

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Supermarktes in der Stadt Kaufbeuren im Stadtteil
Neugablonz

Auftraggeber:

EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG
Ingolstädter Straße 120
85080 Gaimersheim

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Mitglied der Geschäftsleitung/ Standort- und
Immobilienberatung)

Laura Wimmer
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

Tel +49 173 2036 702
E-Mail wotruba@bbe.de / wimmer@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Kurzübersicht zum Vorhaben und der analytischen Vorgehensweise

Ausgangssituation



- Die EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG plant in Kaufbeuren die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in der Sudetenstraße 100. Aktuell ist die Fläche durch einen Intersport belegt. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes soll rd. 1.400 m² zzgl. 75 m² Backshop inkl. Gastronomiefläche betragen.



- Im Zuge des Vorhabens muss der aktuelle Bebauungsplan 14.2.0 / 14.3.0 „Nördlich der Falkenstraße – östlich der Sudetenstraße“ geändert und angepasst werden.



- Zur fachlichen Absicherung ist unter anderem gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Ansiedlung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden. Zudem ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Regelungen der Landes- und Regionalplanung (LEP BY 2023) übereinstimmt.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im August 2025 in der Stadt Kaufbeuren und Umlandkommunen



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



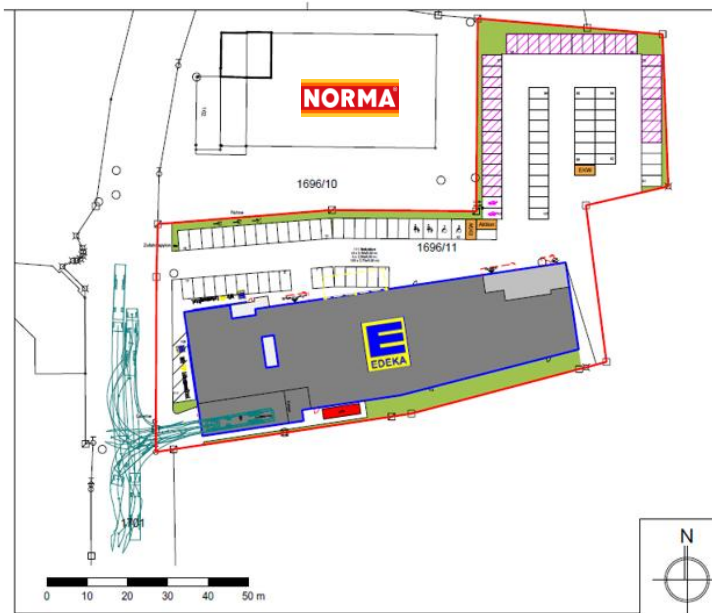
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Ansiedlung eines Edeka Marktes in der Sudetenstraße 100 in Kaufbeuren

Projektplanung



- Die Edeka plant die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche (zzgl. 75 m² Bäcker inkl. Gastronomiefläche) an der Sudetenstraße 100 in Kaufbeuren-Neugablonz. Aktuell ist die Fläche mit einer Intersport-Filiale besetzt.
- Die Sudetenstraße ist eine zentrale Achse in Neugablonz, an der sich Einzelhandel konzentriert (u. a. Rewe, Netto).
- Kaufbeuren verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020, in dem einer der Untersuchungsschwerpunkte auf Neugablonz liegt.
- Edeka benötigt Unterstützung im weiteren Genehmigungsverfahren, insbesondere eine Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben.



Gründe für den Flächenbedarf: übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Warenzugang

Projektplanung Edeka-Supermarkt



- Supermärkte verfügen über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Heimtiernahrung).
- Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment (< 10 % der Verkaufsfläche) angeboten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen.



- Das Sortiment der Supermärkte wurde in den letzten Jahren stetig erweitert und vertieft und umfasst zwischen 12.000 und 25.000 Artikel.
- Der Schwerpunkt liegt auf Markenprodukten und Eigenmarken. Daneben gibt es ein auf lokale oder regionale Besonderheiten abgestimmtes Angebot, eine breite Auswahl an Frischeprodukten, die überwiegend an der Bedienungstheke angeboten werden, sowie frisch zubereitete und verpackte SB-Angebote.



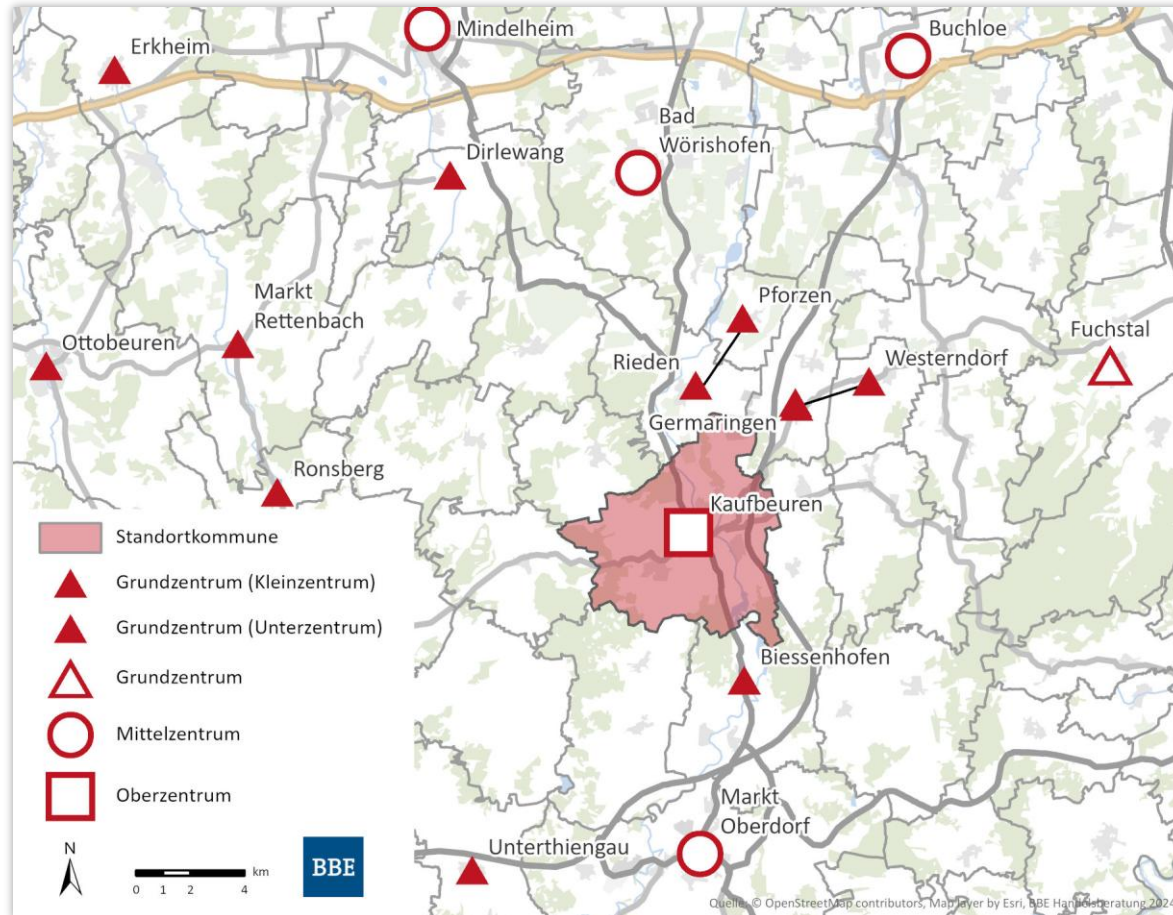
- Neben der Sortimentsausweitung der letzten Jahre sollen moderne Supermärkte auch eine attraktivere Einkaufsatmosphäre schaffen, mit breiteten Gängen, niedrigeren Regalen und aufwändigerer Warenpräsentation.
- Um die notwendige Sortiments- und Servicekompetenz zu vermitteln, liegt die Verkaufsfläche eines modernen Supermarktes mittlerweile zwischen 1.500 und 2.500 m².

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Stadt Kaufbeuren als Oberzentrum gemäß Regionalplan der Region Allgäu

Zentralörtliche Funktion der Stadt Kaufbeuren



- Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt im Osten des Regierungsbezirkes Schwaben.
- Im Landesentwicklungsplan Bayern (Fortschreibung 2023) wurde der Stadt Kaufbeuren die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen, das aufgrund seiner räumlichen Lage, seiner funktionalen Ausstattung und seiner Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig fördern soll.
- Die wichtigsten Verkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraßen B12 und B16, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren. Die B12 verbindet Kaufbeuren im Norden mit dem Mittelzentrum Buchloe und im Süden mit dem Grundzentrum Unterthiengau. Die B16 verbindet die Stadt im Norden mit dem Mittelzentrum Mindelheim und im Süden mit dem Mittelzentrum Markt Oberdorf.
- Darüber hinaus binden die Bundesstraßen Kaufbeuren an die Autobahnen A96 (München-Lindau) und A7 (Hamburg-Füssen) an.

Positive Bevölkerungsentwicklung und hohe Zentralität in Kaufbeuren

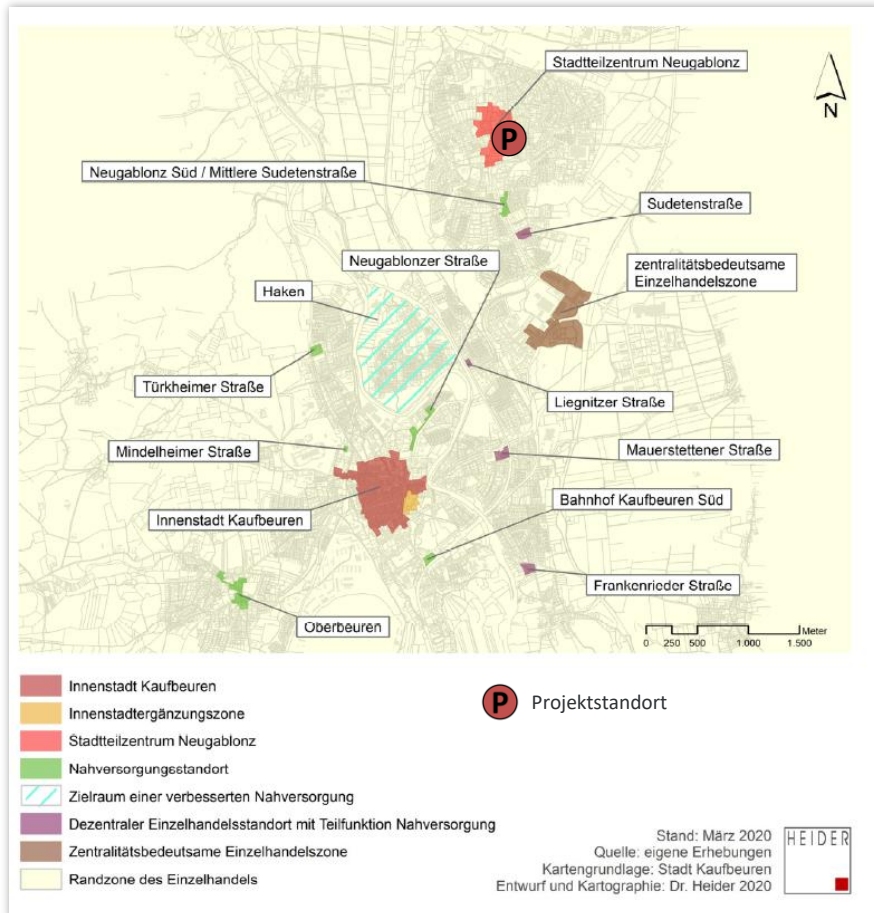
Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Kaufbeuren (kreisfreie Stadt)	Bayern	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	.	.
Einwohner ¹⁾			
01.01.2025	46.193	13.248.928	84.746.132
01.01.2017	43.478	12.930.751	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	1 +6,2%	2,5	2,7
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0	2,1	2,0
Bevölkerungsprognose 2022-2035 in % ¹⁾	.	2,3	-0,4
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2024) ²⁾	3,9	3,7	6,0
Einpendler (Juni 2024) ²⁾	10.111	438.355	
Auspendler (Juni 2024) ²⁾	10.061	351.669	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	19.665	5.925.202	.
Beschäftigtenzentralität	2 103,9	109,1	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2025 (in €/Kopf) ³⁾	7.524	8.012	7.547
Einzelhandelskaufkraft 2025 (Index) ³⁾	99,7	106,3	100,0
Einzelhandelszentralität ³⁾	3 129,0	101,3	100,0

- 1 Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren verzeichnet seit 2017 ein stetiges Bevölkerungswachstum um insgesamt rd. 6 %, das deutlich über der landesweiten Bevölkerungsentwicklung (2,5 %) liegt.
- 2 Kaufbeuren weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine überdurchschnittliche Beschäftigtenzentralität auf, was die Stellung von Kaufbeuren als Wirtschafts- und Arbeitsstandort betont.
- 3 Die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität weist auf einen Kaufkraftzufluss von außerhalb hin und betont die hohe einzelhandelsspezifische Anziehungskraft des Oberzentrums Kaufbeuren.

Der Projektstandort befindet sich inmitten des Stadtteilzentrums Neugablonz

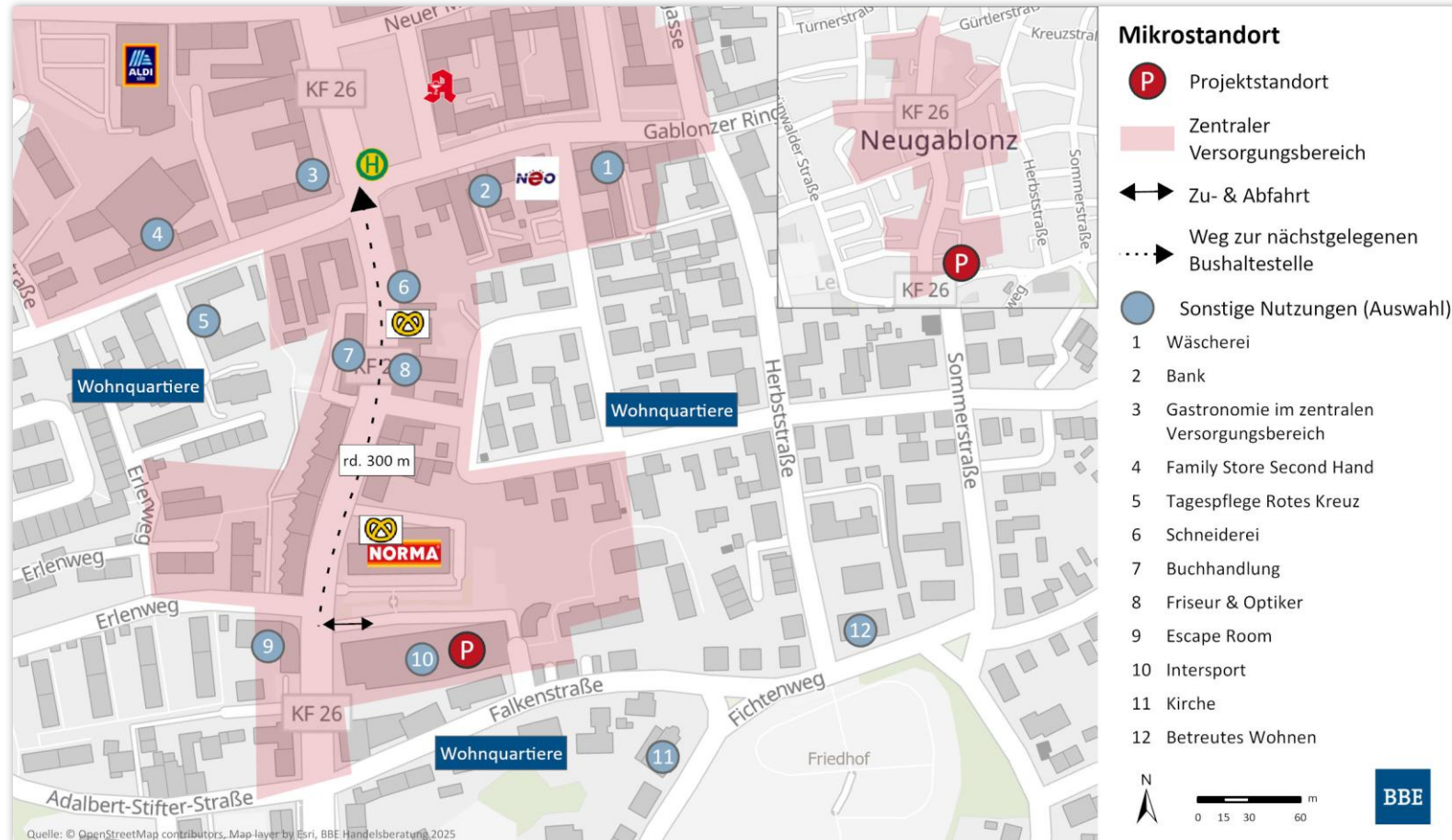
Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kaufbeuren (2020)



- Im Zentrenkonzept von 2020 wurden neben der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente auch die zentralen Versorgungsbereiche definiert.
- Als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich wurde die Innenstadt festgelegt, die die Funktion eines Hauptzentrums übernimmt und damit die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet gewährleisten soll. Das Stadtteilzentrum Neugablonz, in dem sich der Projektstandort befindet, ist ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der neben der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet von Kaufbeuren übernehmen soll.
- Daneben sollen die fünf Nahversorgungsstandorte Neugablonz Süd, Türkheimer Straße, Neugablonzer Straße, Bahnhof Kaufbeuren Süd sowie Oberbeuren nachrangige Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen.
- Zudem sind vier dezentrale Einzelhandelsstandorte sowie eine zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone ausgewiesen.

Sehr gute Lage und Erreichbarkeit des Projektstandortes im Stadtteilzentrum Neugablonz (Kaufbeuren)

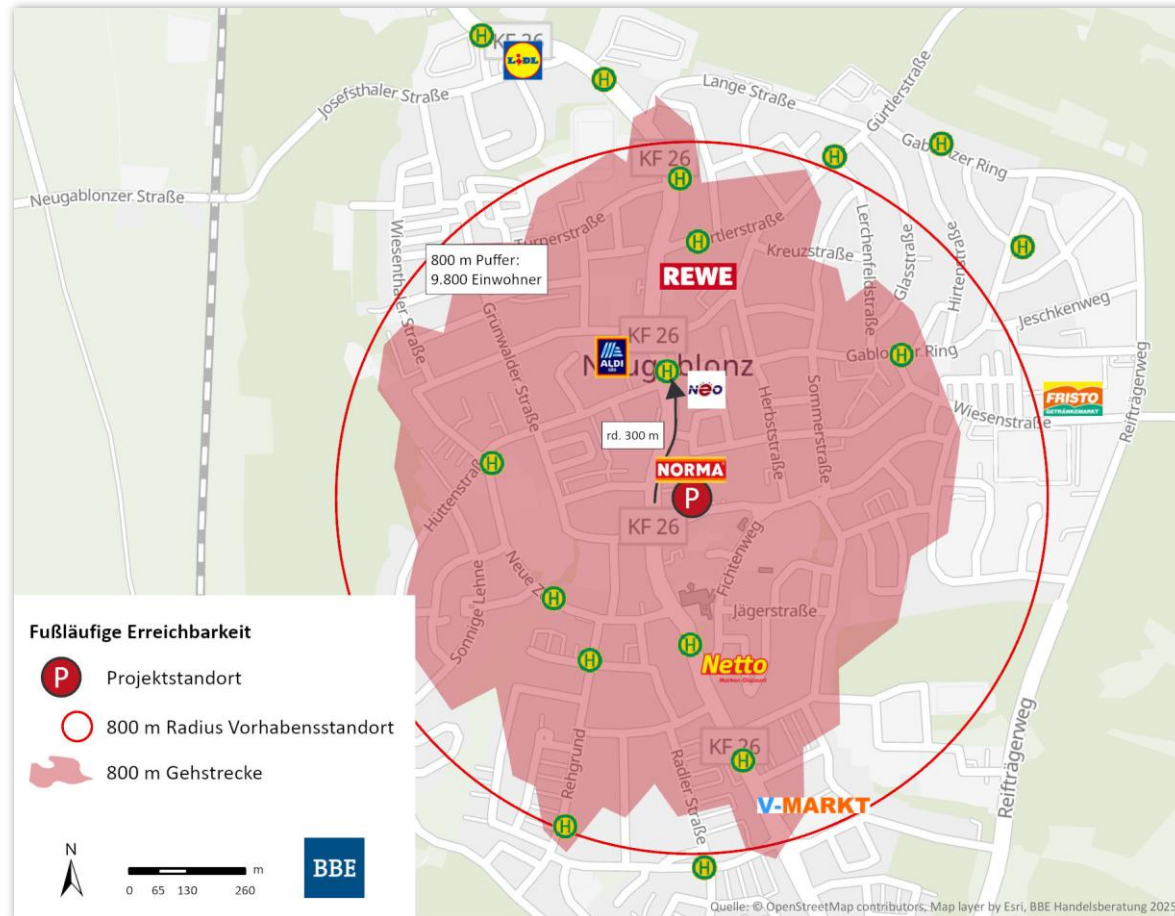
Mikrostandort



- Der Projektstandort liegt zentral an der Hauptstraße (Sudetenstraße) im Stadtteil Neugablonz am südlichen Rand des Stadtteilzentrums. Neben weiteren Lebensmittelanbietern (u.a. Rewe, Aldi Süd, Norma) sind im zentralen Versorgungsbereich Dienstleistungen, Gastronomie sowie weiterer Einzelhandel ansässig.
- Unmittelbar nördlich des Standortes ist ein Lebensmitteldiscounter Norma sowie ein Bäcker ansässig. Das weitere, angrenzende Umfeld besteht hauptsächlich aus dichter Wohnbebauung.
- Der Projektstandort ist über die Sudetenstraße, die als Nord-Süd-Verkehrsachse in Neugablonz fungiert, verkehrlich gut an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Richtung Süden geht die Sudetenstraße in die Neugablonzer Straße über, die den Stadtteil Neugablonz mit der Kaufbeurer Innenstadt verbindet.

Städtebaulich integrierte Lage des Projektstandortes

Nahbereich des Projektstandortes



- Bei der Ermittlung des fußläufigen Nahbereiches des geplanten Vorhabens wird der stadtgrößenbezogene, maximale fußläufige Radius von 800 Metern als Orientierungsgröße zugrunde gelegt.
- Im Rückgriff auf kleinräumige Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene* lässt sich für den Nahbereich ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt 8.113 Einwohnern (800 m Gehstrecke) bzw. rd. 9.787 Einwohnern (800 m Radius) beziffern.
- Aufgrund der zentrierten Lage des Standortes liegt der Großteil des Siedlungskerns des Stadtteils Neugablonz in fußläufiger Reichweite des Vorhabens, wodurch das Ziel der integrierten Lage als ideal erfüllt angesehen werden kann. Rd. 300 m nördlich des Standortes befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Neugablonz Postamt“.
- Im Nahbereich des Projektstandortes sind weitere Wettbewerber ansässig, darunter ein Rewe Supermarkt, die Discounter Aldi Süd, Norma und Netto sowie der Verbrauchermarkt V-Markt.

* Quelle: GfK 2024.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Lebensmittelsupermärkte und -Discounter als wesentliche Wettbewerber

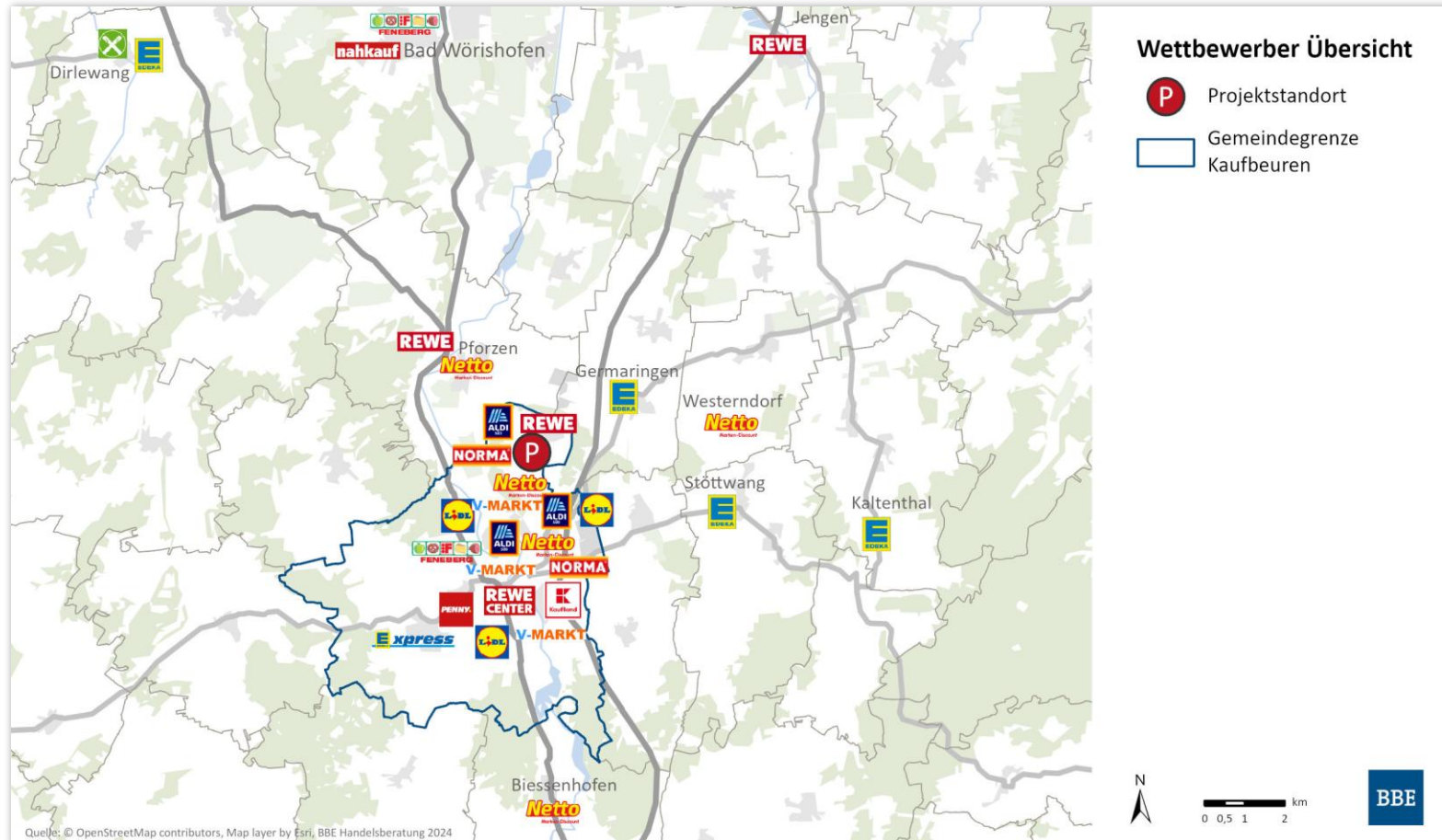
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Stadtgebiet Kaufbeuren und angrenzende Kommunen als Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Weheaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln wirkt strukturbegrenzend auf das erreichbare Einzugsgebiet.
- Vor diesem Hintergrund werden in der Wettbewerbsbetrachtung neben den relevanten Angebotsstrukturen in Kaufbeuren die Hauptwettbewerber (Lebensmittelmärkte) in den Umlandgemeinden Pforzen, Germaringen sowie Stöttwang betrachtet.
- Demgegenüber sind aufgrund der bereits größeren Entfernung zum Vorhabenstandort kaum noch Konkurrenzeffekte zu weiter entfernten zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Stadt Bad Wörishofen) zu erwarten, sodass diese nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt werden.

Rewe Supermarkt und V-Markt als Hauptwettbewerber im Stadtteil Neugablonz

Wettbewerbssituation – Stadtteil Neugablonz



- Entlang der Hauptachse Sudetenstraße zwischen der Gürtlerstraße und der Falkenstraße befindet sich das **Stadtteilzentrum (STZ) Neugablonz**. Im nördlichen Abschnitt des STZ sind ein Rewe Supermarkt sowie ein Aldi Discounter ansässig. Beide Märkte weisen einen modernen und attraktiven Marktauftritt auf. Unmittelbar nördlich des Projektstandortes ist zudem ein Norma Discounter ansässig. Das Nahversorgungsangebot im Stadtteilzentrum wird durch Lebensmittelhandwerk, ein Reformhaus sowie durch einen kleinflächigen Supermarkt mit osteuropäischer Lebensmittelware ergänzt.
- Südlich des Stadtteilzentrums entlang der Sudetenstraße befinden sich der **Nahversorgungsstandort Neugablonz Süd** mit einem Netto Lebensmitteldiscounter sowie ein großer **V-Markt (Verbrauchermarkt)** mit einem Bäcker in der Vorkassenzone in **dezentraler Lage**.
- Der Netto Lebensmitteldiscounter weist ein durchschnittliches Marktkonzept auf, der Verbrauchermarkt besitzt aufgrund seiner Größe und des Angebots eine hohe Strahlkraft.
- Aufgrund der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtteil Neugablonz und der räumlichen Nähe zum Vorhaben gelten die erläuterten Betriebe als wettbewerbsrelevant, der Rewe Supermarkt und V-Markt zählen zu den Hauptwettbewerbern.

Im restlichen Stadtgebiet Kaufbeurens besteht ein breites und attraktives Wettbewerbsangebot

Wettbewerbssituation – Restliches Stadtgebiet Kaufbeuren



- Südlich des Stadtteils Neugablonz grenzt die **zentrenbedeutsame Einzelhandelszone** entlang der Straße Sudetenstr./Augsburger Str. an. Dort sind die Lebensmitteldiscounter Lidl, Netto und Aldi Süd sowie ein Getränkemarkt ansässig.
- Weiter südlich in der **Mauerstettener Straße** befindet sich ein **Kaufland SB-Warenhaus** mit einem Bäcker und Metzger in der Vorkassenzonen.
- Für die **Grundversorgung im Ortsteil Haken**, der durch den Flusslauf der Wertach topographisch von der Innenstadt/ Kaufbeuren West getrennt wird, sind ein voll automatisierter V-Mini Markt in der Benzenauerstraße sowie ein Maxi Markt in der Liegnitzer Straße ansässig.
- Westlich der Wertach sind die beiden Discounter Norma und Aldi Süd entlang der **Neugablonzerstraße** ansässig.
- Aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die Neugablonzer Str./ Sudetenstr./ Augsburg Str. zum Stadtteil Neugablonz sind vor allem Kaufland sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Aldi Süd als wettbewerbsrelevant einzustufen.

Im restlichen Stadtgebiet Kaufbeurens besteht ein breites und attraktives Wettbewerbsangebot

Wettbewerbssituation – Restliches Stadtgebiet Kaufbeuren



- Die **Innenstadt Kaufbeuren (ZVB)** konzentriert sich entlang der B16 zwischen dem Kemptner Tor im Norden und der Schrader Straße im Süden. Im Zentralen Versorgungsbereich erfüllen ein großer V-Markt sowie ein Rewe Center eine relevante Versorgungsfunktion für Kaufbeuren. Die Nahversorgung wird durch einen Denn's Biomarkt, ein Reformhaus sowie Lebensmittelhandwerk ergänzt.
- Westlich der Innenstadt befinden sich entlang der **Apfeltranger Str./Kemptener Str.** ein Penny Discounter, ein türkischer Supermarkt sowie ein Getränkemarkt. Aufgrund der Entfernung zum Vorhaben sind die Betriebe nur geringfügig wettbewerbsrelevant.
- Im **weiteren Stadtgebiet** wird die Nahversorgung durch einen V-Markt in der Frankenrieder Str., einen Lidl in der Türkheimer Str., einen Lidl am Bahnhof sowie einen Feneberg in der Mindelheimer Str. ergänzt. Aufgrund der Entfernung zum Vorhaben und der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sind diese Betriebe nur geringfügig wettbewerbsrelevant.
- Im **Stadtteil Oberbeuren** erfüllen ein Edeka Express in der Lindauer Straße, ein kleinflächiger Getränkemarkt sowie inhabergeführtes Lebensmittelhandwerk eine Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Aufgrund der Entfernung zum Vorhaben sind diese Betriebe nicht wettbewerbsrelevant.

Lokale Nahversorgungsangebote in den Gemeinden Pforzen, Germaringen sowie Stöttwang

Wettbewerbssituation im Umfeld



Pforzen

Rewe, Getränkemarkt, Netto

- Sehr gutes Angebot der Grundversorgung aus einem Vollsortimenter (Rewe inkl. Getränkemarkt) sowie einem Netto Discounter direkt an der B 16, rd. 10 Autominuten von Kaufbeuren entfernt
- Versorgungsfunktion vor allem für Bevölkerung in der Gemeinde Pforzen
- Wettbewerbsrelevant aufgrund verkehrlicher Anbindung über Germeringer Straße an Projektstandort und Standortattraktivität



Germaringen

Edeka

- Ausschnittweises Angebot der Grundversorgung durch kleinflächigen Vollsortimenter (Edeka) im Zentrum der Gemeinde, ebenfalls rd. 10 Minuten von Kaufbeuren entfernt
- Versorgungsfunktion vor allem für Bevölkerung in der Gemeinde Germaringen
- Nur geringfügig wettbewerbsrelevant



Stöttwang

Edeka

- Rd. 10 Autominuten östlich von Kaufbeuren moderner und großflächiger Edeka Supermarkt am Ortsrand ansässig
- Versorgungsfunktion vor allem für die Bevölkerung in der Gemeinde Stöttwang sowie benachbarter Gemeinde Mauerstetten aufgrund fehlenden „eigenen“ Nahversorgungsangebots
- Nächstgelegener Edeka Richtung Osten, geringfügig wettbewerbsrelevant

Ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld des Vorhabens

Verkaufsfläche und Umsätze der projektrelevanten Wettbewerber

Standorte	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)
Kaufbeuren	37.890	189,6
01 Innenstadt	10.765	46,2
02 STZ Neugablonz	4.310	22,8
03 NVS Neugablonz Süd	700	3,8
04 NVS Neugablonzstraße	1.765	11,8
05 NVS Türkheimerstraße	1.600	8,6
06 NVS Mindelheimer Straße	1.225	7,4
07 NVS Bahnhof Kaufbeuren Süd	1.300	9,0
08 NVS Oberbeuren	875	3,8
09 Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone	3.900	22,9
10 IL Apfeltranger Str. / Kemptener Str.	1.675	6,0
11 IL Benzenauerstraße	400	1,8
12 Dezentraler EZH-St. Frankenrieder Straße	1.000	4,6
13 Dezentraler EZH-St. Liegnitzer Straße	500	0,5
14 Dezentraler EZH-St. Mauerstettenerstraße	3.750	21,2
15 Dezentraler EZH-St. Sudetenstraße	4.125	19,0
16 Pforzen	2.050	10,4
17 Germaringen	570	3,0
18 Stöttwang	1.175	6,1
Untersuchungsgebiet insgesamt	41.685	209,1

eigene Erhebungen und Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

- 1) u.a. V-Markt, Rewe Center, Denn's, Reformhaus
- 2) u.a. Rewe, Aldi Süd, Norma, Neo Markt, Reformhaus
- 3) u.a. Netto
- 4) u.a. Aldi Süd, Norma
- 5) u.a. Lidl, fristo Getränkemarkt
- 6) u.a. Feneberg, Lebensmittelhandwerk
- 7) u.a. Lidl
- 8) u.a. Aldi Süd, Edeka Express, Getränke Heberle
- 9) u.a. Aldi Süd, Lidl, Netto, Sobi Getränkemarkt

- 10) u.a. Penny, Istanbul Market, fristo Getränkemarkt
- 11) u.a. V-Mini Markt
- 12) u.a. V-Markt
- 13) u.a. Mini Mix
- 14) u.a. Kaufland
- 15) u.a. V-Markt
- 16) u.a. Rewe, Rewe Getränkemarkt, Netto
- 17) u.a. Edeka
- 18) u.a. Edeka

- Das Untersuchungsgebiet weist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 42.000 VKF für Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber auf, auf der ein Gesamtumsatz von ca. 209 Mio. € p.a. erwirtschaftet wird.
- Das relevante Wettbewerbsumfeld bezieht sich im Wesentlichen auf die Stadt Kaufbeuren sowie die benachbarten Gemeinden Pforzen, Germaringen und Stöttwang.
- In Kaufbeuren bieten - neben den Nahversorgungsstandorten - auch Anbieter in der Innenstadt als auch im Stadtteilzentrum Neugablonz ein umfassendes Nahversorgungsangebot, wodurch Kaufbeuren seiner Funktion als Oberzentrum entspricht.
- Demgegenüber ist in den umliegenden Gemeinden ein Nahversorgungsangebot vorhanden, das ausschließlich auf die lokale Bevölkerung ausgerichtet ist. In den Gemeinden Germaringen und Stöttwang ist jeweils ein Vollsortimenter ansässig, in Pforzen ein Supermarkt sowie ein Lebensmittel-discounter.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

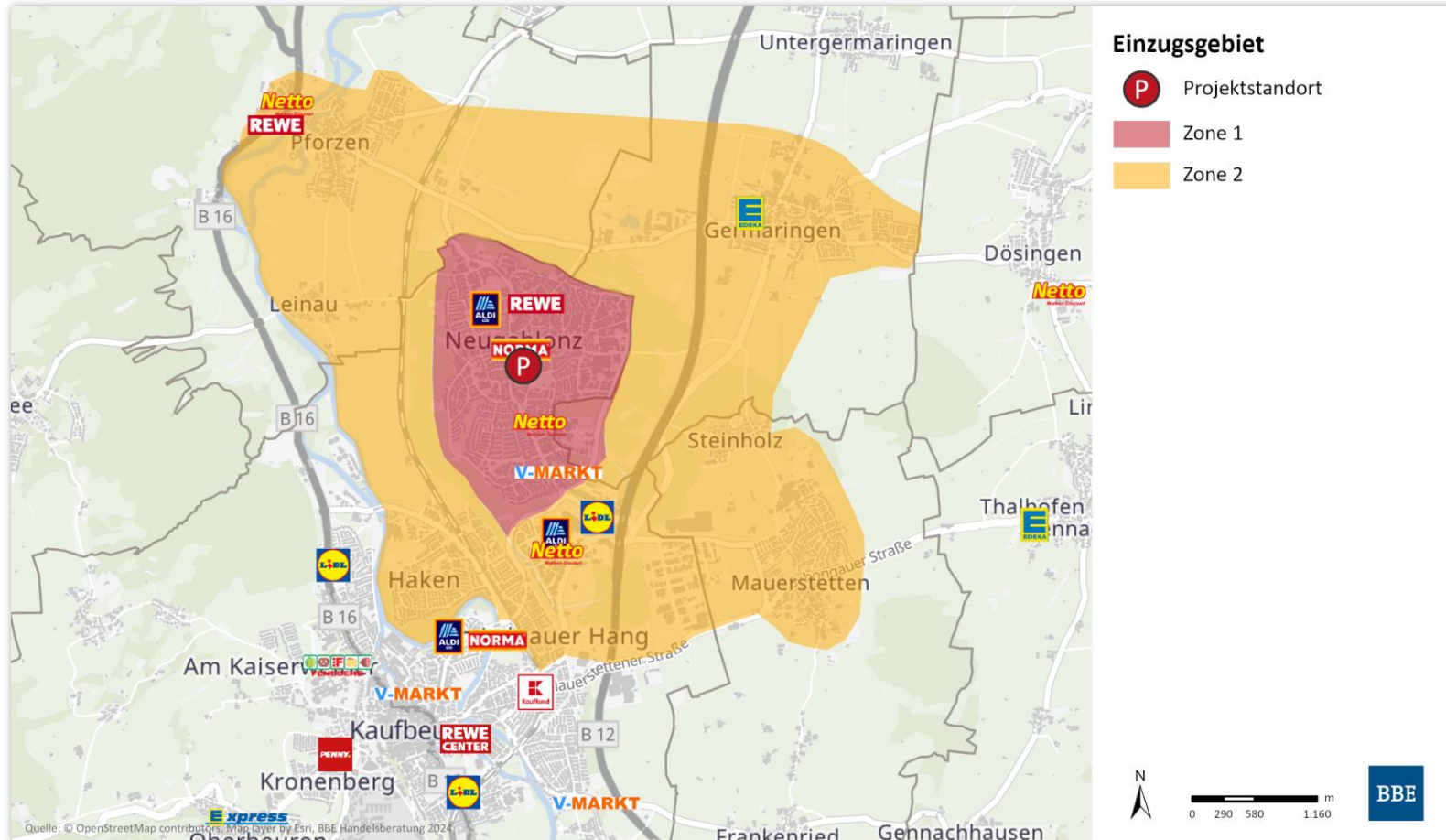
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Einschränkung des Marktgebietes durch Wettbewerber im restlichen Stadtgebiet

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Die höchste Marktdurchdringung wird das Planvorhaben im Stadtteil Neugablonz (Zone 1) selbst (rd. 14.800 EW) erreichen.
- Zone 2 umfasst die Stadtteile von Kaufbeuren nördlich der Wertach sowie die Siedlungsgebiete der benachbarten Gemeinden Pforzen, Gernaringen und Mauerstetten. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe sowie des eingeschränkten eigenen Versorgungsangebotes ebenfalls dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen. Insgesamt weist das erweiterte Einzugsgebiet rd. 14.600 Einwohner auf.
- Das vorhandene Angebot an Nahversorgungseinrichtungen im Kaufbeurer Zentrum sowie den umliegenden Gemeinden schränkt die Ausdehnung des Marktgebietes ein.

Projektspezifisches Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet mit rd. 88 Mio. €

Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.999 € für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke² in Deutschland, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in der Stadt Kaufbeuren verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke liegt im Einzugsgebiet bei 99,7 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Zone I weist einen Kaufkraftindex von 99,6, Zone II einen von 99,9 auf.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus, sind aufgrund der Gesamtbedeutung des Oberzentrums Kaufbeuren zudem Kaufkraftzuflüsse (z. B. durch Berufspendler, Durchfahrende, Touristen u. ä.) zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

	Einwohner abs. ¹⁾	Kaufkraftpotenzial in Mio. € ²⁾
Zone I (Stadtteil Neugablonz)	14.824	43,7
Zone II (u.a. Kaufbeuren anteilig, Gemeinde Pforzen, Germaringen, Mauerstetten)	14.640	43,9
Einzugsgebiet insgesamt	29.464	87,6

Ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft im Einzugsgebiet

Umsatz-Kaufkraft-Relationen

	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Umsatz- Kaufkraft- Relation (%)
Zone I (Stadtteil Neugablonz)	45,6	43,7	104
Zone II (u.a. Gemeinde Pforzen, Germaringen, Mauerstetten)	38,7	43,9	88
Einzugsgebiet Gesamt	84,2	87,6	96

- Die Gegenüberstellung von lokal erwirtschaftetem Umsatz und vorhandener Nachfrage (Umsatz-Kaufkraft-Relation) stellt einen entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und kann als wichtiger Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume herangezogen werden.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet von 96 % zeigt, dass rd. 4 % der Kaufkraft im Einzugsgebiet in die Gebiete außerhalb abfließt.
- Der projektierte Edeka Supermarkt wird seine Wettbewerbswirkungen vor allem innerhalb des engeren Untersuchungsraums entfalten, während nur geringe Fernwirkungen u.a. gegenüber der Kaufbeurer Innenstadt und dem Umland zu erwarten sind.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Das Vorhaben wird mit einem jährlichen Umsatz von rd. 8 Mio. € prognostiziert

Umsatzleistung des Planvorhabens

Anbieter	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in €/m ² *	Umsatz in Mio. €
Supermarkt	1.500	5.200	7,8

- Für die Neuansiedlung des Edeka Supermarktes wird bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² ein Umsatz von 7,8 Mio. € p.a. erwartet, was einer Raumleistung von 5.200 €/m² entspricht. Diese Flächenleistung stellt nach den aktuellen Struktur- und Marktdaten einen **Maximalwert der durchschnittlichen Spanne von Flächenleistungen eines Supermarktes** dar.* Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation mit mehreren großflächigen Anbietern (u. a. V-Markt, Kaufland, Rewe...) ist eine höhere Umsatzleistung unrealistisch, zumal es sich nicht um einen verkehrsorientierten Auto-Standort handelt.
- Sowohl bei der Verkaufsflächenangabe als auch bei der Umsatzprognose ist die Verkaufsfläche des geplanten Backshops inklusive Gastronomiebereich (rd. 75 m²) berücksichtigt (entsprechend der Rechtsprechung des BayVGH).
- Für das Vorhaben wird somit ein Gesamtumsatz von **ca. 7,8 Mio. € p.a.** prognostiziert.

Der Großteil des Umsatzes wird aus dem Stadtteil Neugablonz stammen

Marktanteile des Planvorhabens

	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone I	43,7	13%	5,5	71
Zone II	43,9	4%	1,9	24
Einzugsgebiet insgesamt	87,6	8%	7,4	95
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,4	5
Summe	./.	./.	7,8	100

- Das Vorhaben wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet insgesamt einen Umsatz in Höhe von 7,4 Mio. € p.a. erzielen, was einer durchschnittlichen Bindungsquote von rd. 10 % entspricht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbssituation ist die Bindungsquote als realistisch zu betrachten.
- Der Großteil des Umsatzes (rd. 70 %) wird aus dem Stadtteil Neugablonz (Zone I) generiert.
- In Zone II ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den anderen, umliegenden Wettbewerbsstandorten eine Kaufkraftbindung von durchschnittlich rd. 4 % als maximal zu erachten. Aus diesem Teilraum des Einzugsgebietes stammen rd. 1,9 Mio. € p.a. der projektspezifischen Umsatzleistung.
- Die (diffusen) Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes werden am Standort auf maximal rd. 0,4 Mio. € prognostiziert.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde::

1

Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter sowie Getränkemarkte anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 2,9 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel (vgl. HDE, Online Monitor 2024).

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Ansiedlungsvorhabens (Supermarkt).
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich vor allem auf die Anbieter im Stadtteil Neugablonz

Umverteilungseffekte

Standorte	Umsatz (Mio. €)	Umverteilung (in %)	Umverteilung (Mio. €)
Kaufbeuren	189,6	-	-
01 Innenstadt	46,2	1,2%	0,6
02 STZ Neugablonz	22,8	7,7%	1,8
03 NVS Neugablonz Süd	3,8	7,9%	0,3
04 NVS Neugablonzerstraße	11,8	2,5%	0,3
05 NVS Türkheimerstraße	8,6	(*)	(*)
06 NVS Mindelheimer Straße	7,4	(*)	(*)
07 NVS Bahnhof Kaufbeuren Süd	9,0	(*)	(*)
08 NVS Oberbeuren	3,8	(*)	(*)
09 Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone	22,9	6,1%	1,4
10 IL Apfeltranger Str. / Kemptener Str.	6,0	(*)	(*)
11 IL Benzenauerstraße	1,8	(*)	(*)
12 Dezentraler EZH-St. Frankenrieder Straße	4,6	(*)	(*)
13 Dezentraler EZH-St. Liegnitzer Straße	0,5	(*)	(*)
14 Dezentraler EZH-St. Mauerstettenerstraße	21,2	3,3%	0,7
15 Dezentraler EZH-St. Sudetenstraße	19,0	10,3%	2,0
16 Pforzen	10,4	2,9%	0,3
17 Germaringen	3,0	(*)	(*)
18 Stöttwang	6,1	1,6%	0,1
Streuumsatz			0,3
Summe	209,1		7,8

- Die höchsten Umsatzumverteilungen werden für den **V-Markt** in der **Sudetenstraße** mit rd. 10 % prognostiziert. Da es sich hier allerdings um einen leistungsfähig einzustufenden Wettbewerbsstandort handelt, sind dort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem befindet sich der Wettbewerber in keinem schützenswerten, zentralen Versorgungsbereich.
- Umsatzumverteilungsquoten von rd. 8 % werden für die Betriebe (u.a. Rewe, Aldi Süd, Norma) im **Stadtteilzentrum Neugablonz** sowie den Netto Discounter in der Sudetenstraße (**NVS Neugablonz Süd**) erwartet. Die Betriebe stellen bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neugablonz dar. Nach der Ansiedlung werden keine Betriebsaufgaben erwartet.
- Der geplante Lebensmittelsupermarkt wird zwar absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die im **STZ Neugablonz ansässigen Lebensmittelmärkte** auslösen, städtebaulich relevante Auswirkungen sind daraus jedoch nicht ableitbar, da selbst bei Schließung eines Betriebes die Nahversorgungsfunktion im Geschäftsbereich Neugablonz durch die Umsetzung der Projektplanung erhalten bleibt und marktgerecht weiterentwickelt wird.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteil Neugablonz werden rd. 6 % des Umsatzes auf die Betriebe Netto, Lidl und Aldi Süd in der **Zentrenbedeutsamen Einzelhandelszone** prognostiziert. Die Umverteilungsquote sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen und werden keine städtebaulich schädlichen Beeinträchtigungen durch Wegfall eines Anbieters bewirken.
- Rund 3 % der Umsatzumverteilungen werden für den **Kaufland in der Mauerstettenerstraße** erwartet. Da jedoch der Anbieter einen leistungsstarken Standort darstellt, wird dieser auch nach Realisierung des Vorhabens eine relevante Versorgungsfunktion für Kaufbeuren erfüllen.

(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %)

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich vor allem auf die Anbieter im Stadtteil Neugablonz

Umverteilungseffekte

Standorte	Umsatz (Mio. €)	Umverteilung (in %)	Umverteilung (Mio. €)
Kaufbeuren	189,6	-	-
01 Innenstadt	46,2	1,2%	0,6
02 STZ Neugablonz	22,8	7,7%	1,8
03 NVS Neugablonz Süd	3,8	7,9%	0,3
04 NVS Neugablonzerstraße	11,8	2,5%	0,3
05 NVS Türkheimerstraße	8,6	(*)	(*)
06 NVS Mindelheimer Straße	7,4	(*)	(*)
07 NVS Bahnhof Kaufbeuren Süd	9,0	(*)	(*)
08 NVS Oberbeuren	3,8	(*)	(*)
09 Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone	22,9	6,1%	1,4
10 IL Apfeltranger Str. / Kemptener Str.	6,0	(*)	(*)
11 IL Benzenauerstraße	1,8	(*)	(*)
12 Dezentraler EZH-St. Frankenrieder Straße	4,6	(*)	(*)
13 Dezentraler EZH-St. Liegnitzer Straße	0,5	(*)	(*)
14 Dezentraler EZH-St. Mauerstettenerstraße	21,2	3,3%	0,7
15 Dezentraler EZH-St. Sudetenstraße	19,0	10,3%	2,0
16 Pforzen	10,4	2,9%	0,3
17 Germaringen	3,0	(*)	(*)
18 Stöttwang	6,1	1,6%	0,1
Streuumsatz			0,3
Summe	209,1		7,8

- Für die beiden Discounter Aldi Süd und Norma in der **Neugablonzer Str.** werden Umsatzumverteilungen von insgesamt max. 0,3 Mio. € p.a. (2,5 %) prognostiziert. Eine wirtschaftliche Existenzgefährdung der dort ansässigen Betriebe ist nicht abzuleiten.
- Rund 3 % von den Umsatzumverteilungen fallen, aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlicher Anbindung auf den Rewe Supermarkt und Netto Discounter in **Pforzen**. Da die Betriebe jedoch in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung in Pforzen darstellen und auch zukünftig darstellen werden, werden städtebaulich negative Auswirkungen für diese Standorte ausgeschlossen.
- Gegenüber den **Betrieben in der Innenstadt** werden maximal 0,6 Mio. € p.a. bzw. rd. 1 % Umverteilung prognostiziert. Dabei werden in erster Linie das Rewe Center sowie der V-Markt unmerklich von den Umsatzumverteilungen betroffen sein.
- Gegenüber den **Nahversorgungsstandorten im weiteren Stadtgebiet sowie in Stöttwang und Germaringen** werden keine bzw. allenfalls marginale Umsatzumverteilungen von max. 0,1 Mio. € p.a. durch die Ansiedlung des Vollsortimenters erwartet.
- Auch gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsraumes werden nur geringe Umsatzanteile im Rahmen **diffuser Umverteilungen von insgesamt rd. 0,3 Mio. € p.a.** generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe sind Umsatzverluste in bestandsgefährdender Höhe, in den Zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Untersuchungsraumes, auszuschließen.

(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %)

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35
9	Fazit	41

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Planvorhaben dient der Nahversorgung und entfaltet keine bedeutsamen Fernwirkungen

Städtebauliche Bewertung

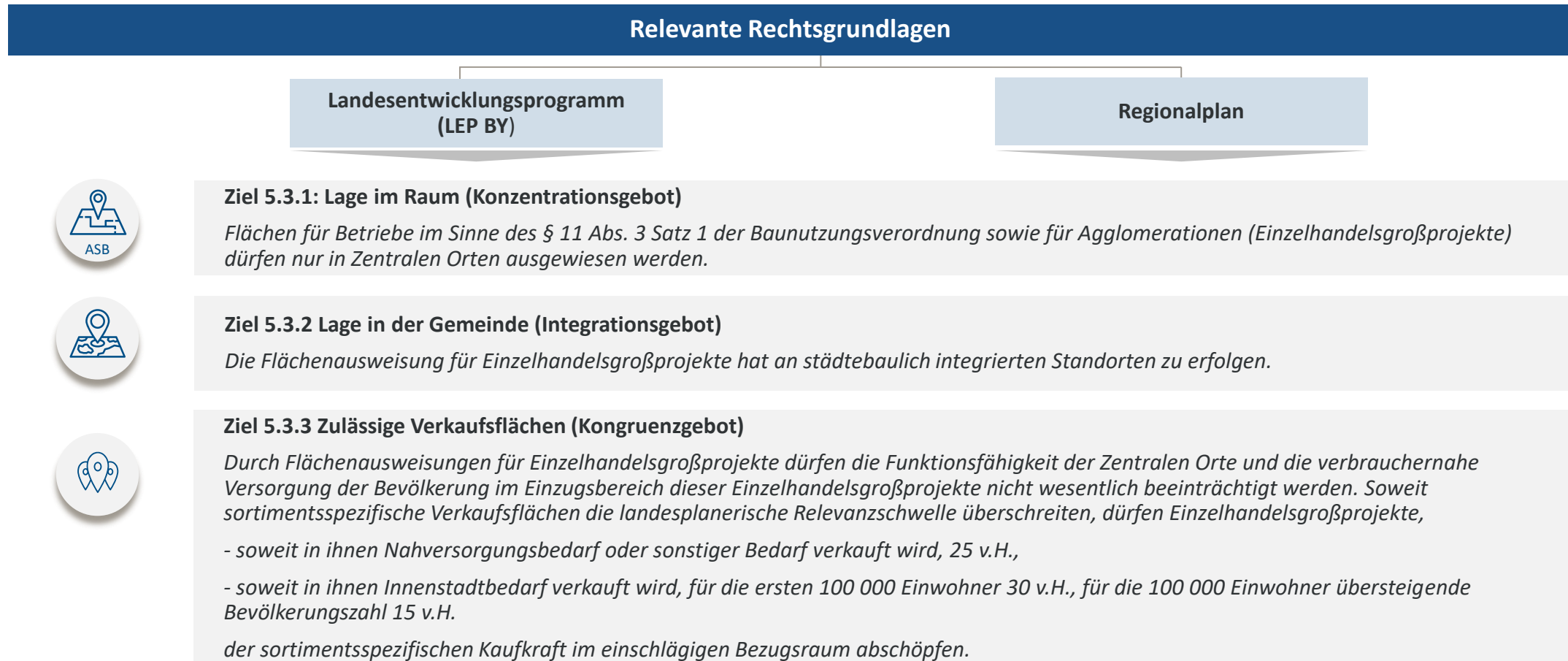
Städtebauliche Auswirkungen können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Die Versorgungsfunktion des Vollsortimenters wird sich nach Realisierung im Wesentlichen auf den Stadtteil Neugablonz beziehen. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Bestandteil des (Nah-)Versorgungsnetzes für die Gemeinde Kaufbeuren, insbesondere den Stadtteil Neugablonz dar.
- Insgesamt sind gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet Wettbewerbswirkungen von unter 10 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren*. Die Nahversorgungsbetriebe werden durch das geplante Vorhaben somit nur in geringem Umfang wettbewerblich tangiert, sodass eine Bestandsgefährdung nicht zu erwarten ist. Lediglich beim V-Markt in der Sudetenstraße werden Umsatzumverteilungen von knapp 10 % erwartet, dieser befindet sich jedoch in keinem schützenswerten, zentralen Versorgungsbereich und stellt einen leistungsstarken Standort dar. Eine Betriebsaufgabe ist nicht zu erwarten.
- Die Nahversorgungsstandorte in den umliegenden Gemeinden und Städten werden somit auch nach der Realisierung des Planvorhabens ihren jeweiligen Versorgungsauftrag, sowohl insgesamt als auch sortimentsspezifisch, erfüllen können.
- Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung auch in anderen Städten und Gemeinden außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten.
- Hinsichtlich der kleinteiligen Betriebe in den Zentren der Gemeinden im Untersuchungsgebiet ist festzuhalten, dass diese allenfalls marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten haben; denn es handelt sich bei diesen Betrieben um Warengruppenspezialisten, die sich hinsichtlich ihres Sortiments und ihrer Marktpositionierung deutlich vom Vorhaben unterscheiden.

* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnortnahe Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY)

Rechtliche Grundlagen



Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY) überein

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (BY 2023)



Ziel 5.3.1: Lage im Raum (Konzentrationsgebot)

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

- **Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da Kaufbeuren nach LEP BY 2023 als Oberzentrum ausgewiesen ist.**



Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Integrationsgebot)

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

- **Aus der vorangegangenen Analyse geht hervor, dass das Vorhaben als städtebaulich integriert anzusehen ist. Denn das Vorhabengrundstück befindet sich inmitten des im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtteilzentrums Neugablonz mit nennenswerten Anteilen an Wohnbebauung sowie einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Damit wird das Ziel 5.3.2 gewahrt.**

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP BY) überein

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramm (BY 2023)



Ziel 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Kongruenzgebot)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

➤ ***Der geplante Supermarkt mit rd. 1.500 m² schöpft deutlich unter 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (Nahbereich von Kaufbeuren) ab. Landesplanerisch zulässig sind Supermärkte mit max. 8.337 m² Verkaufsfläche. Somit ist auch das Ziel 5.3.3 erfüllt.***

Branche, Vertriebstyp	landesplanerische Einordnung	Einwohner im relevanten Bezugsraum	max. Abschöpfung erste 100.000 EW in %	max. Abschöpfung in %	landesplanerisch zulässige Flächen
Supermärkte	Nahversorgungsbedarf	49.088	25%	25%	8.337

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
7	Umverteilungseffekte	30
8	Städtebauliche Bewertung und landesplanerische Beurteilung	35

9	Fazit	41
----------	--------------	-----------

Positive Bewertung der Projektplanung

Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass durch das in Kaufbeuren geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Einschätzung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Die EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG plant in Kaufbeuren die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) in der Sudetenstraße 100. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes soll rd. 1.400 m² zzgl. 75 m² Backshop inkl. Gastronomiefläche betragen.
- Im Zuge des Vorhabens muss der aktuelle Bebauungsplan 14.2.0 / 14.3.0 „Nördlich der Falkenstraße – östlich der Sudetenstraße“ geändert und angepasst werden.
- Aufgrund der lokalen Kundenansprache sowie der dichten Siedlungsstruktur im Stadtteil Neugablonz werden rd. 70 % des prognostizierten Umsatzes mit den Einwohnern aus Zone 1 (Stadtteil Neugablonz) erwirtschaftet. Dies dokumentiert die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte zudem nachgewiesen werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz die wirtschaftliche Tragfähigkeit umliegender Betriebe nicht in Frage stellen werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Kaufbeuren sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden sind durch die geplante Einzelhandelsentwicklung nicht zu erwarten.
- Zudem konnte dargelegt werden, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung den Zielen des LEP Bayern 2023 entspricht. Insbesondere die Entstehung einer unzulässigen Agglomeration im landesplanerischen Sinne kann ausgeschlossen werden, da die Kunden aufgrund der Bevölkerungsstruktur und -dichte im Einzugsgebiet überwiegend aus dem Stadtteil Neugablonz und dem restlichen Stadtgebiet Kaufbeuren stammen und es nicht zu Störungen des zentralörtlichen Systems kommt.

München, August 2025


i.V. Laura Wimmer


i.V. Markus Wotruba

The background of the entire slide is a close-up photograph of a person's hand holding a blue pushpin. The pushpin is being held over an open map, with its sharp point just above the surface. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The lighting is soft, and the focus is sharp on the pushpin and the hand.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

www.bbe.de