweise noch von vereinzelt Blumengeschäften oder weiteren Kleinanbietern (z.B. Tee und Geschenke sowie Kleines Kaufhaus in Leitershofen) als Randsortimente geführt. Zu diesen Kleinanbietern bestehen jedoch nur minimale Wettbewerbsbeziehungen. Auf GPK, Hausrat entfällt in den sonstigen Lagen eine Verkaufsfläche von ca. 1.440 m² und ein Umsatz von ca. 2,5 Mio. €.

5.3 Neusäß

Neusäß – Innenstadt

Aufgrund der Nähe zum Planstandort ist auch die Stadt Neusäß Teil des Untersuchungsraums. Die Innenstadt von Neusäß „Alt-Neusäß“ (vgl. Einzelhandelsanalyse und Einzelhandelsentwicklungskonzept für Neusäß) erstreckt sich mit ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz südöstlich des Bahnhofs entlang der Hauptstraße. Die Entfernung zum Planstandort beträgt ca. 1,6 km.

Im Lebensmittelbereich ist als größter Anbieter der Netto-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Es handelt sich um einen modernen und marktfähigen Betrieb im südlichen Bereich der Innenstadt. Der Markt ist ein wesentlicher Frequenzbringer für die weiteren Betriebe in der Innenstadt und von großer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Zusätzlich zum Netto werden Lebensmittel in der Innenstadt v.a. durch eine Bäckerei sowie eine Metzgerei angeboten. Weitere Anbieter komplettieren das innerstädtische An-

gebot. In der Innenstadt ist insgesamt eine Lebensmittelverkaufsfläche von rund 1.000 m² vorhanden. Die Anbieter erzielen auf dieser Fläche einen rechnerischen Umsatz von ca. 5,2 Mio. €.

Im Drogeriewarensegment ist kein Drogeriemarkt als Systemanbieter ansässig. Drogeriewaren werden lediglich als Randsortimente des Netto und in geringem Umfang als Randsortimente der beiden Apotheken vorgehalten. Die Verkaufsfläche beläuft sich daher lediglich auf ca. 130 m² mit einem Umsatz von ca. 0,4 Mio. €.

Abb. 11 Netto in der Innenstadt von Neusäß



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die Sortimente GPK, Hausrat werden in der Neusäßer Innenstadt nicht als Hauptsortimente von Betrieben angeboten. Sie sind lediglich als kleine Randsortimente vorhandener Betriebe wie Netto oder eines Blumengeschäftes Apotheke vorhanden. Der Umsatz liegt bei weniger als 0,1 Mio. €

Sowohl im Drogeriewarenbereich, als auch im Segment GPK, Hausrat ist kaum eine Konkurrenzbeziehung zwischen dem Planvorhaben und der Neusäßer Innenstadt gegeben.

Neusäß – sonstige Lagen

Der Großteil des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Neusäß ist außerhalb der Innenstadt ansässig. Der Standort mit dem umfangreichsten Besatz ist das Gewerbegebiet Neusäß-Mitte. Es handelt

sich um einen marktfähigen Einzelhandelsstandort, der aufgrund seines vielfältigen Angebots über Kopplungseffekte der Anbieter untereinander und eine regionale Anziehungskraft verfügt. Der Standortbereich befindet sich nordwestlich der Neusäßer Innenstadt in ca. 3 km Entfernung zum Planstandort. Das Lebensmittelangebot in den sonstigen Lagen konzentriert sich neben vereinzelt anderen Standorten v.a. auf das Gewerbegebiet Neusäß-Mitte. Dort sind der Verbrauchermarkt Kaufland (Betriebstypengleichheit zum Planvorhaben), ein Rewe-Supermarkt sowie mit Aldi, Lidl und Norma drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot an diesem Standort durch einen Alnatura-Biosupermarkt. Darüber hinaus sind in den sonstigen Lagen im Ortsteil Steppach noch ein Edeka-Supermarkt und ein Spezialanbieter italienischer Feinkost (Riga-Toni) sowie ein kleinerer Getränkemarkt ansässig. Neben den genannten Lebensmittelmärkten sind in den sonstigen Lagen v.a. Bäckereien und Metzgereien sowie weitere Kleinanbieter vorhanden. Diese kleinen Anbieter stehen nur in einem geringen Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben. Der Lebensmittelbereich umfasst in den sonstigen Lagen ca. 10.470 m² und einen Umsatz von ca. 53,7 Mio. €.

Der Drogeriewarenbereich wird in Neusäß durch den Drogeriemarkt dm im Gewerbegebiet Neusäß-Mitte geprägt. Als Randsortimente werden Drogeriewaren zusätzlich v.a. noch von den Lebensmittelmärkten angeboten. Auch hier liegt der Schwerpunkt klar auf dem Gewerbegebiet Neusäß-Mitte. Insgesamt entfallen auf Drogeriewaren rund 1.800 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von rund 7,8 Mio.

In den sonstigen Lagen in Neusäß existiert kein größerer oder filialisierter Betrieb, der GPK, Hausrat als Hauptsortimente führt. We-

sentliche Randsortimente sind diesbezüglich bei den Anbietern Kaufland und in Teilen beim Wörner Gartencenter vorzufinden. Daneben führen auch die weiteren Lebensmittelmärkte die Branchen als Randsortimente. Der Besatz umfasst ca. 830 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von rund 2,1 Mio. €.

Aufgrund der Angebotssituation (u.a. Verbrauchermarkt, analog zum Planvorhaben) steht in Neusäß insbesondere der Standortbereich Gewerbegebiet Neusäß-Mitte in erhöhter Konkurrenz- und Wettbewerbsbeziehung zum Vorhaben in Kriegshaber.

6 Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit

6.1 Vorbemerkung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzzumlenkung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.⁶ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁷

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsgebiet eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁸ Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁹

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁰ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden¹¹. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster gehen wir davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung sämtlicher (städtebaulicher) Kriterien abgewogen werden müssen¹².

⁶ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁷ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁸ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG

Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹¹ Vgl. Schmitz, H.: Die Bedeutung von Einzelhandelsgutachten in der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. In: G. Heinritz / F. Schröder: Der gekaufte Verstand. Was taugen Gutachter- und Beraterleistungen im Einzelhandel? Geogr. Handelsforschung Bd. 5, München 2001, S. 79 – 90.

¹² Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

6.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es muss davon ausgegangen werden, dass als Folge der Realisierung des Planvorhabens in Augsburg, Kriegshaberstraße 4-6, Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Wirkungsanalyse von neuen Ansiedlungsvorhaben oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen.

So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Standortumfeld anzustellen (Fokus: zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Die Flächenproduktivität ist so angelegt, dass der modernen und leistungsfähigen Aufstellung des Lebensmittelverbrauchermarktes und der damit einhergehenden Umsatzerwartung Rechnung getragen wird.

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes soll ca. 3.700 m² betragen. Da noch kein Betreiber und damit auch noch keine genaue Sortimentszusammensetzung für das Planvorhaben existiert, wird für die Analyse eine derzeit übliche Flächen- und Sortimentsaufteilung von Verbrauchermärkten angesetzt. Die Flächen- und Sortimentsaufteilung basiert auf einer Referenzanalyse verschiedener CIMA-Detailerhebungen und Planvorhaben von Verbrauchermärkten der Jahre 2015-2017. Der folgenden Tabelle ist

die angesetzte Verkaufsflächenzusammensetzung zzgl. rechnerischer Umsatzprognose zu entnehmen.

Tab. 1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmittelmarktes

Verbrauchermarkt - Planung Mai 2018	Verkaufsfläche in m ²	Flächenleistung in € pro m ²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	2.600	5.600	14,6
Drogeriewaren	370	2.500	0,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	130	2.500	0,3
Sonstige Randsortimente*	600	2.500	1,5
Insgesamt	3.700	4.678	17,3

*z.B. Zeitschriften, Schnittblumen, Sanitätsartikel, Bücher, Schreibwaren; Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Hobbybedarf, Zooartikel, Heimtextilien, Baumarktartikel, Gartenbedarf sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Rundungsdifferenzen möglich; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Aus der Verkaufsfläche und dem prognostizierten Umsatz errechnet sich unter Berücksichtigung der vom Bayerischen Wirtschaftsministerium publizierten „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2018“ im Lebensmittelbereich durchschnittliche sowie im gesamten Non-Food-Bereich bzw. Randsortimentsbereich (Drogeriewaren, GPK, Hausrat, sonstige Randsortimente) eine überdurchschnittliche Raumleistung (Flächenproduktivität). Das bayerische Wirtschaftsministerium publiziert bei Verbrauchermärkten für die Lebensmittelabteilung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.600 €/m² p.a. und für die Non-Food-Abteilung (Randsortimente) von 2.000 €/m² p.a..

Bei dem Segment **Lebensmittel** handelt es sich um das Hauptsortiment des Planvorhabens. Die vorhabenrelevanten Randsortimente verteilen sich auf verschiedene Einzelsortimente. Das Segment **Drogeriewaren** stellt dabei das flächen- und umsatzmäßig größte Randsortiment des projektierten Verbrauchermarktes dar. Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel wird hier mit nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu rechnen sein. Demzufolge wurde dieses

Randsortiment auch quantitativ in die Betrachtung mit einbezogen. Gleiches gilt für das Randsortiment **Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat**.

Bei den **sonstigen Randsortimenten** hingegen handelt es sich um Sortimente, die auf jeweils deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten werden. Noch dazu handelt es sich um diverse Sortimente mit jeweils nur geringer Einzelverkaufsfläche. Der hierfür berechnete Umsatz verteilt sich im Zuge einer Umsatzumverteilung wiederum auf diverse Wettbewerber im Untersuchungsgebiet. Somit ist davon auszugehen, dass keine Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen zu erwarten sind und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können. Daher bleiben diese in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt.

Ergänzend zu dem geplanten Lebensmittelmarkt sind im Vorkassenbereich **zwei Konzessionärsflächen** (ca. 210 m² und ca. 85 m² Verkaufsfläche)¹³ geplant, deren Nutzer noch nicht sicher feststehen. Auf den Flächen, für die noch keine Nutzer feststehen sind neben Dienstleistungen (z.B. Frisör) oder Gastronomieeinheiten auch Einzelhandelsnutzungen denkbar. Üblicherweise werden bei Lebensmittelmärkten dieser Größenordnung v.a. Bäcker und Metzger als Konzessionäre im Vorkassenbereich etabliert.

Unter der Annahme das die beiden Flächen durch eine Bäckerei und eine Metzgerei genutzt werden, erhöht sich der Gesamtumsatz des Lebensmittelbereichs des Gesamtvorhabens. Daher werden diese zusätzlichen Flächen bzw. Umsätze im Sinne eines worst-case-Ansatzes in der Umsatzprognose sowie der Umverteilungsberechnung berücksichtigt.

Wird im Rahmen des Planvorhabens für eine Bäckerei von einem Umsatz von ca. 0,5 Mio. € und für die Metzgerei von ca. 0,6 Mio.

€ ausgegangen, ergibt sich im Lebensmittelbereich ein Zusatzumsatz von insgesamt ca. 1,1 Mio. €. Der Umsatz des Gesamtvorhabens im Lebensmittelbereich (Lebensmittelfläche des Verbrauchermarktes zzgl. Konzessionäre) beträgt demnach ca. 15,7 Mio. €.

Für einen weiteren **Shop** mit ca. 80 m² VK steht die Nutzung noch nicht fest (ggf. Gastronomie, Dienstleistung oder Einzelhandel). Wahrscheinlich erscheint die Ansiedlung eines Gastronomie- oder Dienstleistungsanbieters. Aufgrund der geringen Größenordnung der Fläche wäre aber auch bei einer Nutzung als Einzelhandelsfläche nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Die Ansiedlung einer **Apotheke** entspricht den Zielsetzungen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Kriegshaber. Wie die Wettbewerbsanalyse ergeben hat, sind im Untersuchungsraum sehr viele Apotheken vorhanden. Die wettbewerblichen Wirkungen werden sich auf zahlreiche Anbieter im näheren und weiteren Untersuchungsraum verteilen, sodass nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist. Für beide Einheiten (Shop, Apotheke) wird nach Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Augsburg aus den genannten Gründen keine rechnerische Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen. Von negativen städtebaulichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

Dementsprechend werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur durch Umverteilungen der Umsätze im Untersuchungsgebiet in den Bereichen Lebensmittel, Drogeriewaren und GPK, Hausrat des Vorhabens rechnerisch analysiert. Es ist zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Nahversorgungslagen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Planvorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb und der Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben orientiert. Es ist davon auszugehen,

¹³ Als klassische Verkaufsfläche wurden jeweils ca. 85 % der geplanten Gesamtfläche angesetzt.

dass typgleiche und typähnliche Anbieter, genauso wie Anbieter in geringerer Entfernung zum Vorhaben jeweils in höherem Maße von Umsatzverlusten betroffen sein werden. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen werden wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in den folgenden Ausführungen dargestellt.

6.3 Umsatzverlagerungen und Wirkungsanalyse

Im Folgenden werden die berechneten zu erwartenden Umverteilungsquoten für das Hauptsortiment Lebensmittel und die zwei wesentlichen Randsortimente Drogeriewaren sowie Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat thematisiert und erläutert. Diejenigen Augsburger Standortlagen, die Umverteilungsquoten von weniger als ca. 7 % aufweisen (vgl. Abwägungsrelevanz ab 7%, Kap. 6.1), werden in den folgenden Unterkapiteln und Ausführungen in der Standortkategorie „Augsburg übrige Standorte“ zusammengefasst. An diesen Standorten fällt die Umverteilung so gering aus, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Bei den Augsburger Standorten mit Quoten ab ca. 7 % sowie generell in Stadtbergen und Neusäß werden die Umverteilungsquoten und mögliche Auswirkungen auf bestehende Standorte detaillierter kommentiert und abgewogen.

6.3.1 Lebensmittel

Im Lebensmittelbereich stellen sich die Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tab. 2 Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Lebensmittel

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Augsburg - SZ Kriegshaber	3,9	0,6	15,9
Augsburg - SZ Oberhausen	29,2	1,1	3,8
Augsburg - SZ Pfersee	11,2	0,3	2,8
Augsburg - NVZ Bärenkeller	4,8	0,3	6,6
Augsburg - NVZ Centerville	18,4	0,7	3,8
Augsburg - NVZ Oberhausen Nord	20,4	0,3	1,5
Augsburg - sonstige integrierte Lagen	34,1	0,5	1,6
Augsburg - nicht integrierte Lagen	30,5	1,3	4,1
Stadtbergen - Stadtkern	5,4	0,6	11,6
Stadtbergen - sonstige Lagen	59,4	7,1	11,9
Neusäß - Innenstadt	5,2	0,5	9,1
Neusäß - sonstige Lagen	53,7	1,6	2,9
Streuumsätze, diffuse Zuflüsse		0,8	
Gesamt		15,7	

* exkl. des Sonderpostenmarktes am Planstandort; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Im Lebensmittelbereich kommt es innerhalb des Untersuchungsreichs zu Umverteilungen durch das Planvorhaben von insgesamt ca. 14,9 Mio. €, zusätzlich werden im Lebensmittelbereich Streuumsätze von ca. 0,8 Mio. € zulasten von Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebietes generiert.

Augsburg

Innerhalb des **SZ Kriegshaber** ist nach den Berechnungen der CIMA davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben ein Umsatz von ca. 0,6 Mio. € durch Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs generiert wird. Die rechnerische Umsatzumver-

teilungsquote liegt bei ca. 15,9 %. Wesentlicher Lebensmittelversorger im SZ Kriegshaber ist derzeit der Lebensmitteldiscounter Norma, der schwerpunktmäßig von den Umverteilungen betroffen sein wird. Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete und der geringen Konkurrenz im Nahumfeld weist der Norma derzeit eine relativ gute Marktposition auf. Selbst bei einer eventuellen Schließung des Norma ist jedoch nicht von einer negativen städtebaulichen Auswirkung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Folge des Planvorhabens auszugehen, da das Planvorhaben selbst ebenfalls im SZ Kriegshaber liegt und zu einer erheblichen strukturellen Stärkung des Stadtteilzentrums und der Nahversorgung beiträgt. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass im Zuge der Entwicklung des Areals der ehemaligen Reese-Kaserne die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs SZ Kriegshaber erfolgen soll. Auch dieses Projekt stärkt die Versorgungsfunktion des SZ und die Nahversorgung für die perspektivisch weiter ansteigende Bevölkerungszahl auf dem Reese-Areal.

Im EHK 2016 (vgl. S. 137) wird der Planstandort als potenzielle Entwicklungsfläche für einen Lebensmittelmarkt definiert, da sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich innerhalb des SZ seit der Schließung des E-Centers am Vorhabenstandort unterdurchschnittlich darstellt.

Im **NVZ Bärenkeller** ist bei Realisierung des Planvorhabens von einem rechnerischen Umsatzrückgang von ca. 0,3 Mio. € auszugehen. Als wesentliche Wettbewerber ist im Lebensmittelbereich dort ein Penny-Lebensmitteldiscounter zu verzeichnen, der sich in einem marktfähigen Standortverbund mit einem KIK-Textildiscounter, einem Friso-Getränkemarkt sowie einem Bäcker und einem Metzger befindet. Die Anbieter verfügen über gegenseitige Kundenzuführungseffekte, sodass es sich um einen eingeführten und etablierten Versorgungsstandort handelt.

Perspektivisch wird das Nahversorgungszentrum Bärenkeller im nördlichen Bereich, am Zaunkönigweg, strukturell durch die Neuan-siedlung eines Lebensmittelsupermarktes wesentlich gestärkt. Das Planvorhaben hat im Lebensmittelbereich auf diese Entwicklungsmöglichkeit des zentralen Versorgungsbereichs Bärenkeller keine schädlichen Auswirkungen.

Aus der Umverteilungsquote von ca. 6,6 % können keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum abgeleitet werden. Eine Beeinträchtigung des Fortbestands oder der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnortnahen Versorgung ist aus gutachterlicher Einschätzung in diesem Standortbereich daher auszuschließen.

In den übrigen untersuchten Standorten im Augsburger Stadtgebiet (**SZ Oberhausen, SZ, Pfersee, NVZ Centerville, NVZ, Oberhausen Nord, sonstige integrierte Lagen, nicht integrierte Lagen**) liegt die jeweilige rechnerische Umsatzumverteilungsquote bei maximal 4,1 % und damit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 7 % Umverteilung. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes zieht an diesen Standorten nur relativ geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen nach sich. Aus diesen wettbewerblichen Wirkungen und den geringen Umverteilungsquoten sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstrukturen abzuleiten.

Stadtbergen

Gegen den Standort **Stadtbergen – Stadtkern** werden den Berechnungen zufolge ca. 0,6 Mio. € des Lebensmittelumsatzes des Planvorhabens umverteilt. Als wesentliche Wettbewerber werden von diesem Umsatzverlust der Lebensmitteldiscounter Penny sowie die Getränkeanbieter betroffen sein. Nur nachgeordnet werden die weiteren kleinteiligen ansässigen Anbieter, sowie die Anbieter die Lebensmittel als Randsortiment führen, betroffen sein. Penny ist im Standortverbund mit Sobi-Getränkemarkt und TEDi sowie einem Bä-

cker im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ansässig. Es handelt sich um einen marktgerechten Versorgungsstandort der aufgrund der integrierten Lage im Stadtkern sowie der guten Erreichbarkeit über eine gute Kundenakzeptanz mit gegenseitigen Kopplungseffekten der Anbieter verfügt. Trotz der Höhe der Umverteilungsquote von 11,6 % ist aufgrund der Stabilität der wesentlichen Anbieter und der nicht vorhandenen Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht von schädlichen Auswirkungen innerhalb des Stadtkerns von Stadtbergen auszugehen.

In den **sonstigen Lagen im Stadtberger Stadtgebiet** ist bei Realisierung des Planvorhabens im Lebensmittelbereich von einem rechnerischen Umsatzrückgang von ca. 7,1 Mio. € auszugehen. Dieser Umsatzrückgang ergibt eine Umverteilungsquote von insgesamt ca. 11,9 %. Die Höhe des Umsatzrückgangs resultiert insbesondere daraus, dass das **Virchow-Viertel**, der umfangreichste Einzelhandelsstandort Stadtbergens, direkt westlich an den Planstandort angrenzt. Hier sind zahlreiche Systemanbieter aus dem Lebensmittelbereich ansässig (Edeka, Aldi, Netto, Alnatura, denn's). Aufgrund der Nähe und einer ähnlichen Ausrichtung bzw. Marktpositionierung werden sich die Umsatzumverteilungen daher schwerpunktmäßig auf den Standortbereich Virchow-Viertel bzw. die dort vorhandenen Anbieter fokussieren. Es handelt sich um einen Fachmarktstandort in Gewerbegebietslage, dem keine städtebauliche Schutzwürdigkeit im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs (i.S.d. BauGB) zukommt. Aufgrund der Gesamtattraktivität und überregionalen Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Virchow-Viertel sind trotz der Umverteilungsquoten Betriebsschließungen nicht wahrscheinlich, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Betriebsschließungen wären jedoch nicht als schädliche städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens zu bezeichnen, da es sich um einen autokundenorientierten Fachmarktstandort in Gewerbegebietslage (vgl. ISEK Stadtbergen) handelt. Eine Beeinträchtigung der strukturellen Versorgungsfunktion des Standortes Virchow-Viertel und der Versorgung der Bevölkerung Stadtbergens oder des angrenzenden Augsburgs

ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Der Standortbereich wird auch nach Realisierung des Planvorhabens insgesamt weiter funktionsfähig sein.

In den **sonstigen Lagen in Stadtbergen** sind die weiteren Standorte, mit den Lebensmittelsystemanbietern **Marktkauf** und **Norma** sowie **Edeka** in Leitershofen, u.a. aufgrund der Entfernung weniger stark von den Umsatzumverteilungen betroffen. Die stärksten wettbewerblichen Wirkungen wird davon der Lebensmittelverbrauchermarkt Marktkauf erfahren. Alle drei genannten Anbieter grenzen unmittelbar an Wohngebiete an und übernehmen damit wichtige wohnortnahe und fußläufige Versorgungsfunktionen. Wenngleich es sich zumindest im Falle des Marktkaufs um einen betriebstypengleichen Anbieter zum Planvorhaben handelt, ist aufgrund der Marktstellung bzw. Marktfähigkeit und in Teilen der Entfernung in diesen weiteren Lagen nicht von schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur auszugehen.

Neusäß

In Neusäß ist in der **Innenstadt** bei Realisierung des Planvorhabens ein rechnerischer Umsatzrückgang von ca. 0,5 Mio. € zu erwarten. Als Systemanbieter im Lebensmittelbereich ist in der Innenstadt ein Netto ansässig. Der Hauptwettbewerber Netto liegt im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs und verfügt über einen modernen Marktauftritt und eine gute Marktstellung und Kundenakzeptanz. Ergänzt wird der Anbieter Netto im Lebensmittelbereich durch weitere kleinflächige Anbieter (Getränke, Bäcker, Metzger). Die Anbieter versorgen u.a. die umliegenden Wohngebiete und profitieren auch von den weiteren kundennahen Nutzungen (Rathaus, Dienstleistungen) im Umfeld. Von den Umverteilungen ist v.a. der Discounter Netto und nur nachrangig die kleinteiligen Anbieter betroffen. Aus dem prognostizierten Umsatzrückgang ergibt sich eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber der Neusäßer Innenstadt von ca. 9,1 %. Die Innenstadt verfügt hinsichtlich des

Lebensmittelangebotes über keine Vorschädigung als zentraler Versorgungsbereich, vielmehr wurde die Situation durch den neuen Netto sehr gestärkt. Aufgrund der Modernität, der Kundenakzeptanz und somit der Wettbewerbsfähigkeit des Hauptanbieters Netto ist nicht von schädlichen Auswirkungen auf Innenstadt von Neusäß auszugehen.

In den **sonstigen Lagen** in Neusäß ist rechnerisch mit einem Umsatzrückgang von insgesamt ca. 1,6 Mio. € zu rechnen. Daraus errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote in den Lagen außerhalb der Innenstadt von insgesamt ca. 2,9 %. Die wesentlichen Wettbewerber innerhalb der sonstigen Lagen im Neusäßer Stadtgebiet konzentrieren sich v.a. den Standort **Gewerbegebiet Neusäß-Mitte**. Hier sind ein zum Planvorhaben betriebstypengleicher Verbrauchermarkt (Kaufland), ein Rewe-Supermarkt, die drei Discounter Aldi, Lidl, Norma sowie der Biomarkt Alnatura vorhanden. Diese Anbieter werden von den Umverteilungen in den sonstigen Lagen am stärksten betroffen sein. Vor dem Hintergrund des umfangreichen Angebots im Gewerbegebiet Neusäß-Mitte sowie der Wettbewerbsfähigkeit und Marktstellung sind keine absatzwirtschaftlichen Effekte in einer Höhe zu erwarten, die Betriebsschließungen zur Folge hätten. Beim Gewerbegebiet Neusäß-Mitte handelt es sich zudem um keinen städtebaulich schützenswerten Standort im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Ortsteil **Steppach** wird das übergeordnete Nahversorgungsangebot v.a. durch den in integrierter Lage befindlichen Edeka sichergestellt. Bei diesem Anbieter handelt es sich um einen marktgerechten Anbieter, der über eine gute Marktstellung im Ortsteil verfügt und v.a. eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Dieser Markt hat eine deutlich geringere Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben als der Standortbereich Gewerbegebiet Neusäß-Mitte. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur sind hier infolge des Planvorhabens auszuschließen. Insgesamt können somit auch in den sonstigen Lagen in Neusäß – außerhalb der Innenstadt – negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Streuumsätze und diffuse Umverteilung

Einen Mehrumsatz von rd. 0,8 Mio. € wird das geplante Vorhaben im Lebensmittelbereich durch Streuumsätze erzielen. Dazu zählen beispielsweise die Ausgaben von Zufallskunden, Touristen oder Pendlern von außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese ohnehin schon geringen Umsatzverluste verteilen sich entsprechend auf zahlreiche Standorte und Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Umsatzumverteilungen sind aufgrund ihrer geringen Höhe und der nicht zuzuordnenden Umsatzherkunft mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung pro Betrieb rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen sind somit auch außerhalb des Untersuchungsraums in Augsburg, Stadtbergen und Neusäß auszuschließen.

6.3.2 Drogeriewaren

Im Drogeriewarenbereich stellen sich die Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tab. 3 Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Drogeriewaren

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Augsburg - SZ Kriegshaber	0,2	< 0,1	8,1
Augsburg - SZ Oberhausen	3,6	0,1	2,5
Augsburg - SZ Pfersee	3,6	< 0,1	0,5
Augsburg - NVZ Bärenkeller	0,3	< 0,1	7,2
Augsburg - NVZ Centerville	1,0	< 0,1	1,9
Augsburg - NVZ Oberhausen Nord	4,6	< 0,1	0,4
Augsburg - sonstige integrierte Lagen	1,6	< 0,1	2,0
Augsburg - nicht integrierte Lagen	2,1	0,1	3,5
Stadtbergen - Stadtkern	0,3	< 0,1	2,9
Stadtbergen - sonstige Lagen	9,8	0,5	4,6
Neusäß - Innenstadt	0,4	< 0,1	1,1
Neusäß - sonstige Lagen	7,8	0,1	1,5
Streuumsätze, diffuse Zuflüsse		< 0,1	
Gesamt		0,9	

* exkl. des Sonderpostenmarktes am Planstandort; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Im Drogeriewarenbereich kommt es innerhalb des Untersuchungsbereichs zu Umverteilungen durch das Planvorhaben von insgesamt knapp 0,9 Mio. €, zusätzlich werden im Drogeriewarenbereich Streuumsätze von weniger als 0,1 Mio. € zulasten von Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebietes generiert.

Augsburg

Im **SZ Kriegshaber** ist durch das Planvorhaben nach gutachterlicher Berechnung im Drogeriewarenbereich von einem Umsatzverlust von weniger als 0,1 Mio. € durch Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen. Da Drogeriewaren im

SZ Kriegshaber lediglich vom Norma sowie einer Apotheke als Randsortiment, und nicht von einem Drogeriemarkt, angeboten werden, sind nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben vorhanden, sodass auch die Umverteilung gering ausfällt. Aus den weniger als 0,1 Mio. € Umsatzverlust resultiert eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,1 %. Bei beiden Betrieben ist davon jeweils nur ein Randsortiment betroffen. Im Drogeriewarenbereich wird es in der Summe durch das Planvorhaben nicht zu schädlichen Auswirkungen im SZ Kriegshaber kommen. Vielmehr kommt es durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einem entsprechenden Drogeriewarenangebot als Teilsortiment zu einer Verbesserung der Versorgung mit Drogeriewaren und somit zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs SZ Kriegshaber.

Für das **NVZ Bärenkeller** ergibt sich durch das Vorhaben ein Umsatzverlust im Drogeriebereich von weniger als 0,1 Mio. €. Ähnlich wie im SZ Kriegshaber sind auch im NVZ Bärenkeller ein Discounter (Penny) sowie eine Apotheke mit Drogeriewaren als kleinem Randsortiment ausgestattet. Die errechnete Umverteilungsquote liegt bei ca. 7,2 %, wobei der tatsächliche Umsatzverlust sehr gering ausfällt. Perspektivisch wird das Nahversorgungszentrum Bärenkeller im nördlichen Bereich, am Zaunkönigweg, strukturell durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes wesentlich gestärkt. Das Planvorhaben hat im Drogeriewarenbereich auf diese Entwicklungsmöglichkeit des zentralen Versorgungsbereichs Bärenkeller keine schädlichen Auswirkungen. Insgesamt sind durch Umsatzumverteilungen keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Bärenkeller bzw. auf die wohnortnahe Versorgungssituation zu erwarten.

In den übrigen untersuchten Standorten im Augsburger Stadtgebiet (**SZ Oberhausen, SZ, Pfersee, NVZ Centerville, NVZ, Oberhausen Nord, sonstige integrierte Lagen, nicht integrierte Lagen**) ist der jeweilige Umsatzverlust durch Umverteilung im Drogeriewarenbereich u.a. wegen der Entfernung sowie des vorhandenen Angebotes

(Wettbewerbsbeziehung) sehr gering und liegt i.d.R. deutlich unter 0,1 Mio. € (vgl. Tab. 3). Daraus ergeben sich rechnerische Umsatzumverteilungsquoten von 3,5 % im Maximum. Diese liegen erheblich unterhalb der abwägungsrelevanten 7 % Umverteilung. Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes zieht an diesen Standorten nur sehr geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen nach sich. Aus diesen wettbewerbslichen Wirkungen und den geringen Umverteilungsquoten sind keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die Nahversorgungsstrukturen abzuleiten.

Stadtbergen

Der Standortbereich **Stadtbergen – Stadtkern** wird nach gutachterlicher Einschätzung einen Umsatzverlust von deutlich weniger als 0,1 Mio. € erfahren. Drogeriewaren werden seit der Schließung des Rossmann-Drogeriemarkts nur noch als Randsortiment des Penny-Lebensmitteldiscounters und nachgeordnet im Apothekenbereich angeboten. Der zu erwartende Umsatzverlust wird den Berechnungen zufolge zu einer geringen Umverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich von ca. 2,9 % im Drogeriewarensegment führen. Schädliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbergen – Stadtkern und somit auf die Versorgungsstrukturen des Stadtberger Zentrums können ausgeschlossen werden.

In den **sonstigen Lagen in Stadtbergen** wird es durch das Planvorhaben voraussichtlich zu einem Umsatzverlust im Drogeriesegment von rund 0,5 Mio. € kommen. Als Drogeriemärkte sind im **Virchow-Viertel** ein Müller und ein dm ansässig. Darüber hinaus existieren im Virchow-Viertel noch Lebensmittelmärkte, die ebenfalls über Drogeriewaren als Randsortimente verfügen. Im weiteren Stadtgebiet Stadtbergens ist kein weiterer Drogeriemarkt ansässig. Ergänzend bieten noch die Lebensmittelmärkte Marktkauf, Norma und Edeka (Leitershofen) Drogeriewaren als Randsortimente. Der Großteil der

Umverteilungen in den sonstigen Lagen in Stadtbergen wird gegen die Drogeriemärkte und die Drogerierandsortimente der Lebensmittelmärkte wirksam. Aufgrund der direkten Nähe der Anbieter im Virchow-Viertel zum Planstandort werden von den Umsatzverlusten vor allem die beiden dortigen Drogeriemärkte sowie die dortigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Alle anderen Standorte bzw. Anbieter sind deutlich weniger betroffen. Die gesamte Umsatzumverteilungsquote in den sonstigen Lagen in Stadtbergen beläuft sich auf 4,6 %. Aus den absatzwirtschaftlichen Wirkungen lassen sich dementsprechend aufgrund dieser Umverteilungsquote im Drogeriesegment keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in den sonstigen Lagen in Stadtbergen ableiten.

Neusäß

In der Neusäßer **Innenstadt** ist bei Realisierung des Planvorhabens von einem Umsatzverlust von weniger als 0,1 Mio. € auszugehen. Dieser geringe Umsatzverlust bezieht sich auf den Netto-Lebensmitteldiscounter und nachrangig auf die Apotheken, die Drogeriewaren als kleinere Randsortimente führen. Aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen dieser Anbieter zum Drogeriewarenanteil des geplanten Verbrauchermarktes ergibt sich aus dem Umsatzverlust eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,1 %. Auf Basis dieser geringen Umverteilungsquote können schädliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. „Alt-Neusäß“ aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Für die **sonstigen Lagen** in Neusäß, außerhalb der Innenstadt, wird ein Umsatzverlust durch das Planvorhaben von ca. 0,1 Mio. € prognostiziert. Daraus ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,5 % gegenüber den sonstigen Lagen. Von diesen ohnehin geringen Umverteilungen wird der Standort Gewerbegebiet Neusäß-Mitte, mit den vorhandenen Betrieben dm-Drogeriemarkt und dem zum Planvorhaben betriebstypengleichen Anbieter Kaufland

sowie den weiteren Lebensmittelmärkten, die Drogeriewaren als Randsortimente führen, am stärksten betroffen sein. Nur in sehr geringem Maße wirkt sich die Umverteilung auf den Edeka im Ortsteil Steppach im Drogeriebereich aus. Insgesamt bleiben die absatzwirtschaftlichen Wirkungen sehr gering. Schädliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung der Versorgungsstrukturen sind weder im Standortbereich Gewerbegebiet Neusäß-Mitte, noch im Ortsteil Steppach zu erwarten.

Streuumsätze und diffuse Umverteilung

Die Streuumsätze, die das Vorhaben im Drogeriewarenbereich voraussichtlich erzielen wird, liegen bei deutlich weniger als 0,1 Mio. €. Streuumsätze sind beispielsweise Ausgaben von Zufallskunden, Touristen oder Pendlern, die nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilungswirksam werden. Dieser ohnehin schon geringe Umsatzverlust verteilt sich entsprechend auf zahlreiche Standorte und Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Umsatzumverteilungen sind aufgrund ihrer geringen Höhe und der nicht zuzuordnenden Umsatzherkunft mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung pro Betrieb rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen sind somit auch außerhalb des Untersuchungsraums in Augsburg, Stadtbergen und Neusäß auszuschließen.

6.3.3 Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Im Bereich GPK, Hausrat stellen sich die Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tab. 4 Umsatzumverteilungseffekte im Bereich GPK, Hausrat

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Augsburg - SZ Kriegshaber	0,1	< 0,1	9,5
Augsburg - SZ Oberhausen	1,5	< 0,1	2,2
Augsburg - SZ Pfersee	1,6	< 0,1	0,2
Augsburg - NVZ Bärenkeller	0,6	< 0,1	0,6
Augsburg - NVZ Centerville	0,3	< 0,1	1,2
Augsburg - NVZ Oberhausen Nord	0,5	< 0,1	0,7
Augsburg - sonstige integrierte Lagen	2,1	< 0,1	0,5
Augsburg - nicht integrierte Lagen	3,5	< 0,1	0,6
Stadtbergen - Stadtkern	0,5	< 0,1	3,8
Stadtbergen - sonstige Lagen	2,5	0,2	7,8
Neusäß - Innenstadt	0,1	< 0,1	4,6
Neusäß - sonstige Lagen	2,1	< 0,1	2,2
Streuumsätze, diffuse Zuflüsse		< 0,1	
Gesamt		0,3	

* exkl. des Sonderpostenmarktes am Planstandort; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Im Bereich GPK, Hausrat kommt es innerhalb des Untersuchungsbereichs zu Umverteilungen durch das Planvorhaben von insgesamt rund 0,3 Mio. €, zusätzlich werden in diesem Segment Streuumsätze von deutlich weniger als 0,1 Mio. € zulasten von Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebietes generiert.

Augsburg

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs **SZ Kriegshaber** ist durch das Planvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung im Bereich GPK, Hausrat ein Umsatzverlust von weniger als 0,1 Mio. € zu erwarten. Dieser geringe Umsatzverlust bezieht sich im Wesentli-

chen auf das entsprechende Randsortiment des Normal-Lebensmitteldiscounters. Dieser geringe Umsatzverlust ergibt rechnerisch eine Umverteilungsquote von ca. 9,5 %. Diese Umverteilungsquote ist deutlich zu relativieren, da sie sich nur auf den Umsatz eines sehr kleinen Randsortiments von wenigen Quadratmetern bezieht. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Kriegshaber können allein deshalb ausgeschlossen, weil es insgesamt durch die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs SZ Kriegshaber.

In den übrigen untersuchten Standorten im Augsburger Stadtgebiet (**SZ Oberhausen, SZ, Pfersee, NVZ Bärenkeller, NVZ Centerville, NVZ, Oberhausen Nord, sonstige integrierte Lagen, nicht integrierte Lagen**) ist der absolute Umsatzverlust als sehr minimal zu bezeichnen und liegt an allen Standorten unter 0,1 Mio. € (vgl. Tab. 4). I.d.R. im unteren fünfstelligen Bereich. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten liegen bei maximal 2,2 %. Vor dem Hintergrund dieser Umverteilungen im Segment GPK, Hausrat sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum auszuschließen.

Stadtbergen

Im **Stadtkern Stadtbergen** ist durch Realisierung des Planvorhabens im Bereich GPK, Hausrat ein Umsatzverlust von deutlich weniger als 0,1 Mio. € zu erwarten. Daraus resultiert eine geringe Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,8 %. Als wesentlicher Anbieter wird von der ohnehin geringen Umsatzumverteilung der Fachmarkt TEDI betroffen sein. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen durch das Segment GPK, Hausrat des Planvorhabens können schädliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtkern und somit die Versorgungsfunktion und -struktur ausgeschlossen werden.

Innerhalb der **sonstigen Lagen in Stadtbergen** ist im Segment GPK, Hausrat von einem Umsatzverlust durch das Planvorhaben von ca. 0,2 Mio. € auszugehen. Diese Umverteilungen richten sich v.a. gegen den Fachmarkt TEDI im Gewerbegebiet **Virchow-Viertel**. Nachrangig sind die Anbieter Depot sowie die Lebensmittelmärkte und die Drogeriemärkte, aufgrund ihres entsprechenden Randsortimentsanteils, betroffen. Die sich daraus insgesamt in den sonstigen Lagen errechnende Umverteilungsquote beläuft sich auf ca. 7,8 %. Aufgrund der guten Marktstellung und der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Anbieter sind auf Basis dieser Umverteilungsquote keine schädlichen Auswirkungen in den sonstigen Lagen in Stadtbergen zu erwarten.

Neusäß

Im Standortbereich **Innenstadt** ist bei Realisierung des Planvorhabens von einem Umsatzverlust von erheblich weniger als 0,1 Mio. € auszugehen. Dieser ohnehin geringe Umsatzverlust bezieht sich auf das kleine, in diesem Segment vorhandene Randsortiment des Netto-Lebensmitteldiscounters. Aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen dieser Anbieter zum Bereich GPK, Hausrat des geplanten Verbrauchermarktes ergibt sich aus dem Umsatzverlust eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4,6 %. Auf Basis dieser geringen Umverteilungsquote können schädliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. „Alt-Neusäß“ und somit auf die Funktionalität aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

In den **sonstigen Lagen** in Neusäß, außerhalb der Innenstadt, wird ebenfalls ein Umsatzverlust durch das Planvorhaben von weniger als 0,1 Mio. € prognostiziert. Vor dem Hintergrund des Angebotes v.a. im Gewerbegebiet Neusäß-Mitte, in dem zahlreiche Lebensmittelmärkte mit entsprechendem Randsortiment ansässig sind, resultiert aus dem dargelegten Umsatzverlust eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 2,2 %. Wegen der geringen Höhe der Umvertei-

lungsquote können schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auch außerhalb der Innenstadt in den sonstigen Lagen von Neusäß (inkl. Steppach) ausgeschlossen werden.

Streuumsätze und diffuse Umverteilung

Die Streuumsätze, die das Vorhaben im Segment GPK, Hausrat voraussichtlich erzielen wird, liegen weit unter 0,1 Mio. €. Dieser ohnehin schon geringe Umsatzverlust verteilt sich entsprechend auf zahlreiche Standorte und Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Umsatzumverteilungen sind aufgrund ihrer geringen Höhe und der nicht zuzuordnenden Umsatzherkunft mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung pro Betrieb rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche sowie Nahversorgungsstrukturen sind somit auch außerhalb
des Untersuchungsraums in Augsburg, Stadtbergen und Neusäß
auszuschließen.

7 Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungszielen in Augsburg und Stadtbergen

Im Folgenden gilt es zu überprüfen, ob das Vorhaben mit dem formulierten Zielen der Stadtentwicklung in Augsburg und Stadtbergen vereinbar ist.

Augsburg

Der Augsburger Stadtrat hat 2016 die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Augsburg 2016 beschlossen. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein Areal innerhalb des Augsburger zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Kriegshaber. Die Stadtteilzentren sind grundsätzlich für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs darstellen, geeignet (vgl. EHK 2016, S. 115 f.).

Tab. 5 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Augsburg

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
ZVB Innenstadt	Ja	Ja	Ja
Stadtteilzentren	Ja	Ja	Ja
Nahversorgungszentren	max. 400 m ² VK*	Ja (nur Lebensmittelmärkte > 800 m ² VK)*	Ja
Bereich lokaler Versorgungsfunktion	max. 400 m ² VK*	Ja (nur Lebensmittelmärkte > 800 m ² VK)*	Ja
Solitärstandorte der Nahversorgung	Nein	Ja (nur Lebensmittelmärkte > 800 m ² VK)*	Ja
Dezentrale Standorte	Nein	Nein	Ja

* nach Einzelfallprüfung

Quelle: EHK Augsburg 2016, CIMA Beratung + Management GmbH

Seit der Schließung des E-Centers am Planstandort, der aktuell durch einen Sonderpostenmarkt genutzt wird, ist kein Lebensmittelvollsortimenter mehr im SZ Kriegshaber ansässig. Das Planvorhaben trägt somit zu einer Stabilisierung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs SZ Kriegshaber und der auch im EHK 2016 formulierten und angestrebten Versorgungsfunktion bei.

Auch die möglichen Konzessionäre Bäcker und Metzger, sowie die Apotheke sind als Anbieter des Nahversorgungsbedarfs gemäß den Grundsätzen zulässig und wünschenswert zur Stärkung der Nahversorgung.

In den Handlungsempfehlungen zur Nahversorgung (vgl. EHK 2016, S. 136 ff.) wird der Standort Kriegshaber West als wünschenswerter Potenzialstandort für zusätzliche Lebensmittelnahversorgung definiert: „Im westlichen Bereich des STZ Kriegshaber ist derzeit ebenfalls kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Fläche des ehemaligen E-Centers wird derzeit durch einen Sonderpostenmarkt genutzt. Sollte diese Nutzung künftig aufgegeben werden, ist die Nachnutzung inkl. Umstrukturierung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt zielführend für die Entwicklung des STZ Kriegshaber.“

Einzelhandelsentwicklungen sollen in Augsburg gemäß EHK 2016 darüber hinaus keine schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die weitere Nahversorgung nach sich ziehen.

Schädliche bzw. negative städtebauliche Auswirkungen, auf die Struktur oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie alle weiteren Lagen und Standorte, können nach gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Vielmehr kommt es zu einer strukturellen Stärkung der Versorgungsfunktion des SZ

Kriegshaber und somit zu einer Verbesserung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Stadtteil.

Das Planvorhaben entspricht vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Augsburg 2016.

Stadtbergen

Da sich der Vorhabenstandort zu einem Teil auch auf dem Stadtgebiet der Stadt Stadtbergen befindet, wird nachfolgend auch auf die Entwicklungsziele der Stadt Stadtbergen eingegangen.

Ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelsentwicklungskonzept als räumliches Steuerungskonzept liegt nach Aussage der Stadtverwaltung Stadtbergen derzeit nicht vor. Hinsichtlich des Einzelhandels lassen sich einige Aussagen aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt entnehmen.

Im ISEK wurde der Einzelhandelsstandort Stadtbergen eingehend analysiert und darauf aufbauend ein „Stärkung- und Entwicklungskonzept für den Stadtkern“ formuliert. Die Leitlinien dazu lauten:

- Position des Stadtkerns in der Gesamtstadt stärken
- Anziehungskraft des Stadtkerns durch Angebotserweiterung/-modernisierung und Qualitätssteigerung erhöhen
- Nahversorgungssituation im Stadtkern sichern und schrittweise verbessern / aufwerten
- Immobilien, Betriebe und städtebauliches Umfeld als wichtige Faktoren bei der Standortstärkung berücksichtigen
- Stadtmarketing als wesentlichen Bestandteil der Positionierung nutzen
- aktiv gestaltende und städtebaulich ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung forcieren

Diese Leitlinien wurden mit einzelnen Maßnahmen (z.B. Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts) konkretisiert. Die Leitlinien und Maßnahmen zielen auf eine konsequente Stärkung des Stadtkerns.

Weitere steuernde Regelungen hinsichtlich des Einzelhandels, im Sinne eines Standort- und Sortimentskonzepts, wurden nicht definiert.

Der Stadtberger Bereich des Vorhabengrundstücks ist Teil des im ISEK beschriebenen Einzelhandelsstandortes Virchow-Viertel. Dieser umfangreichste Handelsstandort Stadtbergens ist ein autokundenorientierter Standort, der in Teilen jedoch auch eine Nahversorgungsfunktion übernimmt (vgl. ISEK Stadtbergen, S. 75).

Insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass bis vor wenigen Jahren dort ein E-Center ansässig war, ist insgesamt festzuhalten, dass das Vorhaben nicht zu schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die weitere Versorgungsstruktur in Stadtbergen führt. Das Vorhaben ist mit dem ISEK Stadtbergen kompatibel und vereinbar.

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Am Standort Kriegshaberstraße 4-6 in Augsburg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes geplant. Nach Schließung des E-Centers am Standort wird die Fläche derzeit durch einen Sonderpostenmarkt genutzt. Das Areal liegt sowohl auf Augsburger als auch auf Stadtberger Stadtgebiet. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf 3.700 m². Davon entfallen ca. 2.600 m² auf Lebensmittel, 370 m² auf Drogeriewaren, 130 m² auf Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und 600 m² auf sonstige Randsortimente mit jeweils sehr kleinen Einzelverkaufsflächen. Ergänzend sind mit einer Apotheke und drei weiteren Konzessionärs-/Shopeinheiten noch zusätzliche kleinflächige Anbieter geplant.

Im Rahmen einer vor-Ort-Analyse wurden der Projektstandort sowie die Wettbewerbssituation und die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum analysiert. Der Standort ist Teil des im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg 2016 (EHK 2016) definierten Stadtteilzentrums Kriegshaber und verfügt über eine erhebliche potenzielle wohnortnahe Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete. Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Im Rahmen dieser Verträglichkeitsuntersuchung galt es zu prüfen, ob vom Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Umfeld zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde untersucht, ob das Planvorhaben den Zielen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Augsburg und dem ISEK Stadtbergen entspricht. Im EHK 2016 wurde der innerhalb des Stadtteilzentrums gelegene Standort bereits als wünschenswerter Potenzialstandort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes definiert, um die derzeit geringe Ausstattung des SZ Kriegshaber im Nahversorgungsbereich zu stärken.

Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case“-Szenario mit einer maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass vom Planvorhaben keine schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Vorhabenstandortes oder die sonstigen Nahversorgungsstandorte in Augsburg, Stadtbergen oder Neusäß ausgehen. Auch im weiteren Umfeld ist dies auszuschließen.

Die mit Abstand höchste Umsatzumverteilungsquote wird im Lebensmittelbereich mit ca. 15,9 % innerhalb des Stadtteilzentrums Kriegshaber erreicht. Da jedoch durch das Planvorhaben eine wesentliche strukturelle Stärkung des SZ Kriegshaber erfolgt, und auch auf dem Reese-Areal innerhalb des SZ die Ansiedlung eines Supermarktes geplant ist, ist trotz der Umverteilungsquote nicht von einer Schädigung, sondern von einer Stabilisierung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen. Insgesamt hat die Verträglichkeitsuntersuchung spürbare wettbewerbliche Auswirkungen ergeben (z.B. ggü. Virchow-Viertel Stadtbergen). Von schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen im Untersuchungsraum ist jedoch nicht auszugehen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben können damit in Augsburg, Stadtbergen und Neusäß ausgeschlossen werden.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Voraussetzungen ist das Planvorhaben am Vorhabenstandort in Augsburg/Stadtbergen aus Gutachtersicht als städtebaulich verträglich zu bewerten und widerspricht weder dem ISEK Stadtbergen noch dem EHK Augsburg 2016.