

Verträglichkeitsuntersuchung zur Entwicklung von Handelsflächen mit Schwerpunkt Nahversorgung auf dem Telekom Areal in der Badstraße in Augsburg

München, September 2015



CIMA Beratung + Management GmbH

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(1) Auftrag und Aufgabenstellung

Ausgangslage:

Im Rahmen einer Überplanung des ehemaligen Telekom-Areals an der Badstraße sind in einer ersten Konzeption Wohnbebauung, ein Boarding House sowie Handelsnutzung angedacht. Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Augsburg sieht an diesem Standort lediglich ergänzende Einzelhandelsvorhaben mit maximal 2.400m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung vor.

Auftrag:

Konzeption und Verträglichkeitsprüfung für ein mögliches zukünftiges Einzelhandels-Nahversorgungsangebot auf dem Telekom-Areal an der Badstraße im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Areals. Zu untersuchen sind die überörtlichen (Raumordnung und Landesplanung) und städtebaulichen Auswirkungen zweier Vorhabensvarianten auf die Innenstadt und die übrigen, angrenzenden Stadtteil – und Nahversorgungszentren der Stadt Augsburg.

Auftraggeber:

CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH

Seitzstraße 16

80538 München

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(1) Auftrag und Aufgabenstellung

Aufgabenstellung:

- Prüfung landesplanerischer Maximal-Verträglichkeiten
- Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit in Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Augsburg
- Standortbewertung: Qualität des Standorts für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens
- Berechnung/Prognose der Marktdaten für das geplante Vorhaben in unterschiedlichen Nutzungsarten
- Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2010
- Abwägung der Chancen und Risiken des Vorhabens
- Abschließende Bewertung und Empfehlungen für eine maximal verträgliche Sortimentserweiterung/ -ergänzung und zum Nutzungsmix der Immobilie

Analysezeitraum:

September bis Oktober 2015

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage



Begriffsbestimmungen:

Marktpotential:

Das Marktpotenzial bezeichnet die Gesamtheit möglicher Absatzmengen (Umsätze) eines Marktes auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in der BRD, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes.

Einzugsgebiet:

Das Einzugsgebiet ist abhängig von den Zeitdistanzen der Wohnorte der Konsumenten zu den zentralen Einkaufsorten im Untersuchungsgebiet. Ferner ist auch die Attraktivität dieser Einkaufsorte ein wichtiger Faktor zur Bestimmung des Einzugsgebietes. Zudem weisen die in den Einkaufsgebieten angebotenen Güter unterschiedliche Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft je nach Bedarfsgrad auf.

Verbrauchsausgaben:

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Diese Daten wurden aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen gewonnen. Demnach stehen jeder Person, vom Baby bis zum Greis, in Deutschland 5.668 €/Jahr für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Kleinräumlich werden diese Ausgabesätze mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gewichtet, um räumlichen Disparitäten Rechnung zu tragen.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage



Vorhabenbeschreibung:

Die Vorhabenträger planen im Auftrag von drei Eigentümern auf dem Post-Telekom-Areal an der Badstraße die momentan am Standort vorhandenen Nutzungen wie Parkplatz, Fitnessstudio und sonstiges Gewerbe durch Wohnbebauung für rd. 220 Bewohner und ergänzende Handelsnutzung zu ersetzen. Desweiteren ist am Vorhabenstandort noch ein Boardinghouse geplant.



Es handelt sich dabei um 3 verschiedene Projektabschnitte.

Der südliche Bereich ist für Wohnnutzung vorgesehen, während auf dem nördlichen Bereich die Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist. Der östliche, momentan gewerblich genutzte Bereich, soll ebenfalls in Teilen in eine Wohnnutzung überführt werden.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage



Ermittlung zukünftiger Wohnbevölkerung:

Zur vollständigen Berechnung des Marktpotenzials, ist es erforderlich die nach Realisierung des Planvorhabens neuen Bewohner des Areals an der Badstraße zu berücksichtigen. Hierfür werden Einwohneräquivalente zur projektierten Wohnfläche berechnet. Dabei gehen wir derzeit im Regierungsbezirk Schwaben von einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 47,0 m²/Kopf aus.*



Im Bereich Serviced Apartments (Boardinghouse) legen wir für die Einwohnerprognose die für Augsburg durchschnittliche Bettenauslastungszahl von 0,46 an.** Insgesamt gehen wir damit von zukünftig 241 Einwohnern im projektierten Areal aus. Diese werden im folgenden in die Marktpotenzialsberechnungen mit einbezogen.

Abschnitt	Projektierte Wohnfläche (in m ²)	Bewohner
Süden	4.500	96
Boardinghaus	7.050	69
Süd-Osten	3.600	77
Gesamt		241

Quelle: Vorhabenträger 2015

* Wohnungsmarktbericht Bayern, BayernLabo, 2014

** Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2015

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

Grundstücksvoraussetzungen

Die Voraussetzungen zur Entwicklung des Grundstücks sind aufgrund der zentralen, integrierten Lage sowie heute weitgehend als Parkplatz genutzten Fläche zunächst als günstig zu bewerten. Da jedoch auch neben der grundsätzlichen Eignung des Standortes Einschränkungen für eine Einzelhandelsentwicklung gegeben sind, sollen diese im Folgenden kurz angesprochen werden. Die Bewertung bezieht sich nur auf den zur Einzelhandelsansiedlung vorgesehen, nördlichen Teil des ehemaligen Telekom-Areals:

Die für die Entwicklung wesentlichen Daten sind wie folgt:

Grundstücksgröße Norden	ca. 12.280 m ²
Projektierte Geschoßfläche Handel	ca. 4.050 m ² (davon Verkaufsfläche 3.000 m ²)
Fläche Parkplatz	ca. 5.500 m ²

Positiv	Erschwerende Faktoren
Verkehrsgünstig für Individualverkehr, da bereits an wichtigen Verbindungsstraßen gelegen	bei Realisierung des Gesamtvorhabens einschließlich Wohnbebauung, Zunahme des momentan schon regen Verkehrsaufkommens auf der Holzbachstraße
für anliegende Bewohner fußläufig gut erreichbar	
ausreichende Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs	
integrierte Lage	
Nahversorgungskonzept würde der Versorgung des Quartiers dienen	
funktionelle und städtebauliche Aufwertung des momentan als Parkplatz genutzten Areals	

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage



Berechnungsgrundlage:

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2010 sind für den Standort Badstraße 5/ehemaliges Telekom-Areal nur Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungsschwerpunkt und einer Maximalverkaufsfläche von 2.400m² zulässig. Geprüft werden auch im Hinblick des Einwohnerzuwachses nach Abschluss des Vorhabens zwei Planvarianten mit einer Maximalverkaufsfläche von jeweils 3.000m².

Planungskonzeption 1	Verkaufsfläche in m ² (geplant)
Lebensmittelvollsortimenter	2.200
Drogeriefachmarkt	800
Gesamt	3.000

Planungskonzeption 2	Verkaufsfläche in m ² (geplant)
Lebensmittelvollsortimenter	1.800
Lebensmittel-Discounter	1.200
Gesamt	3.000

Notwendige Untersuchungsschritte:

Beide Vorhabensvarianten sind nach §11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Agglomerationseffekte (Kopplungs- und Fühlungsvorteile) zwischen den geplanten Betriebsteilen sind erwartbar. Somit fällt das Gesamtvorhaben unter die Regelvermutung des §11 Abs. 3 BauNVO.

„Auswirkungen sind bei Betrieben...in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet“ Nach aktueller Rechtsprechung entspricht dies 800m² Verkaufsfläche.

Vorhabensspezifisch sind daher mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu überprüfen.

Die Umsatzprognose für ein derartiges Vorhaben, die die Grundlage für die weiteren Betrachtungen bildet, muss auf zwei Arten berechnet werden:

Raumordnung und Landesplanung: Die Handlungsanleitung für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern schreibt zur Vereinheitlichung und Vereinfachung des Verfahrens die Verwendung von durchschnittlichen, bayernweit geltenden Flächenleistungen vor. Durch dieses Verfahren wird es möglich, Projekte in eher kaufkraftschwachen Regionen (z.B. einige Landkreise in Oberfranken) nach den gleichen Kriterien zu prüfen wie Projekte in kaufkraftstarken Regionen (z.B. Region München).

Die anzunehmenden Flächenleistungen werden dabei vom Bayerischen Wirtschaftsministerium vorgegeben.

Notwendige Untersuchungsschritte:

Die Überprüfung der **städtebaulichen Auswirkungen** eines solchen Vorhabens hat demgegenüber nicht zwingend nach den vorgenannten Kriterien zu erfolgen, sondern soll die tatsächlichen, realistisch anzunehmenden Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Wirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (z. B. Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) ermitteln. In diesem Punkt ist die gutachterliche Einschätzung eines Projektes von entscheidender Bedeutung, die regionale, standort- und betriebsspezifische Besonderheiten am Mikrostandort berücksichtigen muss (z. B. Kaufkraftniveau, betriebsspezifische Umsatzwerte etc.) und erfolgt in einer vom Gutachter geforderten „Worst-Case Berechnung“ (maximal realistische Flächenleistungen, größtmögliche Wettbewerbsüberschneidungen auf den Bestand).

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage



Prognostizierter Umsatz der Planungskonzeption I:

Konzept	Verkaufsfläche in m ² (geplant)	Umsatz „best case“ in Mio. €*	Umsatz „worst case“ in Mio. €*	Umsatz gem. Landesplanung**
Lebensmittelvollsortimenter	2.200	7,7	9,4	8,4
Drogeriefachmarkt	800	4,4	5,4	4,4
Gesamt	3.000	12,1	14,8	12,8

Prognostizierter Umsatz der Planungskonzeption II:

Konzept	Verkaufsfläche in m ² (geplant)	Umsatz „best case“ in Mio.€*	Umsatz „worst case“ in Mio.€*	Umsatz gem. Landesplanung**
Lebensmittelvollsortimenter	1.800	6,4	7,8	6,8
Lebensmittel-Discounter	1.200	5,5	6,7	5,8
Gesamt	3.000	11,9	14,5	12,6

* Umsatz auf Basis durchschnittlicher Raumleistungen der cima 2015

** Umsatz auf Basis durchschnittlicher Raumleistungen nach Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2015, Bayerisches Staatsministerium, für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

Berechnungsgrundlage:

Die möglichen Betreiber der anzusiedelnden Märkte stehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht endgültig fest, lediglich mögliche Betriebskonzepte stehen zur Diskussion. Hier wird die Spannbreite möglicher Umsätze, die auf der Fläche erzielt werden können, deutlich (siehe Tabelle vorherige Seite).

Bei Realisierung von **Planungskonzeption I** bewegt sich der mögliche erzielbare Umsatz bezogen auf das Gesamtvorhaben im Bereich zwischen 12,1 Mio. € („best case“) und 14,8 Mio. € („worst case“).

Die Spannbreite möglicher Umsätze bei der **Planungskonzeption II** liegt zwischen 11,9 Mio. € („best case“) und 14,5 Mio. € („worst case“).

Im Vergleich zu den landesplanerischen Durchschnittswerten sind nach unserer Einschätzung am Standort Augsburg Badstraße höhere Umsatzerwartungen anzunehmen. Ein moderner Vollsortimenter, wie in **Planungskonzeption I** dargestellt, kann u.E. am Vorhabenstandort aufgrund fehlender Anbieter in der näheren Umgebung und dem Mangel an modernen, großflächigen Vollsortimentern in den umliegenden Zentren mehr als die durchschnittliche Flächenleistung erbringen. Der projektierte Drogeriefachmarkt wäre innerhalb des Einzugsgebietes aufgrund der kleineren und älteren Märkte in den umliegenden Bezirken der wettbewerbsstärkste Markt und könnte somit deutlich mehr Umsatz erwirtschaften als die „best-case“ Annahme.

Auch ein allen Markterfordernissen gerecht werdender großflächiger Lebensmittel-Discounter wie in **Planungskonzeption II** beschrieben, kann aufgrund der Attraktivität und Anziehungskraft solcher Konzepte, mehr als die durchschnittliche Flächenleistung erbringen.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlage:

Zur Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen nach aktueller Rechtsprechung wird die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente auf Basis der für Augsburg standortspezifischen, realistischen Umsatzerwartungen geprüft. Für die Ermittlung der maximal möglichen Verkaufsflächen wurden ausnahmslos Flächenleistungen angenommen, die über den landesplanerischen Durchschnittswerten liegen. Mit dieser Annahme wird dem vom Gutachter geforderten „Worst-Case-Ansatz“ vollumfänglich Rechnung getragen.

Ziel der Untersuchungen ist es, eine auf die ortsspezifische Situation angepasste Empfehlung für eine sinnvolle und verträgliche Flächenansiedlung am projektierten Standort auszusprechen, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der schützenswerten Zentren der Stadt Augsburg nach sich ziehen wird.

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

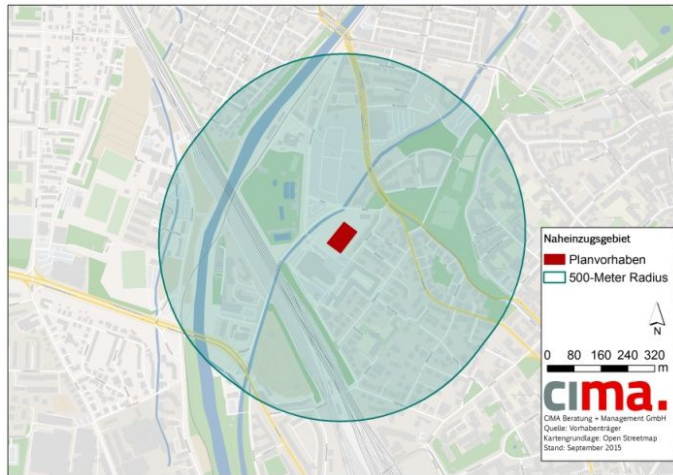
(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet



Naheinzugsgebiet; Quelle: Openstreetmap 2015



Barrieresituation; Quelle: eigene Aufnahme 2015

Einzugsgebiet:

Als Grundlage für die weiteren Markt- und Umsatzpotenzialanalysen wurden zwei Einzugsgebiete abgegrenzt.

Fußläufiger Einzugsbereich:

Dabei beschränkt sich das **fußläufige Naheinzugsgebiet** auf den Stadtbezirk „Stadtjägerviertel“ und umfasst derzeit **3.428 Einwohner** (Stand: 31.12.2014) (Bestandswohnungen) rund um das Planvorhaben. Zwar liegen im Bereich des, für die Nahversorgung relevanten, 500-Meter Radius auch Teile der Stadtbezirke „Links der Wertach-Süd“ und „Rosenau- und Thelottviertel“ (vergleiche nebenstehende Karte). Die vorhandenen städtebaulichen Barrieren (Wertach und Bahnlinien) lassen u.E. nicht mit wesentlichen fußläufigen Anteilen aus diesen Bereichen rechnen, zumal im Bereich westlich der Bahntrasse überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind.

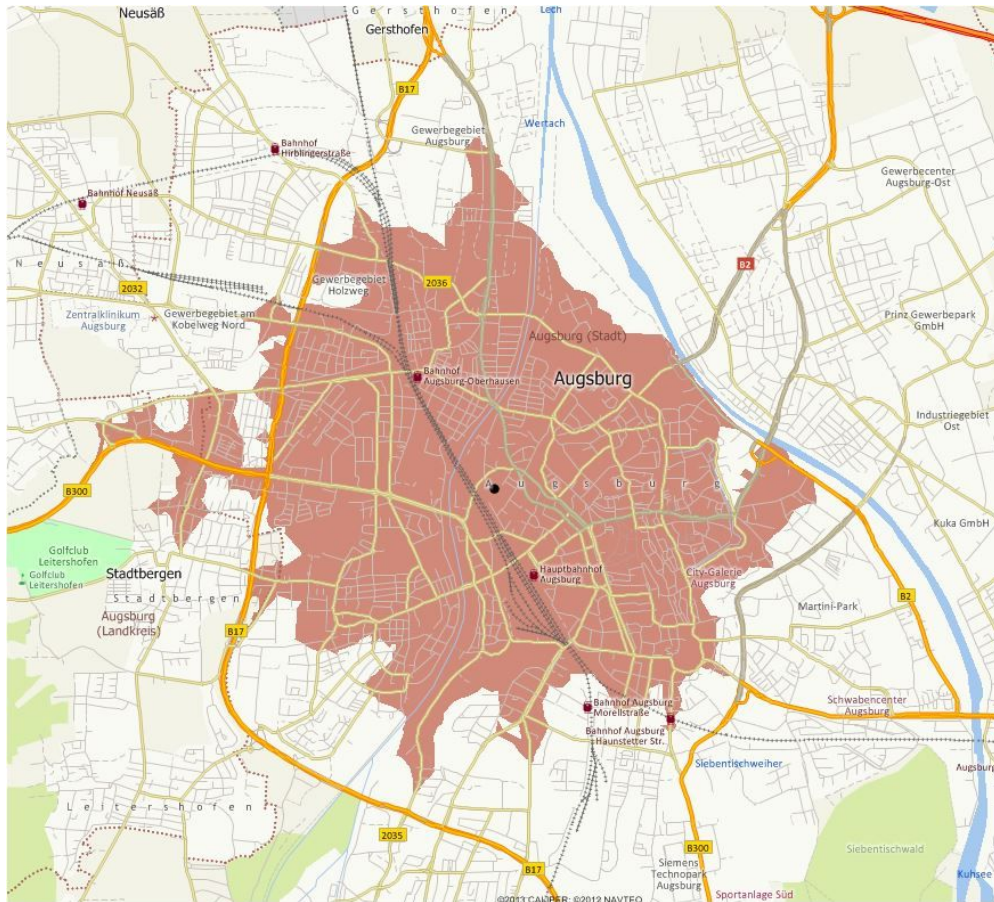
Hinzu kommen die nach Realisierung der projektierten Planung zu erwartenden **241 Einwohner**, sodass das **gesamte fußläufige Einzugsgebiet 3.669 Personen** umfasst.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(3) Standortbewertung – Marktgebiet



Projektrelevantes Marktgebiet:



Quelle: Maptitude 2014,
Bearbeitung CIMA Beratung + Management 2015

Die Ermittlung des **projektrelevanten Marktgebietes** basiert auf einer detaillierten Analyse der lokalen Wettbewerbssituation des vorhabenrelevanten Einzelhandels. Ferner wurden zur Abgrenzung des Marktgebietes Zeitdistanzen (Messungen der Wegzeiten) zu Grunde gelegt. Bei Annahme einer starken Distanzempfindlichkeit der Verbraucher bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Berücksichtigung der zentralen Lage in der Großstadt Augsburg kann höchstens ein Fahrzeitradius von **5 Minuten** (siehe nebenstehende Karte) um den Planvorhabenstandort angenommen werden.

Betroffene Zentren innerhalb des Marktgebietes werden in der Folge hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte systematisch untersucht.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Marktgebiet



Projektrelevantes Marktgebiet:

Insgesamt ist das projektrelevante Marktgebiet des Planvorhabens deutlich größer als der fußläufige Einzugsbereich, da die Erreichbarkeit des Standorts als gut einzuschätzen ist, ein attraktives Konzept vorliegt und die Konkurrenzsituation in der näheren Umgebung des Standortes, ausgenommen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, nicht stark ausgeprägt ist.

Innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitzone (Marktgebiet) umfasst das projektrelevante, erweiterte Einzugsgebiet Bereiche der Stadtbezirke „Bahnhofs-, u. Bismarckviertel“, „Georgs- u. Kreuzviertel“, „Kriegshaber“, „Links der Wertach“ sowie „Rechts der Wertach“, „Pfersee“ und „Rosenau- u. Thelottviertel“.

Neben Umsätzen aus dem fußläufigen bzw. projektrelevanten Einzugsgebiet ist aufgrund der zentralen sowie verkehrsgünstigen Lage auch mit relevanten Streuumsätzen durch Pendler bzw. Verkehrsteilnehmer aus entfernteren Bereichen der Stadt Augsburg zu rechnen.

Im fußläufigen **Einzugsbereich** können am Standort rund 65 % der Kaufkraft gebunden werden.* Dazu im **projektrelevanten Einzugsgebiet** gehen wir von einer möglichen Bindung in Höhe von 30 % aus.

Verdrängungseffekte zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche können durch Umlenkung bisheriger Einkaufsorientierung entstehen. Diese werden in der Folge zu quantifizieren sein.

** Konservative Schätzung; Kundenherkunftsanalysen der cima ergaben Bindungen bei Bewohnern des Naheinzugsgebiets von bis zu 85 % an vergleichbaren Standorten mit ähnlichen, modernen Konzepten.*

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Stadtbezirk	Einwohner	Kaufkraftkennziffer*	Marktpotenzial Lebensmittel in Mio. €	Marktpotenzial Drogeriewaren in Mio. €
Fußläufiger Einzugsbereich				
Stadtjägerviertel (Bestand)	3.428	97,7	6,9	0,9
Stadtjägerviertel (Prognose)	241	97,7	0,5	0,1
Projektrelevantes Einzugsgebiet				
Rechts der Wertach	3.899	91,3	7,3	0,9
Links der Wertach - Nord	3.754	91,3	7,0	0,9
Links der Wertach - Süd	3.874	91,3	7,3	0,9
Rosenau- u. Thelottviertel	3.445	99,7	7,1	0,9
Bahnhofs-, Bismarckviertel (nördlicher Teil)	2.243	104,8	4,8	0,6
Georgs- u. Kreuzviertel	3.315	104,8	7,1	0,9
Kriegshaber (östlicher Teil)	3.537	97,7	7,1	0,9
Pfersee - Nord (östlicher Teil)	5.214	99,7	10,7	1,4
Gesamt	32.950		65,8	8,5

Marktpotenzial:

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Jeder Person stehen entsprechend dieser Verbrauchsausgabenermittlung im Jahr 2013 ein Betrag in Höhe von 2.056 € für Ausgaben im Bedarfsbereich Lebensmittel sowie 266 € im Segment Drogeriewaren** zur Verfügung.

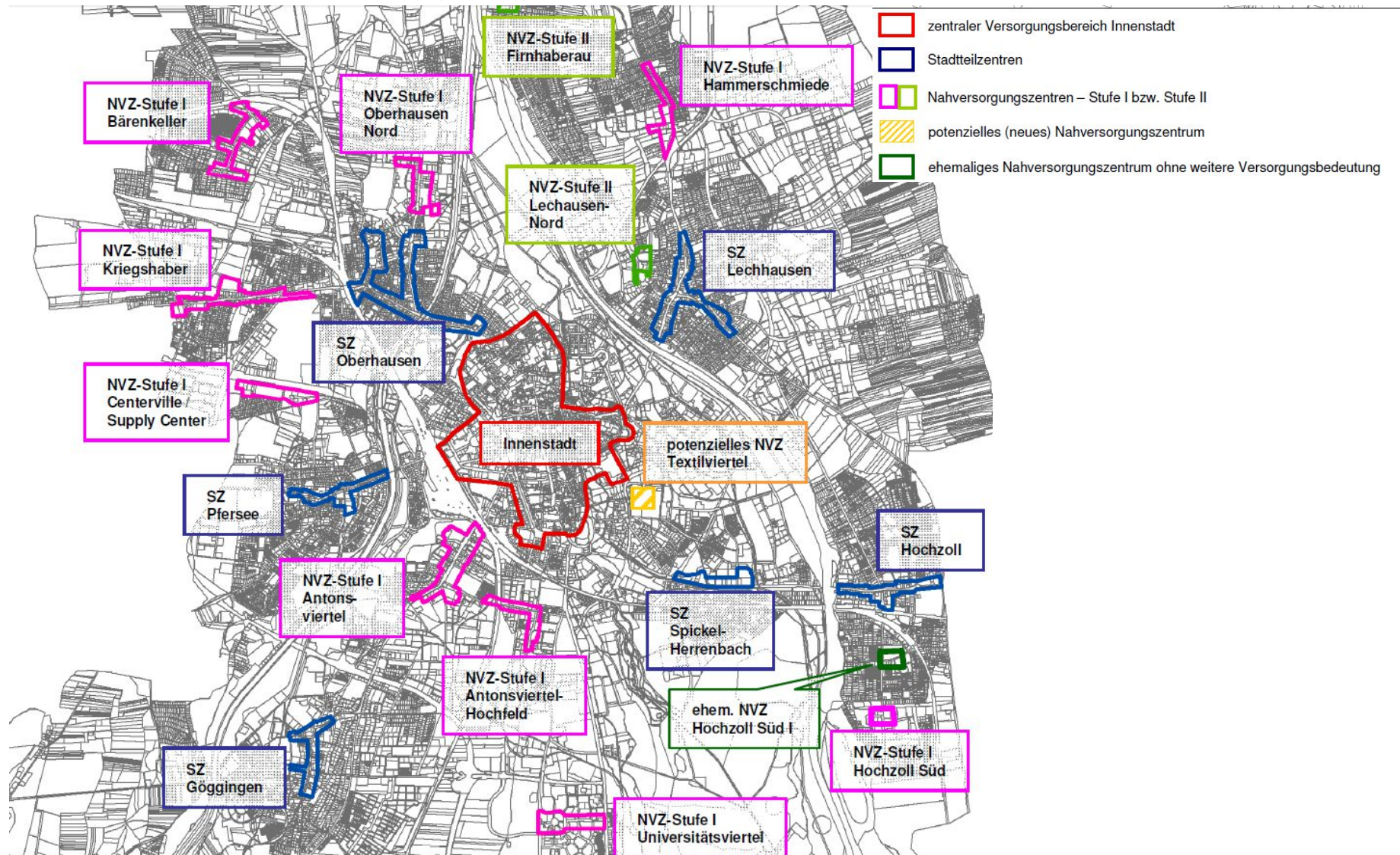
Die Berechnung des projektbezogenen Marktpotenzials im Einzugsgebiet erfolgt auf Basis der Einwohnerzahl der jeweiligen Stadtteile, deren spezifischer einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffer und der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben.

*Quelle: CIMA!BBE!mbResearch 2015 **Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Zentrenstruktur der Stadt Augsburg



Augsburger Zentrenkonzept - Grundlagen:

Die Stadt Augsburg schreibt seit den 90er Jahren kontinuierlich das Markt – und Zentrenkonzept fort. Die aktuellste Version stammt aus dem Jahr 2010. Diesen Gutachten bezieht sich auf die in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept festgelegten Zentren und die für den Vorhabenstandort ausgearbeiteten Festlegungen*:

- in der **Augsburger Innenstadt** sind alle zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig
- in den **Stadtteilzentren** sind ebenfalls alle zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.
- **Nahversorgungszentren** dienen vorrangig dem kurzfristigen, täglichen Bedarf; Großflächige EH-Betriebe sind nur bei Lebensmitteln zulässig
- an dezentrale Standorten sind nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig
- neben den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen kommt auch sog. **Solitärzentren** in städtebaulich integrierten Lagen eine wichtige ergänzende Funktion zu.

→Bei Realisierung der projektierten Betriebe würde der Vorhabenstandort ein solches Solitärzentrum bilden.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg

Badstraße



(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Mikrostandort (I):

Standortprofil Lage städtebauliche Integration Zentraler Versorgungsbereich	Das Vorhabengrundstück befindet sich zwischen Badstraße und Bahndamm. Östlich wird das Grundstück von der Stadtjägerstraße begrenzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg wird das zu beplanende Grundstück als Gemeinfläche (Verwaltung) klassifiziert. Das Areal befindet sich inmitten des Stadtjägerviertels und weist direkte Wohnbebauung innerhalb des Umgriffs auf. Somit kann an dieser Stelle von einer städtebaulich integrierten Lage des Vorhabenstandortes ausgegangen werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich in rd. 580m Entfernung.
Visibilität, Fernwirkung Einsehbarkeit Darstellungsmöglichkeiten	Die direkte Lage an der stark frequentierten Badstraße und Holzbachstraße würde für eine angemessene Frequenz, auch im autokundenorientierten Kundensegment, sorgen. Entlang der Holzbachstraße ist das Vorhabengelände durch teilweise hohen Pflanzenbewuchs nur begrenzt einsehbar. Auf Höhe der Badstraße würden die projektierten Handelsbetriebe aber eine ausreichende Fernwirkung erzielen. Von Osten ist das Grundstück aufgrund der Bebauung nicht einsehbar.
Erreichbarkeit ÖPNV Art der Andienung Andienungsfrequenz	Die nächste Anbindung des Vorhabens an den ÖPNV würde über die 50m entfernte, nördlich an der Gesundbrunnenstraße, gelegene Bushaltestelle „Brunnthal erfolgen“

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Mikrostandort (II):

Erreichbarkeit Pkw Anbindung Stellplätze Leitsysteme	Durch die direkte Lage an der Bad- sowie der ebenfalls stark frequentierten Holzbachstraße wäre das Vorhaben sehr gut per PKW erreichbar. Die hohe Frequenz an dieser Stelle ergibt sich u.a. aufgrund der Unterführung entlang der Holzbachstraße. Nördlich des Areals schließt die für Augsburg wichtige Durchgangsstraße Gesundbrunnenstraße/Langenmantelstraße an. Die für das Vorhaben angedachte Stellplatzanzahl würde 150 Parkplätze* umfassen.
Städtebauliches/ nutzungsstrukturelles Umfeld Kopplungseffekte Aufenthaltsqualität Funktionalität	Die momentane Aufenthaltsqualität am Vorhabenstandort ist als suboptimal zu bewerten. Der größte Teil des ehemaligen Telekom Areals wird aktuell als provisorischer Parkplatz, speziell für Veranstaltungen auf dem „Kleinen Exerzierplatz“, genutzt. Zudem ist die Fläche im Bereich des Parkplatzes nur sporadisch asphaltiert. Das weitere Umfeld auf dem ehemaligen Telekom-Areal wird gewerblich genutzt. Aus Mangel an fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben in der Umgebung sind keine Kopplungswirkungen anzunehmen.
Planungsrecht	Aktuell liegt auf dem Großteil der Fläche noch kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Das Areal ist demnach als Innenbereich im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ nach §34 BauGB zu kategorisieren.

*s. Corpus Sireo Objektsteckbrief Badstraße 5

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Mikrostandort (III):

**Zentrenkonzept Augsburg
2010**
Entwicklungsperspektive
Empfehlungen

Die Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Augsburg bezüglich des Vorhabenstandortes stellen sich wie folgt dar:

1) Badstraße 5 / ehemaliges Telekomgrundstück (Solitärstandort)	Nutzungskonzept Fa. Corpus Sireo: LM-Vollsortimenter + Textilbereich, Droge- riemarkt, Bioprodukte + Hotel	insg.: ca. 2.400 m ²	Großteil ohne B-Plan (im FNP: Gemeinbedarf), rechts- kräftiger B-Plan (421 A) für schmalen südlichen Streifen: Gemeinbedarf	Lage außerhalb der ZVBs (Innen- stadt, Oberhausen) / Ehemaliges Telekomgrundstück, derzeit unbebaute Freifläche	max. 2.400 m² VK für Lebensmittel (inkl. Ge- tränke) zur Stärkung der Nahversorgungs- funktion vertretbar; Etablierung als Lebensmittelstandort: LM- Vollsortimenter + kleine Shopzone (z. B. Bäcker, Zeitschriften); keine darüber hinausgehende Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente (Drogeriemarkt, Textilmarkt) zum Schutz der STZ Oberhausen und Pfersee; Baurecht Lan- genmantelstraße für Lebensmittelmarkt mit 1.500 m ² VK liegt vor → müsste ggf. überprüft werden
--	---	---------------------------------	---	--	---

Der Standort Badstraße ist als Nahversorgungsstandort unter folgenden Voraussetzungen zu entwickeln:

- max. Verkaufsfläche 2.400m²
- Beschränkung der Ansiedlung auf das Sortiment Lebensmittel

Fazit:

Der Standort Badstraße ist aufgrund der direkt an das Vorhaben anliegenden Wohnbebauung und der nahen ÖPNV Anbindung als städtebaulich integriert zu bewerten. Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes könnte die Versorgungslücke im Stadtjägerviertel geschlossen werden.

Bei Realisierung des Vorhabens würde dem ehemaligen Telekom-Areal eine deutliche Nutzungs- und Funktionsaufwertung im Gegensatz zum jetzigen Status zukommen.

Quelle: GMA; Zentrenkonzept der Stadt Augsburg, S.132

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Empfehlung

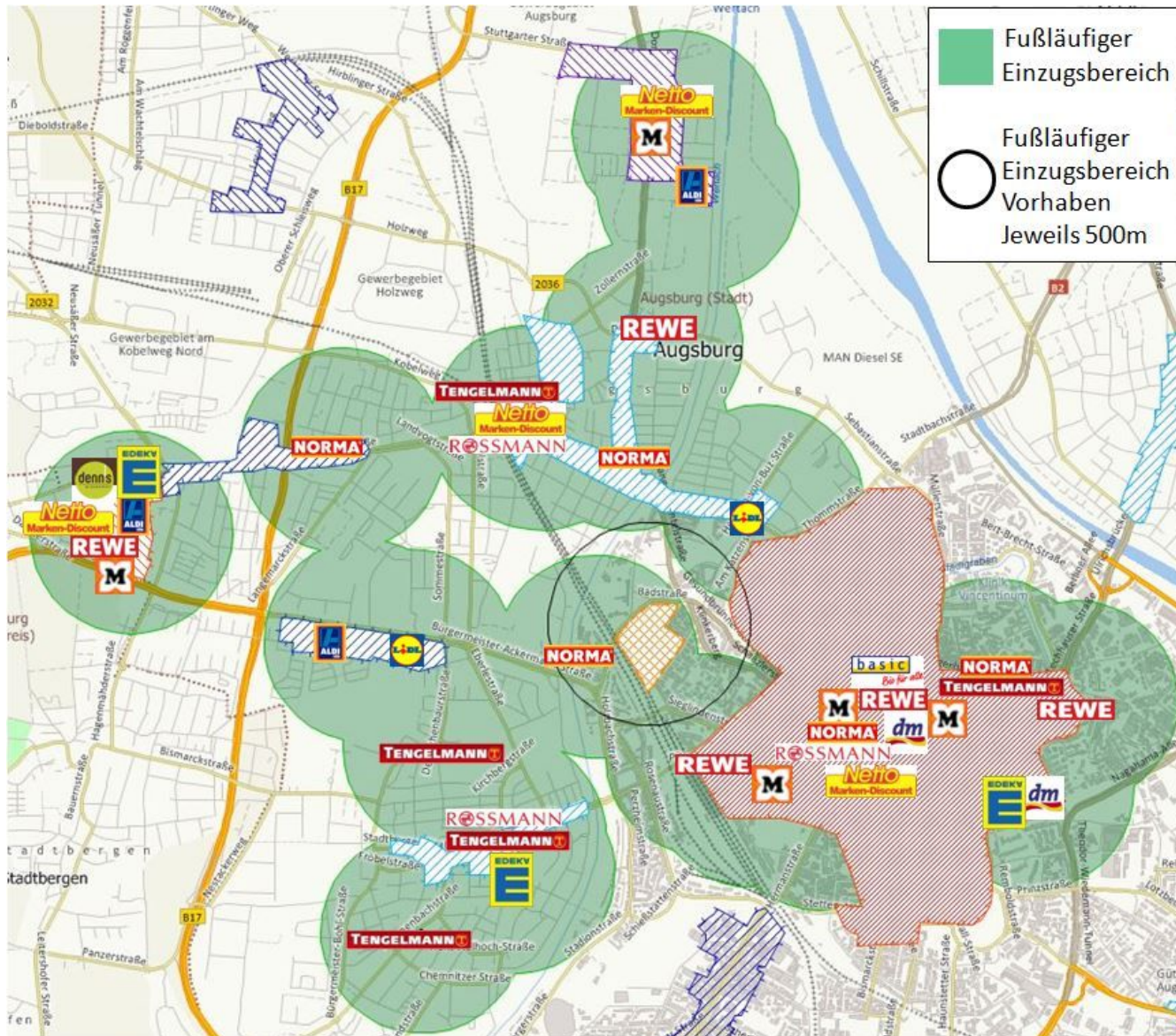
Wettbewerbssituation in der Stadt Augsburg:

Vorbemerkung:

Im Rahmen von Standortgutachten ist es aus Sicht des Gutachters immer notwendig, die vorhandenen Versorgungsbetriebe bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Eine Auswirkungsanalyse auf städtebauliche Strukturen und bestehende innerörtliche Versorgungsbereiche muss u. E. immer sowohl quantitative (Ist-Bindungsquoten der vorhandenen Betriebe, Umverteilungseffekte unter Berücksichtigung offener Umsatzpotenziale nach Branchen) als auch qualitative (Betriebstypenausstattung, Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe, Sortimentsvielfalt der Angebotsstrukturen, ...) Aspekte abwägen, um zu einer Ansiedlungsempfehlung gelangen zu können. Ziel ist es dabei allerdings nicht, solitäre Bestandsbetriebe per se zu schützen, sondern städtebaulich intakte Strukturen zu bewahren.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse

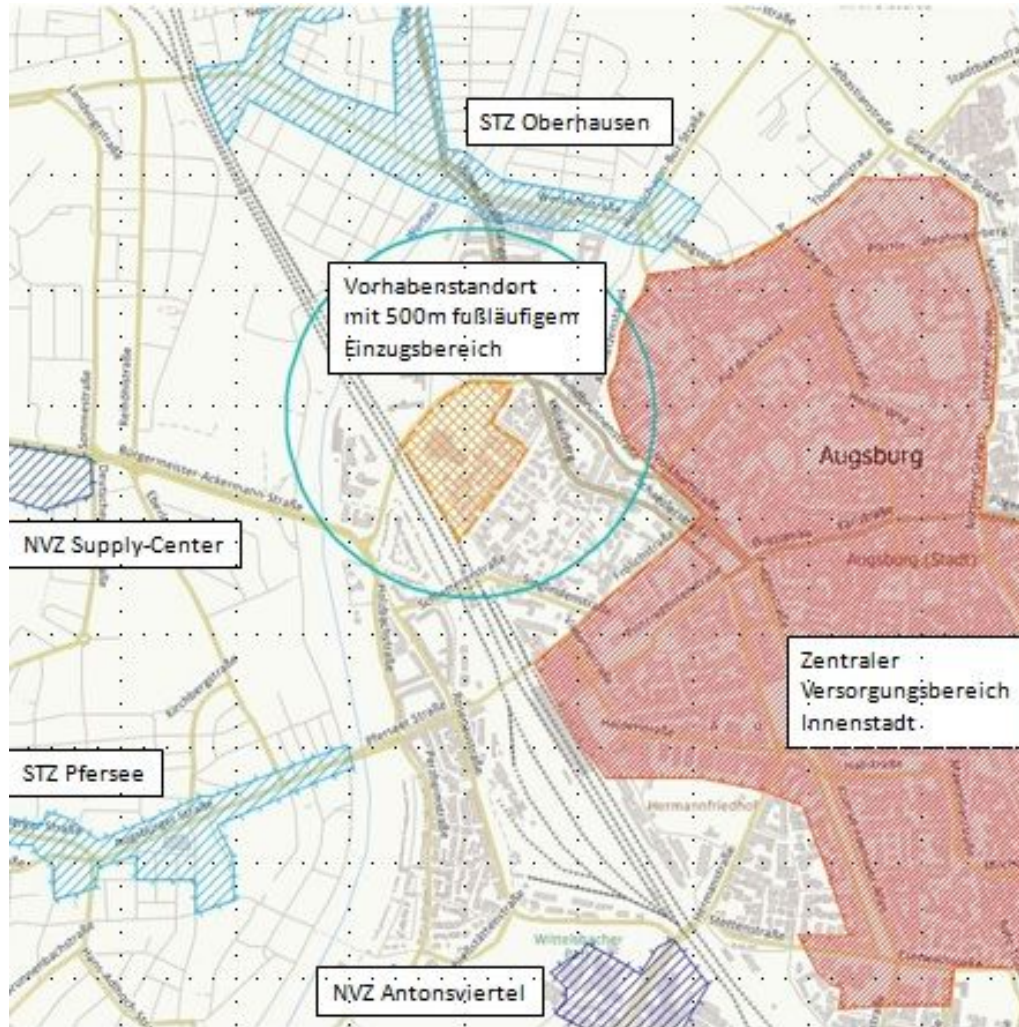


Quelle: Maptitude 2014, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management 2015

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse

Lage des Vorhabenstandorts zu den Augsburger Zentren:



Der Vorhabenstandort befindet sich an zentraler Stelle innerhalb des Augsburger Zentrengefüges. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist nur rd. 500m entfernt. Das Stadtteilzentrum Oberhausen ist ebenfalls nur rd. 600m von dem Vorhaben entfernt. Das Nahversorgungszentrum Supply-Center ist rd. 1.500m von dem ehemaligen Telekom-Areal an der Badstraße situiert. Das Stadtteilzentrum Pfersee befindet sich in rd. 1.300m Entfernung. Im weiteren Umgriff ist das Nahversorgungszentrum Antonsviertel 2.500m entfernt. Die stärksten Wettbewerbsswirkungen sind demnach gegenüber dem STZ Oberhausen und der Innenstadt zu erwarten.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Anzahl Betriebe: 180
Vkfl. Lebensmittel: 12.440 m²
Vkfl. Drogerie: 6.440 m²
Relevante Betriebe: Rewe, Edeka, Müller, DM, Rossmann



Angebot:

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind zahlreiche für die Grundversorgung relevante Betriebe vorhanden. So finden sich im Segment Drogeriewaren mehrere Drogeriemärkte der Filialisten DM, Rossmann und Müller sowie einige Parfümerien. Im Lebensmittelbereich sind sowohl Vollsortimenter (Rewe, Edeka, Tengelmann) als auch Discounter (Norma, Netto) sowie Bio-Supermärkte (Basic) vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch eine Reihe von Spezialanbietern (Bäckereien, Metzgereien).



Erreichbarkeit:

Vom Vorhabenstandort ist der zentrale Versorgungsbereich sowohl für den MIV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Als verkehrstechnischer Knotenpunkt ist die Innenstadt freilich auch sehr gut an das ÖPNV-Netz (Bus und Straßenbahn) angebunden. Die Parkplatzsituation im Stadtzentrum ist jedoch stark eingeschränkt.

Fazit:

Das Einzugsgebiet der Augsburger Innenstadt reicht im Bereich der höherwertigen Drogeriewaren wie auch im mittelfristigen Bedarfsbereich aufgrund des breiten Angebots und der oberzentralen Funktion bis über die Stadtgrenzen hinaus. Die filialisierten Lebensmittelmärkte sollen dagegen die Versorgung der umliegenden Quartiere gewährleisten, wodurch jedoch nahversorgungsrelevante Verkehre induziert werden. Nach Realisierung des Planvorhabens ist unter den gegebenen Bedingungen durchaus mit einer – im Sinne des Wettbewerbs – höheren Konkurrenzsituation zu rechnen.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Stadtteilzentrum Oberhausen



Anzahl Betriebe: 23
Vkfl. Lebensmittel: 4.175 m²
Vkfl. Drogerie: 750 m²
Relevante Betriebe: Rewe, Tengelmann, Lidl, Netto, Norma, Rossmann



Angebot:

Im Stadtteilzentrum Oberhausen finden sich einige Betriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Insbesondere im Lebensmittelsegment sind einige Filialisten mit unterschiedlicher Zielgruppenorientierung vorhanden. Mit einer Rossmann-Filiale ist zudem ein Betrieb mit Kernsortiment Drogeriewaren am Standort situiert.



Erreichbarkeit:

Das Stadtteilzentrum liegt relativ nah am Vorhabenstandort und ist dementsprechend per Pkw sowie auch zu Fuß gut erreichbar. Die Parkplatzsituation gestaltet sich divers, da manche Betriebe über eigene Parkplätze verfügen, die Anbieter an der Ulmer Straße jedoch nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten bereithalten. Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums mittels ÖPNV ist dank zahlreicher Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie eigenem Schienenanschluss sehr gut.

Fazit:

Das Stadtteilzentrum Oberhausen stellt neben der Innenstadt den derzeit dominierenden Nahversorgungsstandort im Umfeld des Planvorhabens dar, weshalb derzeit als nicht funktional zu wertende Versorgungsfahrten hierhin bestehen. Aufgrund der Ähnlichkeit der bestehenden Angebotsformate mit dem Planvorhaben (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemärkte) gehen wir von einer ausgeprägten Wettbewerbssituation mit dem projektierten Nahversorgungszentrum an der Badstraße aus.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Stadtteilzentrum Pfersee



Anzahl Betriebe: 15
Vkfl. Lebensmittel: 1.870 m²
Vkfl. Drogerie: 470 m²
Relevante Betriebe: Edeka, Tengelmann, Rossmann



Angebot:

Das Stadtteilzentrum Pfersee weist den Charakter eines klassischen gewachsenen Quartierzentrums auf und verfügt über zwei Vollsortimenter sowie einen Drogeriemarkt. Daneben finden sich noch weitere für die Grundversorgung relevante Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Reformhäuser.

Erreichbarkeit:

Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums vom Vorhabenstandort aus gestaltet sich mittels Pkw ungünstig. Auch liegt der Standort nicht mehr in fußläufiger Entfernung. Die Parkplatzsituation ist, abgesehen vom Edeka, ebenfalls schwierig. Die ÖPNV-Anbindung entspricht aufgrund mehrerer Buslinien sowie der verkehrenden Straßenbahn der Lage Pfersees im städtebaulichen Gefüge der Stadt Augsburg.

Fazit:

Das Stadtteilzentrum Pfersee übernimmt die Versorgungsfunktion der ansässigen Bevölkerung, im Quartier. Wesentliche Einkaufsbeziehungen zum Vorhabenstandort bestehen u. E. derzeit nicht, sodass durch das Planvorhaben auch keine Intensivierung des Wettbewerbs an dieser Stelle zu erwarten ist.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Nahversorgungszentrum Oberhausen



Anzahl Betriebe: 9
Vkfl. Lebensmittel: 3.340 m²
Vkfl. Drogerie: 900 m²
Relevante Betriebe: Edeka, Netto, Aldi, Müller



Angebot:

Das Nahversorgungszentrum Oberhausen kann strukturell als klassisches Fachmarktzentrum charakterisiert werden. Es finden sich zwei Discounter sowie je ein Vollsortimenter und Drogeriemarkt am Standort. Ergänzt wird das Angebot durch einen türkischen Supermarkt sowie mehrere Lebensmittel-Spezialanbieter.

Erreichbarkeit:

Über die Donauwörther Straße ist das Nahversorgungszentrum vom Vorhabenstandort in rund 4-Pkw-Minuten zu erreichen. Es bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten. Der ÖPNV-Anschluss wird über die unmittelbar angrenzende Haltestelle Zollernstraße der Straßenbahnlinie 4 gewährleistet.



Fazit:

Aufgrund der guten Pkw-Erreichbarkeit und Parkplatzsituation sowie des gelungenen Betriebstypenmixes bestehen derzeit u. E. Versorgungsfahrten aus dem Stadtjägerviertel zum betrachteten Standort. Durch das projektierte Vorhaben erhöht sich zwar der Konkurrenzdruck für das Nahversorgungszentrum, dies ist jedoch im Sinne einer qualitativ und quantitativ ansprechenden Nahversorgung, da so dysfunktionale Versorgungsfahrten vermieden werden können.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Nahversorgungszentrum Centerville/Supply-Center



Anzahl Betriebe: 8
Vkfl. Lebensmittel: rd. 2000m²
Vkfl. Drogerie: rd. 270m²
Relevante Betriebe: Aldi, Lidl

Angebot:

Das Angebot im Fachmarktzentrum Centerville/Supply Center weist eine starke Nahversorgungsorientierung auf. Am Standort befinden sich zwei großflächige Lebensmittel-Discounter moderner (Aldi, Lidl) Konzeptionierung und diverse Lebensmittelhandwerksbetriebe. Drogeriewaren werden nur in den Randsortimenten der Lebensmittel-Discounter und der Apotheke angeboten.

Erreichbarkeit:

Das Supply-Center befindet sich direkt an der stark frequentierten Bürgermeister-Ackermann-Straße und nicht weit von der B17. Das Fachmarktzentrum ist lagentypisch autokundenorientiert und weist dementsprechend eine mehr als ausreichende Menge an Parkplätzen auf.

Fazit:

Je nach realisierter Planungsvariante könnte es zwischen dem Supply-Center und dem Vorhaben zu nicht unerheblichen Konkurrenzbeziehungen kommen. Speziell bei Planungskonzeption II ist bei Realisierung des Discounters von Umsatzumverteilungen in Richtung des Vorhabens auszugehen. Da speziell in den Bezirken östlich der Bahngleise bei Neuansiedlung einer modernen, ansprechenden Lebensmittel-Discounterkonzeption die Distanz zum Centerville/Supply-Center zu groß wäre. Auch bei Realisierung eines Drogeriefachmarktes sind zwar Umsatzverteilungen möglich, aufgrund unterschiedlicher Sortimentsaufstellungen (Randsortimente Drogeriewaren vs. Komplettangebot Drogeriemarkt) sind starke Konkurrenzbeziehungen zwischen den Standorten auszuschließen.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Nahversorgungszentrum Kriegshaber	
	Anzahl Betriebe: 11 Vkfl. Lebensmittel: rd. 860 m² Vkfl. Drogerie: rd. 150 m² Relevante Betriebe: Norma, Lebensmittelhandwerksbetriebe
	Angebot: Das Nahversorgungszentrum Kriegshaber weist einen nicht sehr breiten Einzelhandelsbesatz auf. Der Norma-Discounter ist der einzige Lebensmittelmarkt am Standort.. Drogeriewaren sind nur in geringen Maße in den Randsortimenten vorhanden.
	Erreichbarkeit: Die Betriebe befinden sich entlang der Ulmer Straße bis zur Ecke Kriegshaberstraße und sind per PKW gut erreichbar. Die Parkplatzsituation ist wie in verdichteten städtischen Lagen üblich, meist unübersichtlich
	Fazit: Aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppenorientierung und der Distanz zwischen den Standorten, ist von keiner signifikanten Konkurrenzbeziehung auszugehen. Auch grenzt das Nahversorgungszentrum Kriegshaber direkt an das Gewerbegebiet Stadtbergen, dessen Einzelhandelsbesatz im Segment Nahversorgung sehr umfangreich ausfällt und somit den Bedarf nach den meisten Anbietern für die umliegenden Bezirke mehr als ausreichend abdeckt.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße



(4) Markt- und Bestandsanalyse

Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: GE Stadtbergen



Anzahl Betriebe: 10
Vkfl. Lebensmittel: rd. 4.900m²
Vkfl. Drogerie: 980 m²
Relevante Betriebe: Rewe, Edeka, Müller, Denn's

Angebot:

Das Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet Stadtbergen fällt sehr umfangreich aus. Am Standort befinden sich zwei Discounter (Aldi, Netto), zwei Vollsortimenter (Edeka, Rewe) sowie ein Bio-Markt und ein Müller-Drogeriemarkt. Daneben ergänzen noch einige Bäckereien das vorhandene Angebot. Alle Betriebe sind modern aufgestellt und erfüllen die aktuellen Markterfordernisse hinsichtlich Verkaufsfläche und Warenpräsentation.

Erreichbarkeit:

Die Betriebe befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Benzstraße. Der Standort ist Fachmarkttypisch primär auf den autokundenorientierten Einkaufsverkehr ausgerichtet. Parkplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Fazit:

Aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb des GE Stadtbergen sowohl im Bereich Lebensmittel, als auch Drogeriewaren sind u.E. zwischen den Standort „GE Stadtbergen“ und dem Vorhabenstandort keine relevanten Konkurrenzbeziehungen zu erwarten.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(4) Markt- und Bestandsanalyse



Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld:

Wettbewerbsstandort: Solitäre Nahversorgungsstandorte



Anzahl Betriebe: 3
Vkfl. Lebensmittel: 2.220 m²
Vkfl. Drogerie: 285 m²
Relevante Betriebe: Tengelmann, Norma

Angebot:

Die solitären Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens konstituieren sich aus 2 Tengelmann-Vollsortimentern (Brunnenbachstraße 21 u. Christian Dierig Str. 2) sowie einem Norma-Discounter (Holzbachstr. 21).

Erreichbarkeit:

Der Discounter an der Holzbachstraße kann als autokundenorientierter Standort in verkehrsgünstiger Lage kategorisiert werden. Die beiden Tengelmann-Märkte befinden sich in integrierter Lage mit unmittelbar-angrenzender Wohnbebauung.

Fazit:

Die Tengelmann Filialen, einschließlich dem Markt im Stadtteilzentrum Pfersee, befinden sich alle drei in nicht allzu weiter Entfernung voneinander innerhalb des Stadtteiles Pfersee. Marktvereinigungen nach Ansiedlung eines attraktiven Vollsortimenter -Konzeptes am Vorhabenstandort und dem unsicheren Status der Tengelmann-Supermärkte sind möglich. Der Norma-Discounter ist der dem Vorhaben am nächsten situierte Lebensmittelmarkt. Nach Realisierung eines modernen großflächigen und leistungsstarken Lebensmittel-Discounters auf dem Telekom-Areal sind starke Umsatzumverteilungen in Richtung des Vorhabens nicht auszuschließen.

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (I):

Landesplanerische Vorgaben (Verordnung vom 22. August 2013)

Nach den allgemeinen Zielen der Landesplanung gelten für die Einzelhandelsentwicklung in Bayern folgende wesentlichen Grundsätze:

- (1) Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen.
- (2) Die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.
- (3) Der Innenstadt, ihrer funktionalen Vielfalt und Mischung sowie ihrem ökonomischen Gewicht, kommt eine besondere, zentrumsbildende Magnetfunktion zu. Eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt soll daher vermieden werden.
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO sollen keine wesentliche Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktion herbeiführen.
- (5) In der Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsprojekten ist ebenfalls zugrunde gelegt, dass sich dabei Bedarfsprüfungen und Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen aus verfassungsrechtlichen Gründen verbieten.

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (II):

Raumordnerische Kernregel

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.“

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2013 wurden Neuregelungen im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Folgende Neuregelungen sind im Hinblick auf das zu prüfende Ansiedlungsvorhaben relevant:

- (1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das bestehende zentralörtliche System einfügen und dürfen mit einigen Ausnahmen nur in Zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- (2) Mit wenigen Ausnahmen hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- (3) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Einzugsbereiches des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte dürfen durch das Projekt nicht wesentlich beeinträchtigt werden und die Kaufkraftabschöpfung wird durch im LEP festgehaltene Grenzwerte reguliert.

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (III):

Regelvermutung

Nach §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des §11 Abs. 3 BauNVO erfolgt grundsätzlich zweistufig:

1. Stufe: Großflächigkeit des Betriebs

Die Regelvermutung des §11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Darüber hinaus bestimmt §11 Abs. 3 Satz 4, 1. Halbsatz BauNVO, dass die Regel des Satzes 3 (Regelvermutung) nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen.

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (IV):

Das Merkmal der Großflächigkeit umschreibt also diejenige Schwelle, ab der die Prüfung ob derartige Auswirkungen vorliegen, vorzunehmen ist. „Somit muss die Schwelle ausreichend niedrig liegen, um Raum für diejenigen Fälle zu lassen, in denen entgegen der Regel bereits bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 m² Auswirkungen zu erwarten sind“*.

Die Regelvermutung stellt auf die Geschossfläche, nicht auf die Verkaufsfläche ab. „Als Erfahrungswert hat sich herausgebildet, dass Einzelhandelsbetriebe in Folge einer Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen drei Viertel der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen können. Somit ist jedenfalls bei einer Verkaufsfläche, die 900 m² überschreitet, zugleich eine Überschreitung der in §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannte Geschossflächengrenze von 1.200 m² zu erwarten. Wie dargelegt muss die Schwelle, ab der eine Prüfung der möglichen Auswirkungen vorzunehmen ist, deutlich unterhalb des für die Geltung der Vermutungsregel maßgebenden Werts liegen. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“**

* Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

** Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (V):

So wird attestiert, dass Lebensmittelsupermärkte durch die deutlich größere Artikelanzahl und höheren Ansprüche der Ladengestaltung und Warenpräsentation auch höhere Flächenbedarfe anmelden. Davon unberührt bleibt die Neuregelung im aktuellen LEP von 2013, nachdem Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in allen Gemeinden angesiedelt werden dürfen, ungeachtet der Zentralität. Diese Regelung soll lediglich kleineren Gemeinden die Möglichkeit schaffen marktkonforme Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln. Die Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte bleiben gleichwohl erhalten.

Fazit:

Da es sich bei beiden Planungskonzeptionen um Einzelhandelsagglomerationen mit insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche handelt, muss das gesamte Planvorhaben aggregiert überprüft werden und entspricht somit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach §11 Abs. 3 BauNVO.

Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel (V):

2. Stufe: Vom Betrieb ausgehende Wirkungen

„Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in §11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu“.

Die Regelvermutung des §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Einzelfall bei städtebaulichen oder betrieblichen Besonderheiten widerlegbar (§11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Anhaltspunkte für eine Widerlegbarkeit der Regelvermutung können sich nach §11 Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauNVO aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebs ergeben. „Bei Projekten mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche ist grundsätzlich erforderlich, dass der Standort hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist.“

Beurteilungsgrundlagen der Verträglichkeitsanalyse

Die Rahmenfaktoren für die folgende gutachterliche Stellungnahme sind:

- (1) Die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze der dargelegten Planung
- (2) Die Lage des Vorhabenstandortes in Augsburg
- (3) Das gegenwärtige Standortgefüge in Augsburg und die Bedeutung der Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) und der weiteren Stadtteil – und Nahversorgungszentren in diesem Gefüge

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Standortbeurteilung nach LEP-Kriterien – Städtebauliche Integration:

Im Rahmen der Überprüfung werden nachfolgend die von der Obersten Baubehörde gestellten Anforderungen zur städtebaulichen Integration an den klaren Vorgaben des LEP orientiert.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben laut LEP Bayern 2013 bis auf wenige Ausnahmen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach allgemeiner Auffassung können folgende Kriterien für die städtebauliche Integration aufgeführt werden:

- Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang
- Wesentliche Wohnanteile im unmittelbaren Umfeld oder direkt angrenzend
- Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
- Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Fazit:

Der Vorhabenstandort „Badstraße 5“ wird unter Bezugnahme auf die Ziele des LEPs als städtebaulich integrierte Lage bewertet und ist demnach für die geplante Ansiedlung geeignet.

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Empfehlung

Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Überprüfung):

Vorbemerkung

Die Berechnungen zur landesplanerischen Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten orientieren sich an den Zielen der am 01.09.2013 in Kraft getretenen Neufassung des Landesentwicklungsprogramms.

Marktpotenziale werden demnach für raumordnerische Nah- und Verflechtungsbereiche errechnet. Hierbei ist auf Verbrauchsausgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie aus dem Jahr 2013 zurückzugreifen, die als Ausgabensätze pro Kopf und Jahr erhoben und mit der jeweiligen Einwohnerzahl multipliziert werden. Eine Differenzierung in 32 Branchen ermöglicht eine dezidierte Potenzialermittlung für die statisch festgelegten Raumkategorien (Nahbereiche und Verflechtungsbereiche). Reale Einzugsgebiete für die zu unterscheidenden Branchen können allerdings deutlich von den statischen Raumkategorien der Landesplanung abweichen. Definierte Regelungen für maximale Abschöpfungsquoten ermöglichen die Ermittlung von Grenzwerten, die als Vorgabe für die Bauleitplanung dienen sollen. Die zu errechnenden Maximalumsätze (Grenzwerte) sind nachfolgend durch die anzusetzende Flächenleistung für die jeweilige Branche zu dividieren, um Grenzwerte ausgedrückt in m^2 zu erhalten.* Bei dieser Berechnungsweise spielen jedoch weder die Situation vor Ort noch die Leistungsmöglichkeit unterschiedlicher Konzepte eine Rolle. Für die bayernweite Vergleichbarkeit werden deshalb durchschnittliche Flächenleistungen gewählt, die jedoch in der städtebaulichen Betrachtung unterschiedlich sein können, da dort die tatsächlichen Marktbegebenheiten eine wichtigere Rolle spielen.

* Im Sinne einer landesweit einheitlichen Behandlung von Vorhaben sind für die Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen Durchschnittswerte anzunehmen

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Überprüfung):

Grundannahme

Im Nahbereich leben **276.542 Einwohner** (31.12.2013). Der anzusetzende einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Augsburg umfasst nach LEP 2013 insgesamt **717.072 Einwohner**.

Maximal verträgliche Verkaufsflächen **Planungskonzeption I** nach LEP Bayern 2013:

Branche	Betriebstyp	geplante Fläche	MaPo in Mio. €	zulässige KK-Abschöpfung	Durchschnittlicher Umsatz in Mio. €	Flächenleistung Ø in € / m²	max. abschöpfbarer Umsatz nach LEP in Mio. €	max. verträgliche Vkf. nach LEP in m² (Ø)
Lebensmittel	Supermarkt	2.200	630,0	25%	8,4	3.800	157,5	41.445
Drogerien, Parfümerien	Drogeriefachmarkt	800	213,0	30%	4,4	5.500	36,4	6.618

Datengrundlage: BayStMWIVT, 2015, eigene Berechnungen (Rundung auf Zehnerstellen; rundungsbedingte Differenzen möglich)

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Überprüfung):

Grundannahme

Im Nahbereich leben **276.542 Einwohner** (31.12.2013). Der anzusetzende einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Augsburg umfasst nach LEP 2013 insgesamt **717.072 Einwohner**.

Maximal verträgliche Verkaufsflächen **Planungskonzeption II** nach LEP Bayern 2013:

Branche	Betriebstyp	geplante Fläche in m²	MaPo in Mio. €	zulässige KK- Abschöpfung	Durchschnittlicher Umsatz in Mio. €	Flächenleistung Ø in € / m²	max. abschöpfbarer Umsatz nach LEP in Mio. €	max. verträgliche Vkf. nach LEP in m² (Ø)
Lebensmittel	Supermarkt	1.800	630,0	25%	6,8	3.800	157,5	41.445
Lebensmittel	Discounter	1.200	630,0	25%	5,8	4.800	157,5	32.811

Datengrundlage: BayStMWIVT, 2015, eigene Berechnungen (Rundung auf Zehnerstellen; rundungsbedingte Differenzen möglich)

Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Überprüfung):

Erläuterung zur landesplanerischen Verträglichkeit

Die Berechnung der landesplanerischen Verträglichkeit leistet auch in der Aktualisierung von 2013, bedingt durch die marktwirtschaftliche Grundordnung, keine Bedarfsprüfung (z.B. „Wie viele Einzelhandelsgroßprojekte sind notwendig?“) und sinnvollerweise keinen Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen. Das LEP Bayern bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung ist ausschließlich das zu beurteilende Vorhaben im Rahmen einer **Einzelfallbeurteilung** und zwar grundsätzlich ohne Bedarfsprüfung sowie ohne die Berücksichtigung von Wettbewerbsaspekten.

In den Tabellen auf der vorherigen Seite sind jeweils die nach raumordnerischen Kriterien maximal zu realisierenden Verkaufsflächen dargestellt; sie dürfen jedoch nicht als landesplanerische Empfehlungen verstanden werden.

Als Flächenleistung im vorliegenden Berechnungsbeispiel wurden durchschnittliche Flächenleistungen von Fachmärkten bzw. von geplanten Betriebstypen genutzt, um dem Standortkonzept gerecht zu werden. Je nach Sortimentsbereich ergeben sich mögliche Verkaufsflächen, die aus gutachterlicher Sicht nicht den städtebaulichen Realitäten vor Ort gerecht werden und verdeutlichen, dass die landesplanerische Verträglichkeit in Augsburg teilweise nicht als begrenzender Faktor angesehen werden kann. Die Fallannahme dokumentiert, dass eine reine Orientierung an den Zielen der Landesplanung keine ausreichende Steuerungsmöglichkeit für die Planungen in Augsburg darstellt. Durch die fehlende Berücksichtigung der Situation vor Ort ergibt sich bei reiner landesplanerischer Betrachtung möglicherweise eine Gefährdung bestehender Handelsstrukturen in Augsburg.

Fazit landesplanerische Überprüfung (I):

Die landesplanerischen Grundlagen zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten erweisen sich bei einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung, vor allem wegen der hohen Einwohnerzahl innerhalb des Verflechtungsbereiches der Großstadt Augsburg lediglich als bedingt hilfreich. Ein maßvolles und damit aus planerischen Gesichtspunkten sinnvolles Steuerungsinstrument hinsichtlich einzelner Branchen stellen sie nicht dar.

Detailbetrachtung - Bewertung:

Lebensmittel:

Alle drei simulierten Lebensmittelmärkte -

- Vollsortimenter VKF: 2.200
 - Vollsortimenter VKF: 1.800
 - Discounter VKF: 1.200
- sind als landesplanerisch verträglich einzustufen.

Drogeriewaren:

ein Drogeriefachmarkt mit den projektierten 800m² Verkaufsfläche wäre ebenfalls nach landesplanerischen Vorgaben als verträglich einzustufen.

Fazit:

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, sind u. E. nach Berechnung der landesplanerischen Maximalverträglichkeit in nahezu allen Sortimentsbereichen nicht zu erwarten.

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (I)

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzzumlenkung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.¹ 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.).²

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.³

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.⁴

¹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

² 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)

³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁴ 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 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76=auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.⁵⁵

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (II)

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt.

Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁵

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 einen 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.⁶ 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 müssen.⁷

⁵ 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.

⁶ 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.

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

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Prämissen für die städtebauliche Überprüfung (I)

Die gutachterliche Einschätzung der projektierten Varianten soll folgende Aspekte berücksichtigen:

1. Die Neuansiedlung soll keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren der Stadt Augsburg zur Folge haben.
2. Die projektierten Varianten sollen insbesondere die Nahversorgung des Stadtjägerviertels gewährleisten und dementsprechend auch prioritär der Versorgung der Bewohner im Naheinzugsbereich dienen. Die Wettbewerbsstellung zu angrenzenden Zentralen Versorgungsbereichen soll möglichst schwach ausfallen.
3. Das Konzept soll als modernes, attraktives und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum eine umfassende Sortimentsbreite und -tiefe bereitstellen.
4. Durch das Planvorhaben sollen keine wesentlichen, zusätzlichen der Nahversorgung dienenden motorisierten Individualverkehre induziert werden.

5. Mögliche Vorhaben* im projektrelevanten Einzugsgebiet werden berücksichtigt:

Sanierung des Fuggerstadtcenters: Rewe und Drogeriemarkt werden nach Fertigstellung einziehen und wurden in Prognoserechnung einbezogen.

** Leerstand an der Langmantelstraße (ehemaliger Möbel Maxxx), Möglichkeit der Ansiedlung von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs auf 3000 m² Verkaufsfläche. Derzeit keine konkreten Planungen deshalb nicht berücksichtigt.*

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Prämissen für die städtebauliche Überprüfung (II)

Der quantitativen städtebaulichen Auswirkungsanalyse werden die tatsächlich vor Ort prognostizierten branchenspezifischen Flächenleistungen zu Grunde gelegt.

Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurden außerdem folgende Prämissen getroffen.

Zum einen gehen wir von Streuumsätzen in Höhe von 5,0 % durch Pendlerverkehr sowie diffuse Zuflüsse aus dem erweiterten Einzugsbereich des Planvorhabens aus. Zum anderen wird das Kaufkraftpotenzial der zukünftig ansässigen 241 Einwohner bei der Prognoserechnung der städtebaulichen Verträglichkeit einbezogen. Unter Annahme durchschnittlicher Verbrauchsausgaben, welche wiederum an das Kaufkraftniveau in Augsburg angepasst wurden, ergibt sich zunächst ein zusätzliches Marktpotenzial von rund 485.000 € im Bereich Lebensmittel sowie rund 63.000 € im Bereich Drogeriewaren aus. Freilich kann nicht das komplette Marktpotenzial der zusätzlichen Einwohner komplett auf dem projektierten „Telekom-Areal“ an der Badstraße gebunden werden. U. E. können in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren jedoch rund 60 % vor Ort gebunden werden.

Leerstand an der Langmantelstraße (ehemaliger Möbel Maxxx), Möglichkeit der Ansiedlung von Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs auf 3000 m² Verkaufsfläche. Derzeit existieren aber keine konkreten Planungen. Die bestehende Immobilie ist aber als eher ungeeignet für moderne Lebensmittelbetriebe einzustufen.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 1)

Für Variante 1 des Planvorhabens (Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 2.200 m² Vkfl. und eines Drogeriemarktes mit 800 m² Vkfl.) prognostizieren wir die folgenden maximalen Umsatzverlagerungen und Abschöpfungsquoten an den untersuchten Standorten.

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Abschöpfung in %
ZV Innenstadt	64,1	3,6	5,7
NVZ Centerville Supply	14,7	0,9	5,9
SZ Oberhausen	19,5	1,3	6,7
SZ Pfersee	8,5	0,5	5,6
NVZ Oberhausen	17,5	0,6	3,5
NVZ Kriegshaber	4,0	0,1	2,2
GE Stadtbergen	25,1	0,4	1,7
Sonstige dezentrale Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens		0,6	
Zusätzliches Marktpotenzial Badstraße		0,3	
Streuumsätze,diffuse Zuflüsse		0,4	

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 1)

U. E. werden derzeit rund 153,5 Mio. € Lebensmittelumsatz im Einzugsgebiet bzw. an den relevanten Wettbewerbsstandorten erwirtschaftet.

Nach unseren Berechnungen würde ein Großteil (ca. 40 %) des Planumsatzes aus der Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen in die Innenstadt resultieren. Aufgrund der Wettbewerbsstärke und der Zielsetzung einer wohnortnahen Grundversorgung ist diese Umsatzumverteilung aus fachlicher Sicht als funktional zu bewerten. Zudem ist ein Umsatzverlust in Höhe von 5,7 % zum einen deutlich unterhalb von abwägungsrelevanten Abschöpfungsquoten und zum anderen für wettbewerbsstarke Anbieter wie Rewe, Edeka, DM oder Müller, die unter sehr guten Standortbedingungen wirtschaften können, durchaus im Rahmen des erwünschten Wettbewerbs. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist also nicht mit wettbewerbsinduzierten Veränderungen am Handelsbesatz und damit städtebaulich schädlichen Auswirkungen zu rechnen. Vielmehr können Nahversorgungsfahrten aus dem Stadtjägerviertel und damit die Verkehrsbelastung reduziert werden.

Aus dem ebenso nahegelegenen Stadtteilzentrum Oberhausen würden rund 15 % des Planumsatzes entstammen, was einer Umsatzumverteilung in Höhe von 6,7 % entspricht. Auch hier würde durch das Planvorhaben derzeit abfließende Kaufkraft an den Standort zurück geholt werden. So finden sich im Stadtteilzentrum Oberhausen sowohl ähnliche Angebotsformen (Vollsortimenter) als auch attraktive Discounter (Lidl). Da die relevanten Wettbewerber hier den Anforderungen an moderne Handelsformate entsprechen und in einem guten Zustand sind, ist nicht mit Änderungen im Bestand und damit städtebaulich schädlichen Auswirkungen für das Stadtteilzentrum zu rechnen.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 1)

Für das Nahversorgungszentrum Centerville/Supply Center gehen wir von einer Abschöpfung in Höhe von 5,9 % aus, da auch hier durch die Realisierung des Planvorhabens Versorgungsfahrten aus dem Stadtjägerviertel und damit bestehende Kaufkraftabflüsse reduziert werden können. Insgesamt würden sich dadurch jedoch keinerlei Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit für den betrachteten Standort ergeben, sodass negative städtebauliche Effekte ausgeschlossen werden können.

Auch für die anderen Wettbewerbsstandorte ergeben sich keine erhöhten Abschöpfungsquoten. Ferner gehen wir hier ebenfalls von einer Intensivierung des Wettbewerbs, welche allerdings auch an diesen Standorten keine funktionalen Auswirkungen auf den Handelsbesatz und damit auf die städtebauliche Struktur hätte.

Bei den solitären Standorten im projektrelevanten Einzugsgebiet, wird es u. E. lediglich bei dem in direkter Nachbarschaft liegenden Norma an der Holzbachstraße zu erhöhten Umsatzumverteilungen zu Lasten des Bestandsbetriebs kommen. Aufgrund der anderen Zielgruppenorientierung des Discounters sehen wir diesen jedoch nicht im Bestand gefährdet. Darüberhinaus würden sich im Falle einer Schließung des Betriebs keine negativen städtebaulichen Effekte ableiten lassen, da das unmittelbar benachbarte projektierte Vorhaben die Nahversorgung gewährleisten und qualitativ optimieren würde.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 1)

Für Variante 1 des Planvorhabens (Ansiedlung eines Vollsortimenters über 2.200 m² Vkfl. und eines Drogeriemarktes mit 800 m² Vkfl.) prognostizieren wir die folgenden maximalen Umsatzverlagerungen und Abschöpfungsquoten an den untersuchten Standorten.

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Abschöpfung in %
ZV Innenstadt	39,0	3,0	7,8
NVZ Centerville Supply	1,1	0,3	29,5
SZ Oberhausen	3,1	0,4	13,1
SZ Pfersee	1,6	0,1	6,5
NVZ Oberhausen	3,0	0,4	12,6
NVZ Kriegshaber	0,3	< 0,1	7,7
GE Stadtbergen	3,6	0,4	11,5
Sonstige dezentrale Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens		0,11	
Zusätzliches Marktpotenzial Badstraße		0,04	
Streuumsätze,diffuse Zuflüsse		0,25	

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 1)

U. E. werden derzeit rund 51,7 Mio. € Umsatz im Segment Drogeriewaren im Einzugsgebiet bzw. an den relevanten Wettbewerbsstandorten erwirtschaftet.

Da im nahen und auch weiteren Umfeld des Planstandorts kein moderner Filialist aus dem Bereich Drogeriewaren ansässig ist, wird ein Großteil des Planumsatzes (ca. 60 %) durch die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen in die Innenstadt generiert. Hier sind eine Vielzahl an leistungsfähigen Betrieben situiert, sodass eine ausgeprägte Konkurrenzbeziehung mit dem Planvorhaben gegeben ist. Allerdings verfügen die Märkte als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs über ein deutlich größeres Einzugsgebiet, entsprechen den Anforderungen an leistungsstarke Handelsimmobilien (Lage, Frequenz, Ausstattung) und befinden sich insgesamt in einem guten Zustand, weshalb u. E. bei einer Umsatzumverteilung in Höhe von 7,8 % nicht von schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen werden kann.

Im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Centerville ergibt sich mit 29,5 % zunächst eine deutlich überhöhte Umsatzumverteilung. An dieser Stelle befindet sich jedoch kein Anbieter mit dem Kernsortiment Drogeriewaren im Bestand, sodass sich die abgeschöpften Umsätze aus den Randsortimenten der beiden leistungsstarken Discounter (Aldi, Lidl) speisen. Da diese lediglich einen geringen Teil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmachen, ist nicht mit Schließungen und damit negativen Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum zu rechnen.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 1)

Für das Stadtteilzentrum Oberhausen prognostizieren wir aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen in Höhe von 13,1 %. Bei einer Abschöpfungsquote in dieser Größenordnung sind laut gängiger Rechtsprechung städtebauliche Effekte im Bereich des Möglichen. Neben drei Discountern (Norma, Netto, Lidl) und zwei Vollsortimentern (Rewe, Tengelmann) befindet sich mit einer Rossmann-Filiale ein Anbieter mit dem Kernsortiment Drogeriewaren am Standort. Während die Lebensmittelfilialisten lediglich auf untergeordneter Fläche der Randsortimente betroffen wären, wäre der relativ kleine Drogeriemarkt stärker betroffen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass der Markt aufgrund seiner Größe und der ungünstigen Parkplatzsituation an der Ulmer Straße bislang überwiegend die Bewohner und Beschäftigten in fußläufiger Entfernung versorgt und dies in seiner Funktion auch weiter tun wird. In Gesamtbetrachtung ist der Betrieb u. E. deshalb sowie aufgrund der allgemeinen Leistungsstärke des Betreibers nicht im Bestand gefährdet. Im Falle einer Schließung des Drogeriemarkts wäre die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums zudem nicht nachhaltig gefährdet, da nach wie vor ein für die Versorgung ausreichender Handelsbesatz am Standort vorhanden wäre. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind durch das Planvorhaben demnach nicht zu erwarten.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 1)

Die Abschöpfungsquoten des Nahversorgungszentrums in Oberhausen und in Stadtbergen liegen mit 13,1 % bzw. 11,5 % ebenfalls im Bereich abwägungsrelevanter Werte. Für beide Standorte sind u. E. jedoch keine Änderungen am Bestand zu erwarten, da hier moderne und leistungsstarke Konzepte in direkter Agglomeration sowie autokundenorientierter Lage vorliegen. Funktionale und damit städtebaulich relevante Beeinträchtigungen sind insgesamt also nicht gegeben.

Das Nahversorgungszentrum in Kriegshaber weist keinen Betrieb im Drogeriewarensegment auf, sodass schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben an dieser Stelle ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse gilt es auch insgesamt die Angebotsstrukturen im projektrelevanten Einzugsgebiet zu berücksichtigen. So finden sich abgesehen vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kaum moderne und leistungsfähige Anbieter mit Kernsortiment Drogeriewaren an den sonstigen zentralen Standorten. Dadurch entstehen zunächst anteilig höhere Umsatzumverteilungsquoten zu Lasten bestehender Anbieter, obwohl tatsächlich eine Angebotslücke vorliegt.

Die Untersuchung der Einzelhandelszentralität auf der folgenden Seite kann als Indikator für eine adäquate Versorgung im Drogeriewarensegment herangezogen werden.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 2)

Für Variante 2 des Planvorhabens (Ansiedlung eines Vollsortimenters über 1.800 m² Vkl. und eines Discounters mit 1.200 m² Vkl.) prognostizieren wir die folgenden maximalen Umsatzverlagerungen und Abschöpfungsquoten an den untersuchten Standorten.

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Abschöpfung in %
ZV Innenstadt	64,1	5,0	7,8
NVZ Centerville Supply	14,7	1,5	10,2
SZ Oberhausen	19,5	1,9	10,0
SZ Pfersee	8,5	0,7	8,8
NVZ Oberhausen	17,5	1,5	8,5
NVZ Kriegshaber	4,0	0,3	7,4
GE Stadtbergen	25,1	1,1	4,5
Sonstige dezentrale Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens		1,8	
Zusätzliches Marktpotenzial Badstraße		0,3	
Streuumsätze,diffuse Zuflüsse		0,7	

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 2)

Bei Realisierung des Planvorhabens nach Variante 2 würde ebenfalls ein Großteil (ca. 35 %) des Planumsatzes aus der der Innenstadt stammen, was einer Abschöpfungsquote von 7,8 % entspricht. Hier würde derzeit abfließende Kaufkraft in den zentralen Versorgungsbereich am Standort gebunden werden. Aus der prognostizierten Umsatzumverteilung lassen sich u. E. keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ableiten, da ein breiter, diverser und überwiegend moderner Handelsbesatz vorzufinden ist.

Im benachbarten Stadtteilzentrum Oberhausen käme es zu einer Umsatzumverteilung in Höhe von 10,0 %. Derzeitige Versorgungseinkäufe von Bewohnern des Stadtjägerviertels würden an dieser Stelle wegfallen und damit derzeit abfließende Kaufkraft reduziert. Bei den Bestandsbetrieben sehen wir den weniger leistungsstarken Discounter (Norma) aufgrund seiner eingeschränkten betrieblichen Voraussetzungen am Standort (kleine Flächen, fehlende Erweiterungsflächen) als gefährdet an. Da jedoch weitere attraktive Anbieter im Stadtteilzentrum ansässig sind, würde es u. E. im Gesamten nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen kommen.

Für das östlich gelegene Nahversorgungszentrum Centerville rechnen wir mit Umsatzumverteilungen in Höhe von 10,2 % zu Lasten der ansässigen Betriebe. Damit würden sich für den Bestand erschwerte Wettbewerbsbedingungen ergeben, die jedoch aufgrund der Qualität der ansässigen Filialisten (Lidl, Aldi) nicht zu funktionalen Beeinträchtigungen der Versorgungsqualität in Folge von Betriebsschließungen führen würden.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 2)

Die prognostizierte Abschöpfungsquote im Stadtteilzentrum Pfersee liegt bei 8,8 %. U. E. sind die beiden ansässigen Vollsortimenter als leistungsstarke Betriebe nicht im Bestand gefährdet, sodass schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Versorgungsstruktur an dieser Stelle nicht zu erwarten sind.

Im Nahversorgungszentrum Kriegshaber finden sich keine relevanten Wettbewerber für das projektierte Vorhaben, weshalb hier der vorhandene Umsatz im Bereich Lebensmittel niedrig und dementsprechend der Umsatzverlust der ansässigen Betriebe gering ausfällt.

Für das Nahversorgungszentrum Oberhausen prognostizieren wir eine Umsatzzumverteilung von 8,5 %, welche überwiegend aus der Rückholung derzeit bestehender Kaufkraftabflüsse resultiert. Da sich die ansässigen Betriebe in einer für den Kunden attraktiven Agglomeration befinden, welche sowohl als Nahversorgungs- als auch als autokundenorientierter Standort charakterisiert werden kann, sehen wir hier den Zustand der Strukturen als sehr stabil an. Insofern würden sich u. E. keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben für das Nahversorgungszentrum Oberhausen ergeben.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Lebensmittel (nach Variante 2)

Bei den dezentralen Standorten sehen wir den nahegelegenen Norma im Bestand gefährdet, da neben der wesentlich höheren Attraktivität der geplanten Agglomeration auch die Zielgruppenüberschneidung mit dem projektierten Discounter an dieser Stelle zu hohen Umsatzverlagerungen führen würde. Da es sich bei dem Bestandsmarkt um einen keinem besonderen Schutz unterliegenden Solitärstandort mit höchster Autokundenorientierung handelt und das Planvorhaben in direkter Nachbarschaft liegt, kann hier von negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Rede sein. So würde im Falle einer Betriebsschließung des Norma das projektierte Vorhaben als wesentlich attraktiverer Standort die Nahversorgung in diesem Bereich übernehmen und vielmehr optimieren.

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(5) Verträglichkeitsanalyse



Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 2, Randsortimente der Lebensmittelbetriebe)

Für Variante 2 des Planvorhabens (Ansiedlung eines Vollsortimenters über 1.800 m² Vkl. und eines Discounters mit 1.200 m² Vkl.) prognostizieren wir die folgenden maximalen Umsatzverlagerungen und Abschöpfungsquoten an den untersuchten Standorten.

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Abschöpfung in %
ZV Innenstadt	39,0	0,7	1,7
NVZ Centerville Supply	1,1	0,1	7,7
SZ Oberhausen	3,1	0,1	4,3
SZ Pfersee	1,6	0,0	2,4
NVZ Oberhausen	3,0	0,1	3,0
NVZ Kriegshaber	0,3	0,0	7,4
GE Stadtbergen	3,6	0,1	3,1
Sonstige dezentrale Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens		0,07	
Zusätzliches Marktpotenzial Badstraße		0,04	
Streuumsätze, diffuse Zuflüsse		0,25	

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse:

Umsatzverlagerungen im Bereich Drogeriewaren (nach Variante 2)

Da in der zweiten Planvariante Drogeriewaren nur als Randsortiment vorgesehen sind, hält sich hier das Umsatzvolumen und dementsprechend auch die umverteilungsrelevante Auswirkung in Grenzen.

Insgesamt sind daher im Segment Drogeriewaren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und Effekte zu erwarten.

(1) Auftrag und Aufgabenstellung

(2) Ausgangssituation und Berechnungsgrundlage

(3) Standortbewertung – vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

(4) Bestands- und Marktanalyse

(5) Verträglichkeitsanalyse

- Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel
- Beurteilung des Standortes nach landesplanerischen Kriterien
- Orientierung am Verflechtungsbereich (landesplanerische Verträglichkeit)
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen

Verträglichkeitsuntersuchung Augsburg Badstraße

(6) Abschließende Umsetzungsempfehlungen



Vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchung kommen wir zu dem Ergebnis, dass das **Ansiedlungsvorhaben in beiden Varianten** am Standort Badstraße **nicht zu landesplanerisch oder städtebaulich unerwünschten Auswirkungen** auf die Versorgungsstruktur der Stadt Augsburg führen würde.

Ferner ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes am Standort Badstraße **aus Sicht einer zentrenorientierten, wohnortnahen Versorgungsstruktur** in Augsburg als sinnvoll und **funktional** anzusehen. Die Auswirkungsberechnung berücksichtigt dabei den worst case inklusive der neuen Wohnbaupotenziale. Mit dem Zuzug weiterer Anwohner werden die zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der steigenden Kaufkraftpotenziale für alle untersuchten Standorte noch geringer.

Zwar zeigten sich im Bereich Drogeriewaren teils erhöhte Umsatzumverteilungen an den untersuchten Standorten, allerdings liegt dies wie im Rahmen der städtebaulichen Analyse dargelegt insbesondere an einer Unterversorgung im projektrelevanten Einzugsgebiet. Insofern empfehlen wir die Realisierung von Planvariante 1 (Vollsortimenter und Drogeriemarkt), da so eine bedarfsgerechte und wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner im Bereich des Stadtjägerviertels geschaffen werden kann. Auch würde die Augsburger Zentrenstruktur dadurch optimiert werden. Ferner bietet die Kombination aus Vollsortimenter und Drogeriemarkt eine hohe Sortimentsbreite und -tiefe und stellt deshalb eine gelungenes und wertiges Angebot in der Nahversorgung dar.

Die Zielvorgaben des Augsburger Zentrenkonzepts ziehen ebenfalls eine Ansiedlung von Lebensmitteln zur Stärkung der Nahversorgung am Standort Badstraße in Betracht. Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarkts, muss in der weiteren Projektabstimmung eine mögliche (sinnvolle) Ausnahmeregelung mit der Stadt geklärt werden.

Planungsvariante 1 (Vollsortimenter und Drogerie) wird priorisiert, da eher die Prämissen für eine moderne, wohnortnahe Nahversorgung des Stadtjägerviertels erfüllt werden

- Heutige Abflüsse aus dem Quartier können gebunden werden
- Es werden nur moderat neue Verkehre aus dem Einzugsgebiet ins Quartier gezogen
- Die erwarteten Eigenbindungen und damit Verdrängungen zu Lasten von Zentralen Versorgungsbereichen im Bereich Lebensmittel sind als verträglich einzustufen
- Die Umsatzverdrängung im Bereich Drogeriewaren ist als noch tolerierbar anzusehen, da in den Zentralen Versorgungsbereichen insbesondere Randsortimente bestehender Lebensmittelbetriebe betroffen wären und dadurch keine Betriebsgefährdung oder gar schädliche Auswirkungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten wäre.

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

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.