



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse Ansiedlung Action-Markt Gersthofen, Hery-Park

Ansprechpartner:

M. Sc. Susanne André
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

München, 7. August 2026

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 90333 München
T 089 – 55118 154
cima.muenchen@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz

Zur Erstellung dieses Berichts können teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt worden sein. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Standortbeschreibung und -bewertung.....	6
2.1 Makrostandort Gersthofen	6
2.2 Mikrostandort Hery-Park.....	8
3 Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	12
3.1 Standortkommune Gersthofen.....	13
3.2 Vorhabenrelevante Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im angrenzenden Umland	16
4 Auswirkungsanalyse	18
4.1 Vorbemerkung.....	18
4.2 Umsatzprognose	19
4.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse.....	21
5 Würdigung Einzelhandelskonzept	24
6 Zusammenfassung und Fazit.....	28

Abbildungen, Karten und Tabellen

Abbildung 1: Vorhabenstandort an der Hermann-Böcker-Straße.....	8
Abbildung 2: Lage des Hery-Parks mit dem Vorhabenstandort im Stadtgebiet	8
Abbildung 3: Lageplan Action-Markt	9
Abbildung 4: Standortumfeld des zu untersuchenden Action-Marktes.....	10
Abbildung 5: Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Gersthofen (Auswahl).....	14
Abbildung 6: Bewertungsschema Neuansiedlung Innenstadtbedarf (gemäß EHK Gersthofen 2023/2024).....	25
 Karte 1: Regionalplanerische Einordnung und Lage der Stadt Gersthofen.....	6
Karte 2: Vorhabenstandort und wesentlichen Nutzungen im Umfeld	11
Karte 3: Besonders relevante Angebots-/Wettbewerbsstrukturen in Gersthofen	13
Karte 4: Sonderpostenmärkte und Multisortimentsdiscounter in Augsburg und angrenzend daran	16
 Tabelle 1: Sortimentszusammensetzung des geplanten Action-Marktes.....	4
Tabelle 2: Wesentliche Standorttrahmendaten der Stadt Gersthofen.....	7
Tabelle 3: Flächen- und Umsatzzusammensetzung des geplanten Action-Marktes.....	20
Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Action-Marktes.....	22
Tabelle 5: Ansiedlungsmatrix – Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept.....	25

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde von der Hery Park Property S.à.r.l., Luxemburg, mit der Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Action-Marktes am Fachmarktstandort Hery Park in Gersthofen beauftragt. Der Markt soll zusammen mit einem Netto-Lebensmittelmarkt die aktuell leerstehende Fläche eines ehemaligen Rewe-Marktes reaktivieren. Die für den zu untersuchenden Action-Markt vorgesehene Verkaufsfläche liegt bei ca. 799 m². Anzumerken ist, dass der Anbieter Action bereits im Süden von Gersthofen mit einer Filiale vertreten ist, der Markt im Hery-Park soll als Zweitstandort hinzukommen.

Beim Anbieter Action handelt es sich um ein sog. Multisortimentskonzept, welches einen Mix aus unterschiedlichen, z.T. saisonal wechselnden Artikeln vertreibt. Hierbei ist eine gewisse Verkaufsflächen-/Belegungsflexibilität je Sortiment betriebswirtschaftlich notwendig und wird vorliegend auch entsprechend angestrebt. Der überwiegende Teil der angebotenen Waren ist dabei klassischen Sortimenten des Innenstadtbedarfs zuzuordnen. Der Anteil der einzelnen Teilsortimente schwankt im Jahresverlauf je nach Saison, Verfügbarkeit etc. Die jeweils zeitlich befristeten, maximalen sowie auch die im Jahresverlauf durchschnittlich anzunehmenden Sortimentsanteile des geplanten Marktes stellen sich gemäß Angaben von Action folgendermaßen dar:

Tabelle 1: Sortimentszusammensetzung des geplanten Action-Marktes

Sortiment	Maximale Verkaufsfläche*		Durchschnittliche Verkaufsfläche	
	in %	in m ²	in %	in m ²
Hausrat/GPK/Dekoartikel	30%	240	14%	115
Drogeriewaren	25%	200	12%	95
Baumarktartikel	20%	160	10%	75
Elektrowaren	20%	160	10%	75
Schreibwaren	15%	120	7%	55
Bekleidung	15%	120	7%	55
Nahrungs- und Genussmittel	15%	120	7%	55
Spielwaren	10%	80	5%	40
Heimtextilien	10%	80	5%	40
Gartenbedarf	10%	80	5%	40
Zoobedarf	10%	80	5%	40
Sportartikel	10%	80	5%	40
Sonstige Sortimente	20%	160	10%	75
gesamt			100 %	799 m²

Quelle: Fa. Action; CIMA Beratung + Management GmbH 2026; ca.-Werte, gerundet

* Die für die einzelnen Sortimente vorgesehenen Maximalverkaufsflächen/Flächenobergrenzen überschreiten in Summe die realisierbare Gesamtverkaufsfläche von ca. 799 m² um ein Mehrfaches, da ein im Jahresverlauf wechselndes Sortiment angeboten wird.

In Summe ergäbe sich bei durchgängigem Ansatz der Maximalverkaufsflächen(-anteile) – wie obige Tabelle aufzeigt – eine sortimentsbezogene Fläche, welche die geplante Gesamtverkaufsfläche von Action bei Weitem übersteigt. **Zu prüfen sind vorliegend i.S. einer geforderten, realitätsnahen worst-case Betrachtung die durchschnittlich im Jahresverlauf je Sortiment belegte Flächengröße. Dies ist v.a. auch damit zu begründen, dass die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Action-Marktes auf 799**

m² begrenzt ist und ein temporärer Rückgriff auf den maximalen Verkaufsflächenanteil eines Sortiments jeweils eine Reduzierung eines oder mehrerer anderer Sortimente bedingt.

Für die Einzelhandelsplanung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine einzelhandelsbezogene Untersuchung in Form einer Auswirkungsanalyse erforderlich. Dabei ist zu beurteilen, ob der geplante Action-Markt wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in der Standortkommune Gersthofen oder dem Umland erwarten lässt.

Zusätzlich ist zu prüfen, wie das Vorhaben vor dem Hintergrund der relevanten Ziele und Grundsätze sowie der Entwicklungsleitsätze der Einzelhandelssteuerung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gersthofen zu bewerten ist.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Gersthofen im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen. Diese wurde mittels einer Desktop-Recherche auf Aktualität überprüft und, soweit notwendig, entsprechend angepasst.

In Bezug auf die Wettbewerbsbetrachtung ist dabei festzuhalten, dass für den geplanten Action Multisortimenter aufgrund dessen spezifischer, besonders diskontierender Angebotsstruktur insbesondere preisorientierte Fachmärkte relevant sind. Dies ist damit zu begründen, dass kaum direkte Sortimentsüberschneidungen mit dem oftmals kleinteiligen, qualifizierten Fachhandel bestehen bzw. diese stark begrenzt sind. Qualifizierter Facheinzelhandel erschließt i.d.R. eine deutlich andere Ziel-/Kundengruppe als Action. Nichtsdestotrotz beruht die Wettbewerbsanalyse auf den kompletten Einzelhandelsbesatz in der Standortkommune Gersthofen, wenngleich sich die Betrachtung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen insbesondere auf diejenigen Betriebe konzentriert, die eine direkte Wettbewerbsstellung zum vorgesehenen Multisortimentsdiscounter Action einnehmen. Neben Gersthofen werden auch die vorhabenrelevanten Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im angrenzenden Umland berücksichtigt. Die Basis bilden unterschiedliche cima-Erhebungen im Umland.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet werden.

Auftraggeber:

Hery Park Property S.à.r.l.
2, Rue Henri M. Schnadt
Bât Printzipal
L – 2530 Luxemburg

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Tabelle 2: Wesentliche Standortrahmendaten der Stadt Gersthofen

Standortaspekt	Ausprägung/ Bewertung für Gersthofen
Lage im Raum	- Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben - direkt angrenzend an die Metropole Augsburg im Süden, mehrere Mittelzentren im und angrenzend an den Verdichtungsraum Augsburg (u.a. Meitingen, Aichach und Friedberg)
Landes-/ Regionalplanung¹	- zentralörtliche Einstufung gemäß LEP Bayern: gemeinsames Mittelzentrum mit Langweid a. Lech - Nahbereich: Gersthofen, Gablingen und Langweid a. Lech mit zusammen ca. 36.910 Einwohner*innen - einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich: 97.380 Einwohner*innen
Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose	- aktueller Stand: 23.427 Einwohner*innen (31.12.2024) - Entwicklung: + ca. 8,0 % (2014 – 2024) - Prognose: + 3,5 % (2024 – 2034) → beliebter und weiter wachsender Wohnstandort
Wirtschaftsstruktur	17.984 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2024) - Entwicklung: + ca. 39,6 % (2014 – 2024) - Beschäftigtendichte³ 2024: 0,77 und damit deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (0,45) - Pendlersaldo: + 7.572, d.h. deutlich positiv → starker Wirtschaftsstandort
Einzelhandelsstandort	- Kaufkraftkennziffer⁴: 100,2 - Zentralität⁵: 210,0 → (über-)regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit hoher Anziehungskraft - Einzelhandelskonzept 2023/2024 als zentrales Steuerungsinstrument der lokalen Einzelhandelsentwicklung
Verkehrliche Erreichbarkeit	- sehr gute MIV-Anbindung - direkter Anschluss an die Autobahn A 8 München – Stuttgart - direkte Lage an B 2 Richtung Augsburg und Landsberg a. Lech im Süden bzw. Donauwörth im Norden - gute ÖPNV-Anbindung: - Regionalbahn-Anbindung - verschiedene Buslinien gewährleisten ortsübliche ÖPNV-Verbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie Anbindung des Umlandes

Quellen: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan Region Augsburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, MB Research (basierend auf Statistisches Bundesamt.)

³ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohnende

⁴ Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines*r Bürger*in in Deutschland.

⁵ Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

2.2 Mikrostandort Hery-Park

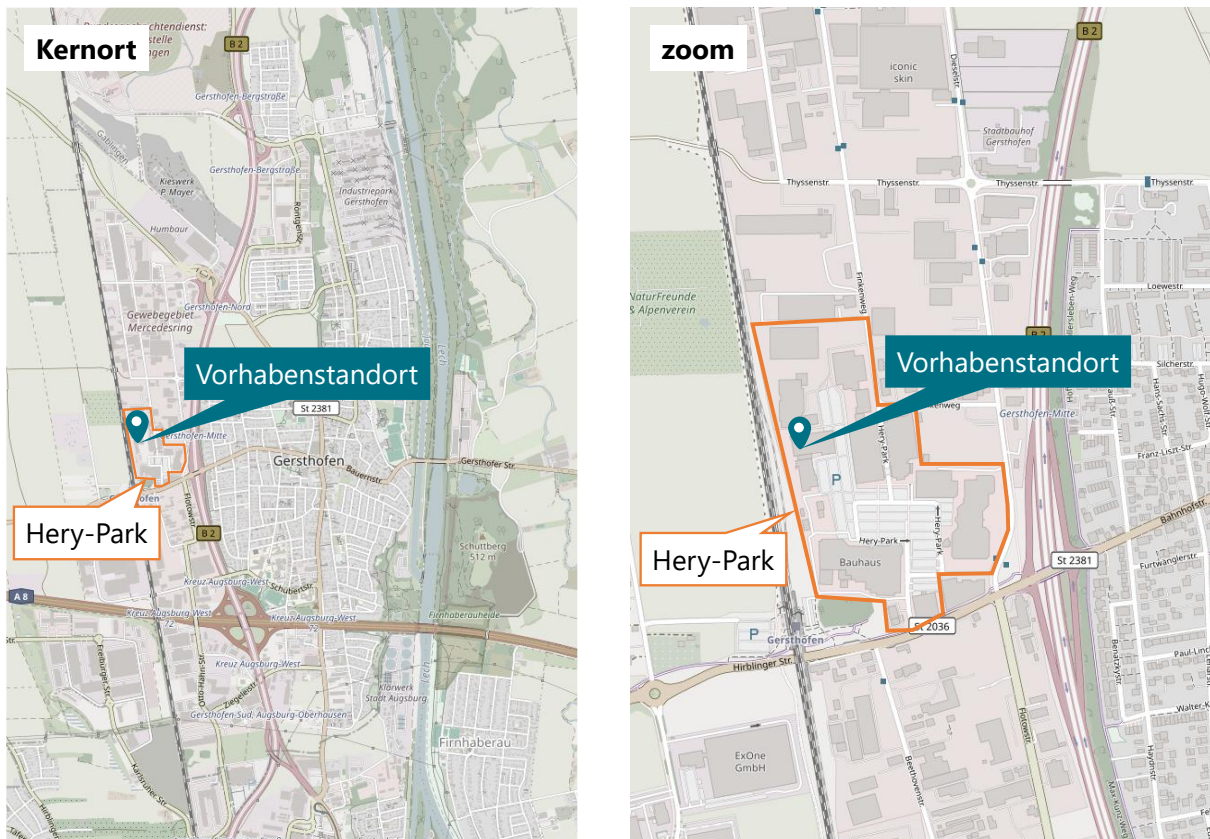
Das Ansiedlungsvorhaben von Action befindet sich im nordwestlichen Bereich des Fachmarktstandortes Hery-Park. Der Hery-Park befindet sich am westlichen Rand des Kernortes Gersthofen. Im Osten wird er in etwa durch die B 2 bzw. der parallel dazu verlaufenden Dieselstraße bzw. dem Finkenweg begrenzt. Unmittelbar westlich des Hery-Parks befindet sich eine Bahntrasse. Südlich des Hery-Parks verläuft die St 2036, welche etwas weiter westlich, wie die B 2, zur etwa 1 km südlich gelegenen A 8 führt. Der gesamte Bereich zwischen der Bahntrasse und der B 2 ist stark gewerblich geprägt.

Abbildung 1: Vorhabenstandort an der Hermann-Böcker-Straße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

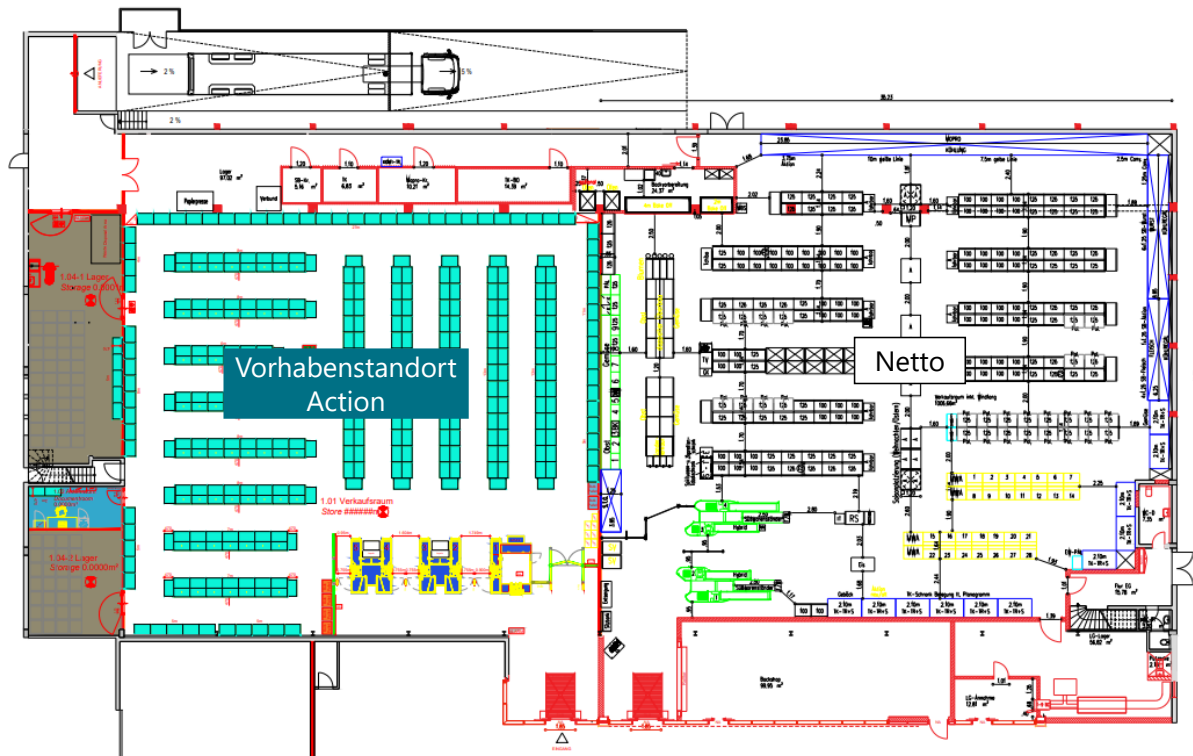
Abbildung 2: Lage des Hery-Parks mit dem Vorhabenstandort im Stadtgebiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Der Vorhabenstandort von Action im Nordwesten des Fachmarktstandortes Hery-Park wurde lange Jahre durch einen Rewe-Supermarkt genutzt. Nach dessen Schließung steht die Fläche aktuell leer. Als Nachfolgenutzung ist neben dem zu untersuchenden Action-Markt auch ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorgesehen.⁶

Abbildung 3: Lageplan Action-Markt



Quelle: Auftraggeber; Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Detailliert betrachtet gestaltet sich das Standortumfeld wie folgt:

- Das **Nahumfeld** ist v.a. von den am Fachmarktstandort Hery-Park angesiedelten, nahezu durchwegs großflächigen Einzelhandelbetrieben geprägt. Um einen zentral gelegenen Parkplatz mit zahlreichen Pkw-Stellplätzen befinden sich ein Baby-Fachmarkt (BabyWelt), ein Spiele-Fachmarkt (Spiel & Freizeit), ein Elektro-Fachmarkt (Expert), ein Zoo-Fachmarkt (Das Futterhaus), ein Einrichtungsfachmarkt (Jysk), ein Fachmarkt für Mode, Sport und Schuhe (Schmid) sowie ein Bau- und Gartenmarkt (Bauhaus). Hinzu kommen eine Tankstelle mit angeschlossenem Tankstellenshop (Jet), ein Nachtclub (SF Sound-Factory) sowie ein größerer Gewerbeleerstand (vormals Poco Möbelmitnahmemarkt). Dem Hery-Park kommt mit dem bestehenden Fachmarktbesatz eine wesentliche Bedeutung in der Einzelhandelslandschaft Gersthofens zu. Durch seine Lage und Angebotsstruktur mit mehreren anziehungstarken und teils regional einmaligen Einzelhandelsbetrieben kann er ein großes Einzugsgebiet erschließen, wovon der gesamte Einzelhandelsstandort Gersthofen profitiert.⁷

⁶ Dieser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu überprüfen.

⁷ Ergänzend ist anzumerken, dass Planungen für eine umfassende Neugestaltung des Hery-Parkes bestehen. So soll auf dem heutigen Gelände des Hery Parks ein urbanes Quartier mit verschiedenen Nutzungsbereichen geschaffen werden, welches neben Einzelhandels-/Gewerbenutzungen auch einen hohen Anteil an Wohnbereichen sowie Grünflächen aufweisen soll. Wenngleich das Projekt mit einigen Schwierigkeiten verbunden ist, werden die Planungen schrittweise vorangetrieben. Das zugehörige B-Planverfahren läuft aktuell. Mit der geplanten Modernisierung wird der Hery-Park perspektivisch langfristig in seiner Funktion als Handelsdestination gesichert. Mit Realisierung der zusätzlich vorgesehenen, umfangreichen Wohn-

Nördlich angrenzend an den Vorhabenstandort kommen mit einem Generalunternehmen für Innenausbau (Augusta) und einem Gutachterbüro u.a. für Bauwesen und Energieversorgung (Kiwa) zwei weitere Gewerbebetriebe hinzu. Direkt westlich des Vorhabenstandortes befindet sich die, den Hery-Park begrenzende Bahntrasse.

- Das **weitere Standortumfeld** setzt sich auf der Westseite der B 2 durch eine Vielzahl weiterer Gewerbebetriebe zusammen. Der gesamte Bereich zwischen der B 2 und der Bahntrasse ist durch Gewerbebetriebe unterschiedlichster Größe und Art geprägt. Nennenswerte Einzelhandelbetriebe sind dabei nicht mehr vorhanden. Es dominieren Produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe. Östlich der B 2 beginnt die umfangreiche Wohnbebauung des Kernortes Gersthofen. Diese ist lediglich vereinzelt von (kleineren) Gewerbebetrieben (u.a. Friseur, Kosmetikstudio, Designstudio) durchsetzt. Wohnbauten beherrschen die dortige Siedlungsstruktur klar. Die Innenstadt Gersthofens, welche neben Einzelhandel (u.a. City-Center Gersthofen) weitere innerstadttypische Nutzungen aufweist (u.a. Rathaus/Stadtverwaltung, konsumorientierte Dienstleister, Gastronomie) liegt noch etwas weiter östlich. Über die Bahnhofstraße besteht eine Direktanbindung vom Hery-Park zur Innenstadt, die Entfernung beträgt ca. 800-1.000 Meter.

Abbildung 4: Standortumfeld des zu untersuchenden Action-Marktes



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

bebauung wie auch den weiteren Nutzungen ist eine zukunftsgerichtete Umstrukturierung zu erwarten, die den Standortbereich wie den Gesamtstandort Gersthofen weiter stärken wird.

Karte 2: Vorhabenstandort und wesentlichen Nutzungen im Umfeld



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Die Lage des Hery-Parks und auch des darin gelegenen Vorhabenstandortes von Action zeichnet sich durch eine sehr gute **verkehrliche Anbindung** aus. Der Vorhabenstandort kann über mehrere umliegenden Straßen angefahren werden. Sowohl von der südlich gelegenen und unmittelbar in den bewohnten Teil des Kernortes und zur Innenstadt führenden Bahnhofstraße, der östlich gelegenen Dieselstraße wie auch aus Norden kommend vom Finkenweg gibt es direkte Zufahrtsmöglichkeiten. Über die Bahnhofstraße besteht zudem eine Direktanbindung zur B 2. Über die B 2 sowie auch die Bahnhofstraße bzw. die im Westen angrenzende Hirblinger Straße bestehen direkte Zufahrtsmöglichkeiten zur A 8.

Der Vorhabenstandort wird zudem auch im **ÖPNV** gut erschlossen. Mit einer direkt am („Hery-Park“) bzw. einer unweit südlich vom Hery-Park gelegenen Bushaltestelle („Gersthofen-Bahnhof“) gibt es einen fußläufig gut, schnell und sicher erreichbaren Anschluss an das Bus-/Nahverkehrsnetz Gersthofens bzw. des Großraums Augsburg. Zudem befindet sich auch der Regionalbahnhof Gersthofen unmittelbar südwestlich angrenzend an den Hery-Park. Auch dieser ist über eine kleine Parkanlage/Grünfläche unproblematisch zu erreichen.

Insbesondere über die Bahnhofstraße ist darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit im **Rad- und Fußgängerverkehr** aus den östlich gelegenen Wohngebieten gegeben. Auch entlang der umliegenden Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet befinden sich Fußgängerwege, so dass bspw. Beschäftigte umliegender Firmen ebenfalls fußläufig sicher in den Hery-Park bzw. zum Vorhabenstandort kommen.

3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Gersthofen im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen. Diese wurde mittels einer Desktop-Recherche auf Aktualität überprüft und ggf. entsprechend angepasst. Neben der Standortkommune Gersthofen wurden auch die vorhabenrelevanten Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im angrenzenden Umland berücksichtigt. Die Basis bilden unterschiedliche cima-Erhebungen im Umland.

Bei der Angebots-/Wettbewerbsanalyse für den geplanten Action-Markt wurden aufgrund dessen spezifischer, besonders diskontierender Angebotsstruktur (vgl. Kap. 1) insbesondere direkt vergleichbare, preisorientierte Anbieter berücksichtigt. Mit dem kleinteiligen, inhabergeführten Fachhandel besteht i.d.R. keine bzw. nur eine sehr begrenzte, unmittelbare Wettbewerbssituation. Dies ist damit zu begründen, dass keine bzw. kaum direkte Sortiments- und Kundenüberschneidungen mit dem oftmals qualitätsorientierten Fachhandel bestehen.

Genauer betrachtet heißt dies Folgendes: Der betriebsbezogene Schwerpunkt in der Wettbewerbsermittlung eines Action-Marktes liegt insbesondere bei betriebstypengleichen bzw. betriebstypenähnlichen Einzelhandelsbetriebe, d.h. preisorientierten Anbietern/Multisortimentern und Sonderpostenmärkten. Darüber hinaus übernehmen auch andere preisorientierte Anbieter Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment. Sie stehen damit ebenfalls in direktem Wettbewerb. Zu nennen sind hierbei insbesondere Niedrigpreiskaufhäuser, Bau- und Gartenmärkte, sonstige Fachmärkte mit bestehenden Teilsortimentsüberschneidungen (z. B. im Bekleidungs-, Drogerie-, Elektro- oder Zooartikelbereich), SB-Warenhäuser und Große Supermärkte/Verbrauchermärkte mit ihren Nonfood-Randsortimenten sowie Lebensmittelmärkte bzw. speziell Lebensmitteldiscounter mit ihren wöchentlich wechselnden Aktionswaren aus unterschiedlichsten Angebotsbereichen.

Der räumliche Schwerpunkt der Wettbewerbserhebung erstreckt sich schwerpunktmäßig auf das Stadtgebiet von Gersthofen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den Angebots-/Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Ergänzend zu Gersthofen werden auch die direkten Wettbewerbsstrukturen des angrenzenden Umlandes (v.a. Augsburg) mit berücksichtigt.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde in einem weiteren Schritt eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebs im Untersuchungsraum vorgenommen. Dabei wurde auf offizielle betreiber- und betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen.⁸ Diese Kennziffern wurden standortspezifisch angepasst – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Mikrostandortqualität, Verkaufsflächengröße, Marktauftritt und Kundenfrequenz.

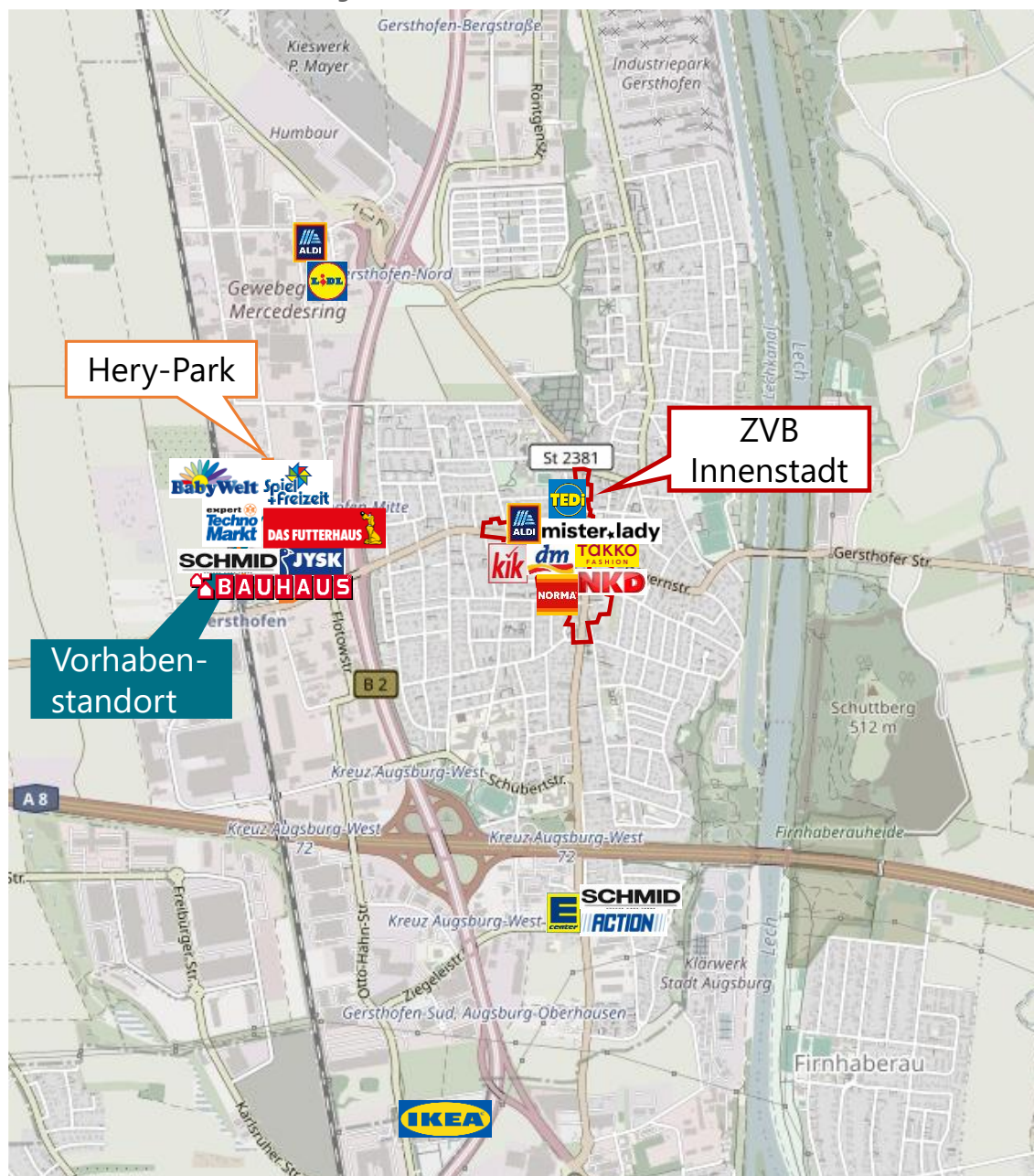
Die wesentlichen Standorte bzw. Standortlagen in Gersthofen sowie auch die vorhabenrelevanten Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im angrenzenden Umland werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

⁸ Quellen: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, EHI Handelsdaten 2024, Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report 2025/2026 etc.

3.1 Standortkommune Gersthofen

In der Standortkommune Gersthofen ist konzeptionell zwischen dem ZVB Innenstadt, dem Fachmarktstandort Hery-Park und dem Sonderstandort Ikea zu unterscheiden. Hinzu kommen verschiedene Streulagen in städtebaulich integrierter Standortlage bzw. städtebaulicher Randlage.⁹

Karte 3: Besonders relevante Angebots-/Wettbewerbsstrukturen in Gersthofen¹⁰



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

⁹ Vgl. hierzu auch entsprechende Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gersthofen 2024.

¹⁰ Inkl. des zeitnah zu erwartenden Aldi-Marktes im City-Center Gersthofen, aber ohne den demnächst schließenden Müller-Markt in der Augsburg-Strasse.

Der **ZVB Innenstadt** Gersthofens erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße sowie der östlich angrenzenden Donauwörther bzw. Augsburger Straße (vgl. Karte 2 und 3). Die Innenstadt ist in ihrer Gesamtheit durch eine Reihe von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet. Hinzu kommen öffentliche Einrichtungen, wie v.a. das Rathaus mit der Stadtverwaltung. Wichtige Ankeranbieter aus dem Einzelhandelsbereich befinden sich v.a. im Einkaufszentrum City-Center (u.a. mit dm, Takko, mister*lady, Ernstings family, Kik und perspektivisch Aldi). Das City-Center wird aktuell restrukturiert und aufgewertet. So wird beispielsweise ein bis vor Kurzem im City-Center ansässiger Rewe Supermarkt zeitnah durch einen Aldi Lebensmitteldiscounter ersetzt. Ein bereits im City-Center befindlicher dm Drogeriemarkt stellt sich aktuell neu auf.

Abbildung 5: Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Gersthofen (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Ein dem City-Center direkt gegenüberliegendes Geschäftshaus (u.a. mit Tedi, Tamara Fashion) sowie weitere Anbieter im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Augsburger Straße (u.a. Parfümerie Kirner, Cumanum Backmanufaktur, Sürücü Supermarkt, Matratzen Concord) ergänzen den innerstädtischen Geschäftsbesatz. Im südlichen Bereich der Augsburger Straße gibt es verschiedene weitere Anbieter. Aus dem Einzelhandelsbereich sind hierbei u.a. NKD und Norma anzuführen.¹¹ Im gesamten Bereich kommt eine Reihe ergänzender Nutzungen aus unterschiedlichen Angebotsbereichen hinzu. Damit kann der Gersthofener Innenstadt ein in Summe recht breiter, differenzierter Branchenmix konstatiert werden.

Wie in vielen anderen Innenstädten ist jedoch auch in Gersthofen festzustellen, dass sich der Handelsbesatz zunehmend auf die Kernlagen, d.h. vor Ort v.a. auf die Bahnhofstraße mit dem angrenzenden Kreuzungsbereich zur Augsburger Straße, konzentriert. Insgesamt betrachtet präsentiert sich der ZVB Innenstadt Gersthofens dennoch als weitgehend gut funktionierender Geschäfts-/Wirtschaftsstandort. Die Innenstadt Gersthofens kann ihre Zentrums- und Versorgungsfunktion weitestgehend angemessen erfüllen. Eine vom Stadtrat beschlossene, umfassende Umgestaltung der Innenstadt (Projekt Neues Herz Gersthofen), bei der u.a. eine verbesserte Anbindung des City-Centers und auch eine Reaktivierung des sog. Gersthofener Lochs¹² stattfinden soll, wird die Innenstadt perspektivisch funktional wie optisch zudem weiter aufwerten. Gleiches gilt für die laufende und zusätzlich geplante Neugestaltung des City-Centers, durch welche dieses nachhaltig und zukunftsorientiert aufgewertet werden soll.¹³ Es kann davon ausgegangen werden, dass die Innenstadt Gersthofens mit Umsetzung der geplanten Vorhaben deutlich gestärkt und gefestigt wird.

In der Innenstadt Gersthofens gibt es verschiedene Anbieter mit mehr oder weniger stark ausgeprägter Wettbewerbsbedeutung zu dem im Hery-Park geplanten Action-Markt. Im Einzelnen sind dabei neben

¹¹ Ein ebenfalls dort ansässiger, kleiner und nicht mehr zeitgemäßer Müller-Markt schließt demnächst.

¹² Dabei handelt es sich um eine größere innerstädtische Brachfläche am östlichen Ende der Bahnhofstraße.

¹³ Neben einer Repositionierung als Einzelhandelsstandort sind u.a. auch neue Wohnflächen auf dem Parkdeck geplant.

einem direkt konkurrierenden Nonfood-Fachmarkt (Tedi) insbesondere vier Textilfachmärkte (Kik, NKD, Takko, mister*lady), ein Drogeriemärkte (dm)¹⁴ sowie ein Norma Lebensmitteldiscounter, bei dem neben dem Hauptsortiment Lebensmittel insbesondere auch mit den wechselnden Wochenangeboten direkte Angebotsüberschneidungen bestehen, anzuführen. Gleiches gilt auch für den zeitnah in City-Center eröffnenden Aldi Lebensmitteldiscounter. Neben diesen als innerstädtische Hauptwettbewerber einzustufenden Anbietern kommen einzelne weitere Anbieter hinzu (u.a. City Outlet, Schönthalers Genuss-Company), welche zumindest noch begrenzte Angebotsüberschneidungen aufweisen. Die innerstädtischen Anbieter bzw. Wettbewerber sind in Summe als stabil und wettbewerbsfähig zu werten.¹⁵

Die im ZVB Innenstadt Gersthofens ansässigen bzw. zeitnah zu erwartenden¹⁶, als besonders vorhaben-relevant einzustufenden Einzelhandelsanbieter¹⁷ erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung einen Umsatz von zusammen ca. 26,8 Mio. € p.a.

Der **Fachmarktstandort Hery-Park**, an dem sich auch der zu untersuchende Action-Markt ansiedeln möchte, hat sich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe (v.a. Fachmärkte) positioniert. Damit kommt ihm im gesamtstädtischen Standortgefüge eine ergänzende Position zur Innenstadt mit ihren vorwiegend kleinteiligen Angebotsstrukturen zu. Er weist einen anziehungsstarken Einzelhandelsbesatz mit einer wichtigen Versorgungsfunktion in einzelnen Sortimenten auf (u.a. Spiele, Babyartikel, Heimwerkerbedarf) und kann ein großräumiges Einzugsgebiet erschließen.¹⁸ Die Hauptanbieter im Hery-Park sind insbesondere ein Spielefachmarkt (Spiel & Freizeit), ein Babyfachmarkt (BabyWelt) und ein Bau- und Gartenmarkt (Bauhaus). Hinzu kommen das Modehaus Schmid sowie auch ein Zoofachmarkt (Das Futterhaus) und ein Elektrofachmarkt (Expert). Ausgeprägte Wettbewerbsbedeutung weist v.a. ein ebenfalls vorhandener Möbelmitnahmemarkt (Jysk) auf. Auch mit dem neben Action zudem geplanten Netto Lebensmitteldiscounter werden Angebotsüberschneidungen und entsprechend Wettbewerbsbeziehungen bestehen. Dementsprechend bestehen mit allen im Hery-Park ansässigen bzw. geplanten Einzelhandelsbetrieben mehr oder weniger stark ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen. Wie der Gesamtstandort können auch alle benannten Anbieter als stabil und wettbewerbsstark bewertet werden.

Die im Fachmarktzentrum Hery-Park ansässigen Wettbewerbsbetriebe erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung einen Umsatz von zusammen ca. 53,2 Mio. € p.a.

Der **Sonderstandort Ikea**, welcher sich nur rd. 3 km südlich des Hery-Parks mit dem Action-Vorhabenstandort befindet und über die B 2 oder auch über die parallel dazu verlaufende Verkehrsachse Beethovenstraße – Otto-Hahn-Straße gut zu erreichen ist, stellt insbesondere aufgrund der umfangreichen Randsortimente von Ikea mit teils deutlichen Angebotsüberschneidungen zum geplanten Action-Markt ebenfalls einen wichtigen Wettbewerbsstandort dar. Als Solitärbetrieb ist das Möbelhaus der einzige Einzelhandelbetrieb am Sonderstandort Ikea.

Die von Ikea erwirtschaftete Umsatz liegt nach gutachterlicher Schätzung bei insgesamt ca. 90,3 Mio. € p.a. Die ergänzenden und sich vielfach direkt mit dem Action-Sortiment überschneidenden Randsortimente nehmen dabei einen nicht zu unterschätzenden Anteil des Gesamtumsatzes ein, wenngleich der Großteil im Möbelbereich generiert wird.

¹⁴ Ein aktuell noch ansässiger, kleiner Müller-Markt schließt demnächst.

¹⁵ Mit verschiedenen weiteren innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Tamara fashion, Die Boutique Klamotte) bestehen zwar formal sortimentsbezogen Überschneidungen, aufgrund deren erkennbar höherwertiger und auch -preisiger Ausrichtung ist jedoch – wie bereits vorne ausführlicher erläutert – kein direkter bzw. lediglich ein deutlich eingeschränkter Wettbewerb zum geplanten Action-Markt mehr zu konstatieren.

¹⁶ Dabei handelt es sich v.a. um den zeitnah eröffnenden Aldi Lebensmitteldiscounter im City-Center.

¹⁷ Dabei handelt es sich um Anbieter mit deutlichen Wettbewerbsüberschneidungen zum geplanten Action-Markt; vgl. vorhergehende Erläuterungen hierzu.

¹⁸ Vgl. hierzu u.a. auch entsprechende Aussagen in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen 2023/2024.

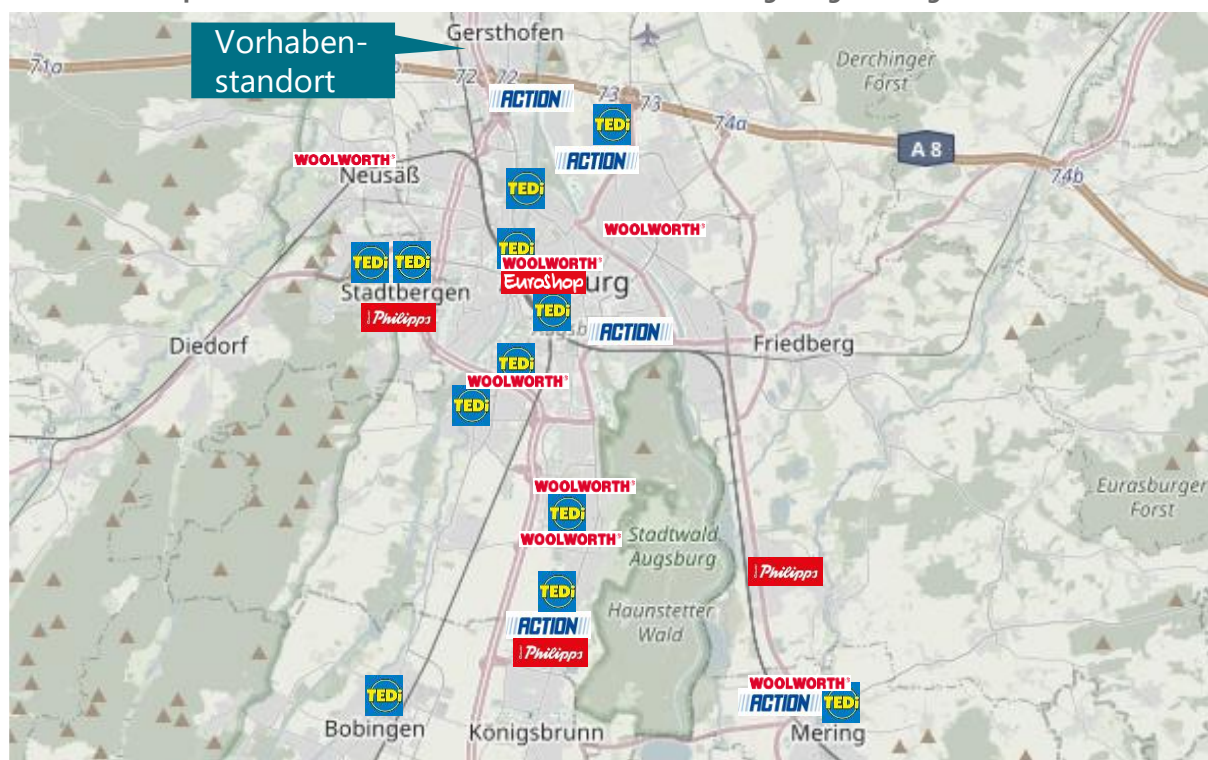
An verschiedenen **sonstigen Lagen** außerhalb der angeführten, konzeptionell ausgewiesenen Standortlagen kommen mehrere weitere wettbedeutsame Einzelhandelsbetriebe hinzu. Diese befinden sich zum Teil in städtebaulich integrierter Standortlage (wie z.B. am und im Umfeld des ehemaligen Marktkaufstandortes – heute: E-Center – an der Augsburger Straße), teilweise in städtebaulicher Randlage (wie z.B. im Gewerbegebiet Gersthofen Nord). Die wesentlichen Wettbewerbsbetriebe in diesen sonstigen Lagen sind u.a. der bereits in Süden Gersthofens ansässige Action-Markt sowie auch die benachbart dazu gelegenen Betriebe (Verbrauchermarkt E-Center und Outlet Modehauses Schmid). Darüber hinaus sind insbesondere zudem Aldi und ein Lidl Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebietslage in Gersthofen-Nord einzeln anzuführen. Verschiedene weitere Anbieter, wie u.a. ein Edeka-Supermarkt in integrierter Streulage kommen nachgeordnet hinzu. Alle in den sonstigen Lagen ansässigen, wettbewerbsrelevanten Anbieter weisen eine starke Wettbewerbsposition auf.

Die in den sonstigen Lagen ansässigen Wettbewerbsbetriebe erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung einen Umsatz von zusammen ca. 52,6 Mio. € p.a.

3.2 Vorhabenrelevante Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im angrenzenden Umland

Aufgrund der überörtlichen Anziehungskraft des Fachmarktstandortes Hery-Park bestehen über Gersthofen hinaus auch gegenüber den in Augsburg und im weiteren Umland gelegenen, vorhabenrelevanten Anbietern¹⁹ bzw. speziell betriebstypengleichen Nonfooddiscountern noch gewisse Wettbewerbsbeziehungen.

Karte 4: Sonderpostenmärkte und Multisortimentsdiscounter in Augsburg und angrenzend daran



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

¹⁹ Vgl. hierzu obige Erläuterungen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Action zwar teils auch gezielt angefahren wird, aufgrund seiner Discountstrategie und sein breites Warenangebot aber v.a. auch darauf abzielt, Zusatz- und Impulskäufe anzuregen. Demzufolge ist davon auszugehen, dass der geplante Action-Markt neben seiner eigenen Anziehungskraft in hohem Maße auch bei einem Besuch der am Fachmarktstandort Hery-Park ansässigen, besonders anziehungsstarken Betrieben (u.a. BabyWelt, Spiel & Freizeit) im Zuge bestehender Kundenaustauscheffekte mitbesucht wird. Die über Gersthofen hinaus bestehenden Wettbewerbsbeziehungen sind daher i.d.R. marginal.

Hinzu kommt, dass Action bereits mit einer Filiale beim E-Center am ehemaligen Marktkauf-Standort im Süden Gersthofens ansässig ist, der insbesondere für Kund*innen aus Augsburg räumlich näher liegt. Dadurch nimmt die Wettbewerbsbedeutung der in Augsburg bzw. in südlicher Richtung bestehenden Angebots-/Wettbewerbsstrukturen noch weiter ab. Auch in Augsburg selbst gibt es zwei weitere Action-Filialen. Darüber hinaus gibt es dort auch verschiedene weitere Multisortimentsdiscounter und Sonderpostenmärkte als betriebstypengleiche Anbieter und damit direkte Wettbewerber (vgl. nachfolgende Karte). Ähnliches gilt auch für einzelne an Augsburg angrenzenden Kommunen (u.a. Stadtbergen, Neu-säß).

4 Auswirkungsanalyse

4.1 Vorbemerkung

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Ansiedlung eines Action-Marktes mit rd. 799 m² Verkaufsfläche am Standort Hery-Park in Gersthofen. Beim Anbieter Action handelt es sich, wie bereits erläutert, um ein sog. Multisortimentskonzept, welches einen Mix aus unterschiedlichen, z.T. saisonal wechselnden Artikeln zu Discountpreisen vertreibt (vgl. Kap. 1). In Folge der geplanten Neuansiedlung des zu untersuchenden Action-Marktes und dessen zu erwartenden Umsatzes werden Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. speziell der Standortkommune Gersthofen ausgelöst werden. Diese sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten.

Bei der Bewertung des zu untersuchenden Action-Marktes bzw. bei der Berechnung der damit einhergehenden Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt einen unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Standortlage, Wettbewerbssituation etc.) maximal erwartbaren Prognose-Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht vom Planvorhaben generiert werden kann. Auf dieser Grundlage sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Gersthofen sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Standortkommune Gersthofen. Darüber hinaus werden auch mögliche Auswirkungen auf die weiteren konzeptionell ausgewiesenen Standortlagen in Gersthofen sowie das Umland (soweit noch betroffen) untersucht.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind i.d.R. dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.²⁰ In Bezug auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente bzw. sog. Sortimenten des sonstigen Bedarfs kann die Erheblichkeitsschwelle aufgrund des zumindest eingeschränkten Schädigungspotenzials entsprechender Sortimente für zentrale Versorgungsbereiche bzw. städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortstrukturen i.d.R. deutlich höher angesetzt werden.²¹ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbsslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt bzw. eines sonstigen zentralen Versorgungsbereiches, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Expert*innen, 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 werden. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Verschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.²² Daraus kann sich

²⁰ Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVG, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 –, juris Rn. 7.

²¹ So wird z.B. im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg hierfür eine Erheblichkeitsschwelle von ca. 20 % angeführt. In Bayern gibt es eine entsprechende Quote formal nicht.

²² Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.²³

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt²⁴ und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren oder sonstiger Versorgungsstandorte beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

4.2 Umsatzprognose

Zur Ermittlung des Prognose-Umsatzes der geplanten Action-Marktes wurde eine Gesamtumsatzleistung zugrunde gelegt, die sich an den Standortrahmenbedingungen²⁵ sowie der bestehenden Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum²⁶ orientiert sowie auf Grundlage durchschnittlicher Umsätze von Multisortimentern bzw. Nonfood-Discountern bzw. vorliegend speziell des Betreibers Action in Deutschland ermittelt wurde.

Basierend auf Zahlen der EHI Retail Institute GmbH liegt die durchschnittliche Brutto-Filialumsatz eines Action-Marktes aktuell bei etwas über 2,7 Mio. € pro Jahr.²⁷ Damit liegt der durchschnittliche Filialumsatz von Action über denen vergleichbarer Anbieter (u.a. Tedi, Woolworth etc.). Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Vorhabenstandort Hery-Park in Gersthofen stellen sich aus gutachterlicher Sicht betrachtet in Summe sehr gut dar, sodass beim Planvorhaben ein überdurchschnittlicher Filialumsatz machbar erscheint. Besonders positiv hervorzuheben sind dabei neben der Lage im überregional bedeutsamen Fachmarktstandort mit verschiedenen weiteren benachbarten, durchwegs anziehungsstarken Fachmärkten auch die gute verkehrliche Anbindung sowie auch die hohe Arbeitsplatzfunktion des gesamten Bereiches durch die zahlreichen Gewerbebetriebe im Umfeld.²⁸ Trotz eines bereits im Südosten Gersthofens bestehenden Action-Marktes und teilweise direkt konkurrierender Wettbewerber in Gersthofen sowie nachgeordnet auch im angrenzenden Umland²⁹ kann für den in Gersthofen geplanten Action-Markt im Ergebnis – unter Berücksichtigung eines erforderlichen worst-case-Ansatzes³⁰ – ein **Jahresbruttoumsatz von rd. 3,0 Mio. €** angenommen werden. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass Action in allen Filialen das gleiche Sortiment anbietet und daher i.d.R. auch ein ähnlicher Markterfolg mit

²³ Vgl. VGH Mannheim, U.v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

²⁴ Vgl. hierzu auch entsprechende Bewertungen in Kap. 3

²⁵ Vgl. Kap. 2

²⁶ Vgl. Kap. 3

²⁷ Vgl. EHI-Studie: Stationärer Einzelhandel Deutschland 2023.

²⁸ Vgl. Kap. 2.2

²⁹ Vgl. Kap. 3.2

³⁰ Vgl. Kap. 4.1

einem nur bedingt vom Durchschnittsumsatz abweichenden Filialumsatz zu erwarten ist. Dies gilt umso mehr als sich die Standortlagen/-rahmenbedingungen bei Action-Märkten i.d.R. stark ähneln.

Bei einem zu erwarteten Jahresbruttoumsatz von ca. 3,0 Mio. € p.a. errechnet sich über alle Sortimente hinweg eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.800 € je m² Verkaufsfläche, was im oberen Bereich moderner Nonfood-Discounter bzw. stark preisorientierter Multisortimenter einzuordnen ist.³¹ Anzumerken ist dabei, dass die Flächenleistungen in den einzelnen Teilsortimenten nicht alle gleich hoch sind. Sie liegen je nach Sortiment teils etwas über, teils etwas unter der durchschnittlichen Flächenleistung des Gesamtmarktes. Dies ist bei Mehrbranchenbetrieben üblich.³² So sind für typische Sortimente des Nahversorgungs- bzw. Innenstadtbedarfs im Durchschnitt höhere Flächenleistungen zugrunde zu legen (teils bis zu 5.500 €/m² VKF) als für typisch nicht-innenstadtrelevanten Sortimente des sonstigen Bedarfs (bis zu 2.500 €/m² VKF).³³

Unter Berücksichtigung der in Kap. 1 angeführten durchschnittlichen Verkaufsflächen pro angebotenen Sortimentsbereich³⁴ ergeben sich nachfolgende Teilumsätze für den im Hery-Park in Gersthofen geplanten Action-Markt:

Tabelle 3: Flächen- und Umsatzzusammensetzung des geplanten Action-Marktes

Sortiment	Einstufung der Sortimente*	durchschnitt. Verkaufsfläche		durchschnitt. Jahresumsatz in Mio. €
		in %	in m ²	
Hausrat/GPK/Dekoartikel	Innenstadtbedarf	14%	115	0,4 - 0,5
Drogeriewaren	Nahversorgungsbedarf	12%	95	0,5
Baumarktartikel	Sonstiger Bedarf	10%	75	0,2
Elektrowaren	Sonstiger Bedarf	10%	75	0,3 - 0,4
Schreibwaren	Innenstadtbedarf	7%	55	0,2 - 0,3
Bekleidung	Innenstadtbedarf	7%	55	0,2
Nahrungs- und Genussmittel	Nahversorgungsbedarf	7%	55	0,3
Spielwaren	Innenstadtbedarf	5%	40	0,1
Heimtextilien	Innenstadtbedarf	5%	40	< 0,1
Gartenbedarf	Sonstiger Bedarf	5%	40	< 0,1
Zoobedarf	Sonstiger Bedarf	5%	40	0,1
Sportartikel	Innenstadtbedarf	5%	40	0,1
Sonstige Sortimente	nicht differenzierbar	10%	75	0,2 - 0,3
gesamt		100 %	799 m²	3,0

Quelle: Fa. Action; CIMA Beratung + Management GmbH 2026; ca.-Werte, gerundet

* Basis: Einzelhandelskonzept Gersthofen 2024

Action-Märkte weisen aufgrund ihrer breiten Sortimentsstruktur üblicherweise keinen klaren Umsatzschwerpunkt auf. Dies gilt, wie obige Tabelle zeigt, auch für den im Hery-Park in Gersthofen geplanten Markt. Zu erkennen ist zudem, dass bei der geplanten Action-Filiale je Einzelsortiment durchwegs nur vergleichsweise niedrige Umsätze zu erwarten sind. Dies ist damit zu begründen,

³¹ So weisen z.B. die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 einen oberen Durchschnittswert von 3.000 €/m² VK bei Nonfood-Discountern aus.

³² Unterschiedliche Sortimente/Branchen weisen grundsätzlich auch unterschiedliche durchschnittliche Flächenleistungen auf.

³³ Vgl. hierzu u.a. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024.

³⁴ Wie bereits in Kap. 1 erläutert, ist vorliegend die durchschnittlich im Jahresverlauf je Sortiment belegte Flächengröße zu prüfen. Dies ist v.a. auch damit zu begründen, dass die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Action-Marktes auf 799 m² begrenzt ist und ein temporärer Rückgriff auf den maximalen Verkaufsflächenanteil eines Sortiments jeweils eine Reduzierung eines oder mehrerer anderer Sortimente bedingt.

dass sich der zu erwartende Gesamtumsatz von rd. 3,0 Mio. € p.a. auf eine Vielzahl von Sortimenten aufteilt und die Verkaufsfläche pro Einzelsortiment i.d.R. recht niedrig ist.

4.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß der Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb³⁵ orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch darstellen, werden im Folgenden aufgeführt.

Dabei ist nochmals anzumerken: Action-Märkte stehen in Wettbewerbsbeziehungen zu nahezu allen preisorientierten Einzelhandelsanbietern. Hauptwettbewerber sind insbesondere Nonfood-Discounter, Sonderpostenmärkten und preisorientierte Fachmärkte, aber auch SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte mit ihren teils sehr umfangreichen Teilsortimenten sowie Lebensmitteldiscounter mit ihren wechselnden Aktionswaren stehen in direkten Wettbewerbsbeziehungen. Ähnliches gilt für Bau- und Gartenmärkte und SB-Möbelmärkte mit ihren Randsortimenten. Mit dem qualifizierten und oftmals auch hoch-/höherpreisigen Fachhandel bestehen dagegen keine bzw. nur sehr geringe Sortiments- und Wettbewerbsüberschneidungen. Die kleinteilige, breitgefächerte Sortimentsstruktur in Verbindung mit einem teils nur temporären Angebot führt dazu, dass mögliche Wettbewerbseffekte eine hohe Streuung aufweisen und damit auf einzelbetrieblicher Ebene jeweils nur zu geringen Umsatzrückgängen führen. Aufgrund der häufig wechselnden Postenware ändern sich die Wettbewerbswirkungen des Marktes zudem über den Jahresverlauf. Im Ergebnis heißt dies, dass eine sortimentspezifische Umverteilungsbetrachtung weder notwendig ist noch valide durchführbar wäre.

Bei der Verträglichkeitsprüfung ist der im Hery-Park in Gersthofen geplante Action-Markt dementsprechend als Gesamtvorhaben zu prüfen. Da es sich um eine Neuansiedlung handelt, ist dabei der komplette Jahresbruttoumsatz von ca. 3,0 Mio. € anzusetzen. Prüfinhalt ist, ob durch das Planvorhaben negative Auswirkungen aus städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Sicht in Gersthofen oder betroffenen Umlandkommunen zu erwarten sind.

Grundlage der städtebaulichen Bewertung bildet ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum beurteilt und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Standortfaktoren am Vorhabenstandort und dabei insbesondere auch der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig. Hinzu kommen u.a. eine qualitative Einstufung der jeweiligen Wettbewerber, ihrer Angebotsstruktur bzw. die bestehenden, direkten Angebotsüberschneidungen mit dem Projektvorhaben, die Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort etc.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar. Nachfolgend werden die Umsatzumverteilungseffekte dargestellt und erläutert.

³⁵ Vgl. Kap. 3

Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Action-Marktes

Standort(-lage)	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	wesentliche Wettbewerber
Gersthofen				
ZVB Innenstadt	24,4	0,8	3 %	Tedi, Kik, Takko, NKD, Ernstings, mister*lady, dm, Norma, perspektivisch Aldi
Fachmarktstandort Hery-Park	53,2	0,7	1 - 2 %	Jysk, Bauhaus, Spiel&Freizeit, BabyWelt, Expert, Futterhaus, Schmid
Sonderstandort Ikea	90,3	0,3	< 1 %	Ikea
Sonstige Lagen	52,6	0,9	2 %	Action, E-Center, Aldi, Lidl, Schmid, Edeka
Umland / Streuumsätze	unbekannt	0,3	n.n.	Nonfood-Fachmärkte in Augsburg sowie im weiteren Umland
GESAMT		3,0		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen ableiten:

- Insgesamt werden durch das Action-Vorhaben im Hery-Park in Gersthofen **ca. 3,0 Mio. € p.a.** umverteilt. Die zu erwartenden **Umverteilungsquoten** sind **durchwegs gering** und belaufen sich auf **maximal 3 %**.
- Die bei weitem größten **Wettbewerbsauseinandersetzungen** sind in der **Standortkommune Gersthofen** zu erwarten. Etwa 90 Prozent des umzuverteilenden Betrages entfällt auf die verschiedenen Standortlagen im Stadtgebiet. Mit maximal 3 % wird dabei gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt die höchsten Umverteilungsquote erreicht. Der umzuverteilende Betrag liegt bei ca. 0,8 Mio. € p.a. Aufgrund der sehr geringen Höhe der Umverteilungsquote wie auch des in Summe überschaubaren umzuverteilenden Betrages kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die dortigen Hauptwettbewerber und damit schwerpunktmäßig betroffenen Anbieter (v.a. Tedi, Kik, Takko, NKD, Ernstings, mister*lady, dm, Norma sowie perspektivisch Aldi), als auch der gesamte Standortbereich ZVB Innenstadt die zu erwartenden ökonomischen Negativeffekte gut verkraften werden. Durch die äußerst niedrige Umverteilungsquote, welche weit unter der Bedenklichkeits-/Abwägungsschwelle³⁶ liegt, in Verbindung mit einem in Summe wettbewerbsfähigen Angebots-/Wettbewerbsbesatz können im ZVB Innenstadt städtebaulich oder versorgungsstrukturell relevante Negativeffekte ausgeschlossen werden. Der ZVB Innenstadt Gersthofens wird durch das geplante Action-Vorhaben nicht nachhaltig in seiner Versorgungsbedeutung und Zentralitätsfunktion geschädigt werden. Dies gilt umso mehr als mit der laufenden Restrukturierung des City-Centers wie auch der anstehenden Aufwertung der Gersthofener Innenstadt insgesamt (Stichwort: Neues Herz, vgl. Kap. 3.1) eine Stärkung des gesamten Standortbereiches und der dortigen Angebotsstrukturen einhergehen wird.

³⁶ Vgl. Kap. 4.1

- Alle weitere Umverteilungsquoten ggü. den übrigen Standortlagen Gersthofens sind nochmals niedriger. Sie liegen bei maximal 2%, teils sind sie sogar noch geringer. Damit erreichen sie durchwegs keine Höhen, die größere Umbrüche im Angebotsbesatz erwarten lassen. Die zu erwartenden Umverteilungsprozesse werden weder am Fachmarktstandort Hery-Park noch am Sonderstandort Ikea oder auch in den sonstigen Standortlagen Gersthofens zu städtebaulich oder versorgungsstrukturell relevanten Negativauswirkungen führen. Es kann plausibel davon ausgegangen werden, dass auch diese Standortlagen ihre Versorgungsfunktion nach Ansiedlung von Action im Hery-Park unverändert gut erfüllen können.

Dies gilt auch für den bereits bestehenden Action-Markt bzw. den dortigen Standortbereich an der Augsburger Straße. Speziell gegenüber Action ist zwar von erkennbaren Umverteilungsprozessen auszugehen, diese sind jedoch anbieterseits einkalkuliert. Eine nachhaltige wirtschaftliche Schädigung des Betriebes bzw. auch des gesamten Standortbereiches kann somit ausgeschlossen werden.

- Maximal weitere ca. 0,3 Mio. € p.a. werden durch räumlich nicht mehr genauer zuordenbare **Streuumsätze** erzielt werden. Diese entstehen durch minimale Umverteilungsprozesse gegenüber Wettbewerber aus **umliegenden Kommunen** oder entfallen auf sonstige **Zufallskund*innen**. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen gehen damit nicht einher. Sie können durchwegs ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten, durchwegs sehr niedrigen Umsatzumverteilungseffekte können beim zu untersuchenden Action-Markt versorgungsstrukturell sowie städtebaulich relevante Negativauswirkungen durchwegs ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die hauptsächlich betroffene Standortkommune Gersthofen und ihre Innenstadt, aber auch für die Umlandkommunen.

5 Würdigung Einzelhandelskonzept

Die Stadt Gersthofen verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023/2024. Dieses bildet den Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und gibt Empfehlungen zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels.

Der Standort des geplanten Action-Marktes befindet sich, wie bereits oben beschrieben, am konzeptionell ausgewiesenen Fachmarktstandort Hery-Park. Entsprechend der übergeordneten Ziele und Leitlinien des EHK Gersthofen gilt es, **den Hery-Park in seiner Funktion als Fachmarktstandort mit überörtlichem Einzugsgebiet zu festigen und zu positionieren und auf eine funktionierende Arbeitsteilung mit der Innenstadt hinzuwirken.**³⁷ In der Standortstruktur der Stadt bzw. des Einzelhandelsstandortes Gersthofen stellt der Hery-Park den Standortbereich dar, welcher seit vielen Jahren vorrangig auf Fachmarktkonzepte ausgerichtet ist. Er ist der (über-)regional bedeutsame Handelsstandort im Stadtgebiet, an dem sich weiterhin vorrangig besondere Angebote und Fachmarktkonzepte konzentrieren sollen. Dementsprechend ist die Ansiedlung des geplanten Action-Fachmarktes als grundsätzlich geeignet zu bewerten. Dies gilt umso mehr, als Action üblicherweise ein bei Kund*innen beliebtes Format darstellt, dass die überörtliche Anziehungskraft des Fachmarktstandortes Hery-Park weiter stärken kann. Als Einzelhandelsbetrieb knapp unter der Großflächigkeit fügt er sich nicht nur gut in die bestehende Standortstrukturen des Hery-Parkes, sondern auch die grundsätzliche Aufteilung zwischen dem Hery-Park und der Innenstadt ein. Während der Hery-Park für größere, anziehungsstarke Fachmarktformate vorgesehen ist, steht die Innenstadt Gersthofens für eine hohe Nutzungsdurchmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentliche Nutzungen etc. und ist im Einzelhandel stärker auf den spezialisierten Fachhandel mit oftmals eher kleinteiligen Flächenstrukturen ausgerichtet.³⁸

Neben der standortkonzeptionellen Einordnung ist in Bezug auf das Sortimentskonzept bzw. die Einstufung der Sortimente festzuhalten: Action weist als diskontierender Multisortimenter ein sehr breites Sortimentsspektrum auf. Ein klares Hauptsortiment gibt es dabei nicht. Sortimente des Innenstadtbeararfs (gemäß Gersthofener Sortimentsliste³⁹) stehen mit rd. 45 % Verkaufsflächenanteil⁴⁰ im Vordergrund, wenngleich Sortimente des sonstigen Bedarfs ebenfalls einen bedeutenden Anteil aufweisen. Nachrangig kommen auch Sortimente des Nahversorgungsbedarfs hinzu.⁴¹

Nachfolgende Entwicklungsmatrix führt Standort- und Sortimentskonzept zusammen und gibt eine Einordnung vor, wie das Ansiedlungsbestreben der Fa. Action im Hery Park in Gersthofen zu bewerten ist.

³⁷ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen 2023/2024, Kap. 7.1

³⁸ So heißt es etwa auch in den übergeordneten Ziele und Leitlinien des EHK Gersthofen (Kap. 7.1): „*Priorisierung der Innenstadt in der Einzelhandelsentwicklung zur Förderung als „Ort der Begegnung“ und Raum für kleinteilige Angebote*“. Ähnliches ist auch im Kriterienkatalog des EHK zur Kategorisierung der Standortstruktur (vgl. EHK Gersthofen, Kap. 7.2.2) vorzufinden.

³⁹ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen 2023/2024, Kap. 7.3.2

⁴⁰ Im Durchschnitt, soweit zuordenbar.

⁴¹ Vgl. Kap. 4.2, Tab. 3

Tabelle 5: Ansiedlungsmatrix – Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
Fachmarktzentrum Hery-Park	Nein abwägungsrelevant nach Bewertungsschema In- nenstadtbedarf	Nein abwägungsrelevant nach Einzelfalluntersuchung Nahversorgung	Ja
Sonderstandort Ikea	Nein	Nein	Ja
Städtebaulich integrierte Lagen	Nein	Nein abwägungsrelevant nach Einzelfalluntersuchung Nahversorgung	Ja
Städtebauliche Randlagen	Nein	Nein	Ja*

CIMA Beratung + Management GmbH 2023/2024; * Neuansiedlungen sollten nach Möglichkeit auf bestehende Einzelhandels-schwerpunkte gelenkt werden

Zunächst ist nochmals festzuhalten: Der Anbieter Action verfügt über kein klares Hauptsortiment. Er weist ein sehr breites Branchenspektrum auf, dass alle drei konzeptionell festgelegten Sortimentsbereiche⁴² umfasst. Gleichwohl liegt der Angebotsschwerpunkt bei Action bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs (vgl. Tab. 3 in Kap. 4.2). Diese sind am Fachmarktstandort abwägungsrelevant.⁴³ Dementsprechend greift zur Bewertung des Vorhabens das nachfolgend dargestellte „Bewertungsschema Neuansiedlung Innenstadtbedarf“.

Abbildung 6: Bewertungsschema Neuansiedlung Innenstadtbedarf (gemäß EHK Gersthofen 2023/2024)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023/2024

⁴² Also Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs.

⁴³ Ähnliches gilt auch für die nachgeordnet bestehenden Sortimente des Nahversorgungsbedarfs.

Der geplante Action-Markt ist, dem Bewertungsschema entsprechend, folgendermaßen einzuordnen:

- Action ist bereits mit einer Filiale im Stadtgebiet von Gersthofen ansässig. Unabhängig davon kann die im Hery-Park geplante Filiale den bestehenden Angebotsbesatz des Fachmarktstandortes gut ergänzen und abrunden. Dies gilt umso mehr als der Fachmarktstandort Hery-Park auch aus konzeptioneller Sicht der Standortbereich innerhalb des Gersthofener Stadtgebietes darstellt, der gezielt für große/größere Fachmärkte mit hoher Anziehungskraft prädestiniert und vorgesehen ist. In Zusammenspiel mit den bereits bestehenden Fachmärkten kann die besondere Positionierung des Standortbereiches und damit auch dessen Alleinstellungsmerkmal in Stadt und Region durch das Action-Planvorhaben weiter gestärkt werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Fachmarktstandort Hery-Park durch den Wegfall des Rewe-Marktes und davor bereits auch von Poco in seiner Anziehungskraft und überörtlichen Bedeutung beschnitten wurde, welche durch den bei Kund*innen sehr beliebten Anbieter Action zumindest in Teilen wieder ausgeglichen werden kann. Action wird das überörtliche Einzugsgebiet des Standortbereiches Hery-Park festigen und kann zur Stabilität und zum langfristigen Erfolg des für die Stadt Gersthofen wichtigen Einzelhandelsstandortes beitragen. Der erste Bewertungsaspekt kann demnach als erfüllt eingestuft werden.
- Flächenpotenziale im ZVB Innenstadt, die für den geplanten Action-Markt mit ca. 799 m² Verkaufsfläche ggf. geeignet wären, sind aktuell nicht erkennbar. Bestehende Leerstandsflächen entsprechen aus verschiedenen Gründen⁴⁴ nicht den notwendigen Anforderungen der Fa. Action. Realistische Ansiedlungsmöglichkeiten für den zu bewertenden Action-Markt im ZVB Innenstadt sind daher aktuell nicht/kaum vorhanden. Insofern ist auch dieser Aspekt des Bewertungsschemas erfüllt.
- Der Vorhabenstandort ist bereits heute als zumindest bedingt integriert einzustufen. Die dichte Wohnbebauung des Kernortes Gersthofen beginnt nur gut 100 Meter weiter östlich. Durch die B 2 besteht zwar eine erkennbare Barrierewirkung, für die Bewohner*innen der östlich gelegenen Wohngebiete ist der Hery-Park mit dem Vorhabenstandort dennoch gut erreichbar. Die Bahnhofstraße stellt eine Direktanbindung sicher. Darüber hinaus bestehen für den Standort Überlegungen für eine umfassende Umstrukturierung (vgl. Kap. 2.2). Das aktuell rein gewerblich genutzte Areal soll dabei nicht nur deutlich aufgewertet, sondern auch durch umfangreiche Wohnnutzung ergänzt werden. Damit wäre der Standortbereich dann noch klarer als städtebaulich integriert zu bewerten. Der dritte Aspekt des Bewertungsschemas kann somit bereits heute als grundsätzlich erfüllt eingestuft werden, mit Umsetzung der geplanten Wohnnutzungen im Hery-Park wird die städtebauliche Integration gefestigt und verstärkt.
- In Kap. 4 konnte nachgewiesen werden, dass das Action-Vorhaben städtebaulich verträglich ist. Die zu erwartende Umverteilungsquote ggü. dem ZVB Innenstadt liegt zudem klar unter 5 %. Insofern ist auch dieser Aspekt erfüllt.

Neben den schwerpunktmäßig angebotenen Sortimenten des Innenstadtbedarfs kann in Bezug auf die Sortimentszusammensetzung abschließend zudem festgehalten werden: Wie in obiger Tabelle zu sehen ist, ist die Entwicklung von Sortimenten des sonstigen Bedarfs – welche von Action ebenfalls angeboten werden – am Fachmarktstandort Hery-Park grundsätzlich zulässig. Entsprechende Teilsortimente des Action-Marktes sind daher aus konzeptioneller Sicht unproblematisch. Ähnliches ist auch für nahversorgungsrelevante Sortimente zu konstatieren, zumal Action⁴⁵ Nachfolgebetrieb eines vorher ansässigen Rewe-Marktes ist, welche entsprechende Sortimente in deutlich größerem Umfang bereits angeboten hatte.

⁴⁴ Gründe: abseitige Lage oder Lage in nur noch schwer für Einzelhandelsbetriebe vermittelbarem Obergeschoss, fehlende Barrierefreiheit, deutlicher Renovierungsaufwand, begrenztes Stellplatzangebot etc.

⁴⁵ Zusammen mit Netto, vgl. Kap. 1

Im Ergebnis heißt dies: Das Action-Planvorhaben kann als grundsätzlich vereinbar mit dem Bewertungsschema Neuansiedlung Innenstadtbedarf angesehen werden. Auch die nachgeordnet angebotenen Sortimentsbereiche (Nahversorgungsbedarf und sonstiger Bedarf) stehen im Einklang mit den entsprechenden Vorgaben. In Summe entspricht das Action-Vorhaben somit den generellen Entwicklungsleitlinien des EHK Gersthofen. Es fügt sich gut in die Standortstrukturen des Hery-Parks wie auch des gesamtstädtischen Einzelhandelsbesatzes ein.

Das Action-Planvorhaben entspricht im Wesentlichen den generellen Entwicklungsleitlinien des EHK Gersthofen und kann in einer Gesamtabwägung als grundsätzlich konzeptkonform bewertet werden.

6 Zusammenfassung und Fazit

In der Stadt Gersthofen ist am Fachmarktstandort Hery-Park die Neuansiedlung eines Action-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 m² vorgesehen. Der Markt soll zusammen mit einem Netto-Lebensmittelmarkt die aktuell leerstehende Fläche eines ehemaligen Rewe-Marktes reaktivieren. Beim Anbieter Action handelt es sich um ein sog. Multisortimentskonzept, welches einen Mix aus unterschiedlichen, z.T. saisonal wechselnden Artikeln vertreibt. Der Anbieter Action ist dabei stark preisorientiert.

Für den geplanten Action-Markt wurde für das weitere Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Gersthofen eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse durchgeführt. Dabei war zu untersuchen und zu bewerten, ob die Planung wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder weitere wichtige Versorgungslagen in Gersthofen oder dem Umland erwarten lässt. Zusätzlich war zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorgaben und Empfehlungen des 2023/2024 erstellten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen vereinbar ist.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch das Action-Vorhaben keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder weitere städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortbereiche bzw. Angebotsstrukturen in der Standortgemeinde Gersthofen ausgelöst werden. Gleiches gilt auch für betroffene Umlandkommunen. Die zu erwartenden Umverteilungsprozesse sind durchwegs sehr gering, keine der wesentlichen Standortlagen – insbesondere auch nicht der ZVB Innenstadt der Standortkommune Gersthofen oder zentrale Versorgungsbereiche der Umlandkommunen – wird nachhaltig geschädigt werden. Alle betroffenen Standortlagen werden ihre Versorgungsfunktion weiterhin gut erfüllen können.

Das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Action entspricht zudem auch im Wesentlichen den generellen Entwicklungsleitlinien des EHK Gersthofen und kann in einer Gesamtabwägung als grundsätzlich konzeptkonform bewertet werden.

Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das geplante Vorhaben von Action keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zur Folge hat und den grundsätzlichen Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gersthofen entspricht.

**Auswirkungsanalyse
Ansiedlung Action-Markt
Gersthofen, Hery-Park**

Kontakt:

M. Sc. Susanne André

Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Tel.: 089 / 55118 - 154

E-Mail: cima.muenchen@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [**www.cima.de**](http://www.cima.de)

cima.

**wir können.
wir machen.
für menschen.**