

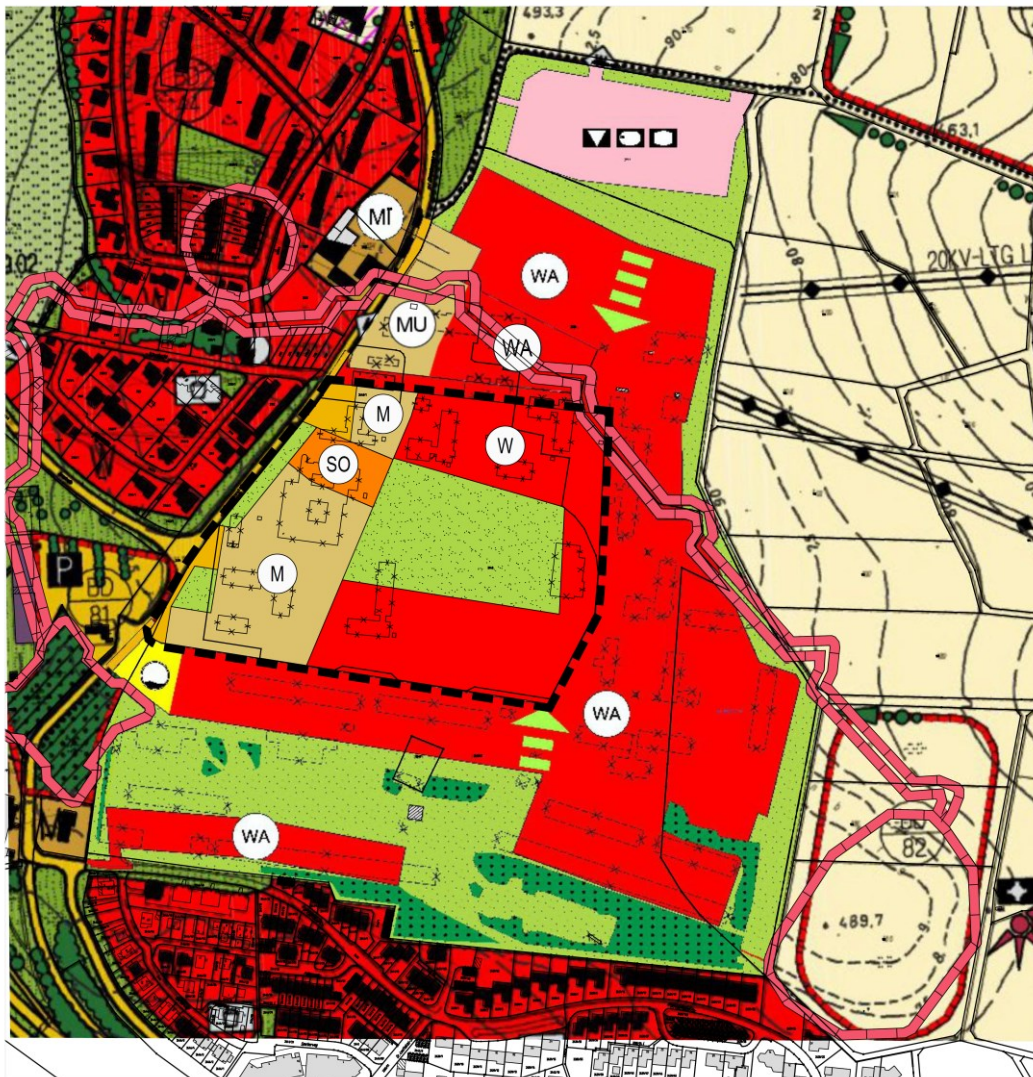


Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel ++49-(0)821/52 78 53
Fax ++49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

STADT DONAUWÖRTH

Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan 'Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt'



Augsburg, 18. Oktober 2025

STADT DONAUWÖRTH

Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan 'Alfred-Delp-Quartier', 2. Bauabschnitt'

Auftraggeber: Stadt Donauwörth
Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dr. Manfred Heider, B.Sc. Geographie Florian Mahl
Daten- und Analysestand: September, Oktober 2025

Titelseite: Große Kreisstadt Donauwörth, 10. Flächennutzungsplanänderung 'Alfred-Delp-Quartier', 2. Bauabschnitt, Beschlussfassung vom 30.03.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die grammatikalisch gewählte Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	5
2	Entwicklungen und Bestimmungsfaktoren im Einzelhandel	7
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	12
3.1	Standortrahmenbedingungen	12
3.2	Projektangaben sowie Lage und Struktur des Untersuchungsraumes	16
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth	22
4	Einzugsgebiet, Kaufkraft und Wettbewerb	27
4.1	Vorbemerkung zur Methodik	27
4.2	Einzugsgebiet und Kaufkraft	28
4.3	Einzelhandelsbestand in der Parkstadt	33
5	Die Versorgungssituation in der Parkstadt aus Sicht der Bürger/Haushalte und Gewerbetreibenden	37
	Einkaufsorientierungen	37
	Nachgefragte Waren in der Parkstadt	39
	Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in der Parkstadt	40
	Gründe für und gegen Einkauf in der Parkstadt	41
	Fehlende Einkaufsangebote in der Parkstadt	43
	Vorschläge zur Versorgungsverbesserung in der Parkstadt	46
	Versorgungssituation aus Gewerbesicht	47
6	Ökonomische und städtebauliche Potenzialanalyse, Entwurf eines Nutzungskonzeptes	49
6.1	Bewertungskriterien und Methodik	49
6.2	Umsatzprognose und ökonomisch-städtebauliche Wirkungsanalyse	55
6.2.1	Nahrungs- und Genussmittel/Getränke	55
6.2.2	Arzneimittel	57
6.2.3	Drogerie- und Parfümeriewaren	59
6.2.4	Zeitungen/Zeitschriften	61
6.2.5	Blumen	62
6.2.6	Fazit Wirkungsanalyse	62
6.3	Nutzungskonzept Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier'	64

7	Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit	68
7.1	Lage im Raum	68
7.1.1	Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)	69
7.1.2	Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde	69
7.2	Lage in der Gemeinde	70
7.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP	70
7.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes	70
7.3	Zulässige Verkaufsfläche	75
8	Zusammenfassung und Empfehlungen	77
9	Anhang: Donauwörther Sortimentsliste	81

ENTWURF

1 Aufgabenstellung

In der Großen Kreisstadt Donauwörth entsteht zur städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des ca. 30 Hektar großen Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne in der Parkstadt auf dem Schellenberg in den nächsten Jahren ein innovatives neues Wohngebiet mit bis zu 2.000 zusätzlichen Einwohnern. Im Hinblick auf eine anzustrebende Attraktivität und geeignete Versorgungsstrukturen für die dortige Wohnbevölkerung, wird die Stadt Donauwörth mit der Frage von Bedarf und Verträglichkeit dort vorzusehenden Einzelhandels konfrontiert. Neben kleineren Betrieben kommt hierbei evtl. auch die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in Betracht. Damit stellt sich, über Bedarf und Versorgungseffekte hinaus, ganz konkret die Frage etwaiger Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben und einer städtebaulich geeigneten Bebauungsplanung.

Mit unserer Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan 'Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt' vom 02. Juni 2021 wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes "Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt" die Zielsetzungen und Strukturen der dortigen Einzelhandelsentwicklung ermittelt. Diese Bedarfsermittlung berücksichtigte, dass durch geplanten Einzelhandel im Bebauungsplanbereich keine relevanten städtebauliche Negativauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung Donauwörths sowie evtl. betroffener umliegender Kommunen und deren Nahversorgung eintreten dürfen.

Die bestehenden Einzelhandelsstrukturen wurden dazu mit den unter Bedarfsaspekten in Betracht kommenden Erweiterungen des Einzelhandelsangebotes im geplanten 'Alfred-Delp-Quartier' in Bezug gesetzt, um zu klären, wie Nutzen, vorliegende Potenziale und eine Entwicklung des Einzelhandels in der Parkstadt einzuschätzen und zu bewerten sind. Dabei galt es, den Strukturwandel und die Nachfrage in der Parkstadt als wesentliche bedarfsbestimmende Faktoren einer möglichen Einzelhandelsentwicklung in der Parkstadt zu erfassen, um auf dieser Grundlage ein erstes Konzept der im 'Alfred-Delp-Quartier' unter Bedarfsaspekten geeigneten Einzelhandelsnutzungen zu entwerfen. Zur vertiefenden Erfassung der versorgungsstrukturellen Bedarfe und etwaiger Konfliktpotenziale erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit, hier der Bevölkerung der Parkstadt sowie der sich in höherem Maß auf die Parkstadt orientierenden Bewohner der benachbarten Stadtteile und von den in der Parkstadt ansässigen Einzelhändlern und Gewerbetreibenden. Während die Bürger in Form einer Online-Befragung (alternativ war auch eine Anforderung in Papierform möglich) eingebunden wurden, erfolgte händler-/gewerbebezogen eine Situations- und Meinungsabfrage durch telefonische Kurzinterviews.

Die unter Bedarfsaspekten ermittelten Einzelhandelsnutzungen waren darauf aufbauend unter Auswirkungs- und Verträglichkeitsaspekten zu analysieren und zu bewerten, um zu klären, ob und in welcher Art und welchem Umfang für zusätzlichen Einzelhandel eine

Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Donauwörth besteht und ob etwaige Negativauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere lassen großflächige Einzelhandelsvorhaben nach §11 Abs. 3 BauNVO, welche den Schwellenwert der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO überschreiten, relevante städtebauliche Negativauswirkungen in Folge des Vorhabens, auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung Donauwörths sowie evtl. betroffener umliegender Kommunen und deren Nahversorgung erwarten. Bei der Ermittlung verträglichen Einzelhandels im 2. Bauabschnitt des 'Alfred-Delp-Quartiers' bedurfte insbesondere das in Parkstadt-Mitte ansässige Einzelhandelsangebot mit dem dortigen Edeka-Supermarkt einer besonderen Berücksichtigung. Dieser Edeka-Supermarkt nimmt eine zentrale Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung in der Parkstadt ein und ist der Leitbetrieb und wesentlich für die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsagglomeration der Parkstadt mit den weiteren dort angesiedelten Versorgungs- und Dienstleistungsanbietern. Die möglichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens resultieren insbesondere aus Kaufkraftabschöpfungen und daraus abzuleitenden Umsatzumverteilungen im Bestand. Ein wesentlicher Bestandteil der Verträglichkeitsprüfung möglicher ergänzender Einzelhandelsnutzungen war daher eine ökonomische Wirkungsanalyse, welche die Entwicklungspotenziale berücksichtigt und die Wirkungen auf Versorgungsstrukturen und städtebaulich schützenswerte Bereiche Lagen ermittelt.

Im Hinblick auf die etwaige Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten i.S.d. des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) im geplanten 'Alfred-Delp-Quartier' waren die landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) für Einzelhandelsgroßprojekte (insbes. Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3) zu berücksichtigen.

Seit Erstellung der Einzelhandelsbedarfsanalyse im Jahr 2021 sind Veränderungen der Einzelhandelsrahmenbedingungen mit geänderten Markt- und Kaufkraftstrukturen sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donauwörth vom 24. August 2022 zu verzeichnen. Damit kann die Einzelhandelsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 sowohl die im Bebauungsplanverfahren erforderliche Nachweisführung, dass keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen durch den geplanten Einzelhandel eintreten können, als auch die Einordnung in die städtebaulichen Ziele der Stadt Donauwörth auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes nicht mehr belastbar abdecken. Die vorliegende Untersuchung soll die Einzelhandelsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 aktualisieren.

Ergebnis vorliegender Einzelhandelsbedarfsanalyse ist ein aktualisiertes Standortkonzept für den Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier' mit Aussagen zu Sortimenten, Betriebsformen und Größen, das unter Bedarfs- und Verträglichkeitskriterien ermittelt wurde sowie eine Einordnung des Einzelhandelsstandortes 'Alfred-Delp-Quartier' im gesamtstädtischen Zentren- und Versorgungssystem der Stadt Donauwörth gewährleistet.

2 Entwicklungen und Bestimmungsfaktoren im Einzelhandel

Die Einzelhandelsausgaben und damit die **Umsätze im bundesdeutschen Einzelhandel** haben sich seit den neunziger Jahren bis etwa zum Jahr 2010, abgesehen von vergleichsweise kleinen Schwankungen, in der Summe kaum verändert. Preisbereinigt, d. h. nach Abzug der Inflationsrate¹, ist die Umsatzentwicklung in diesem Zeitraum sogar erkennbar negativ ausgefallen. Der in Folge der Wirtschaftskrise besonders stark rückläufige Einzelhandelsumsatz des Jahres 2009 wurde durch das deutliche Wirtschaftswachstum in den nachfolgenden Jahren wieder ausgeglichen und konnte seither von Jahr zu Jahr – im Gegensatz zum vormaligen, langjährigen Trend – wieder deutlich gesteigert werden. Im Jahr 2011 wurden im deutschen Einzelhandel (im engeren Sinn²) laut Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) ca. 438,4 Mrd. € umgesetzt und damit das Niveau der Vorjahre bereits leicht getoppt. 2013 waren es schon ca. 451,2 Mrd. €, 2015 478,6 Mrd. €, 2023 bereits 650,5 Mrd. € und für das vergangene Jahr 2024 liegt der prognostizierte Umsatz sogar bei 673,3 Mrd. €. ³ Inwieweit positive Beschäftigungseffekte und erhaltene bzw. auch zukünftig zu erwartende Lohnsteigerungen zu einer weiteren Zunahme der einzelhandelsbezogenen Ausgaben führen werden, hängt wesentlich von der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ab – gerade unter Berücksichtigung der der Inflationsentwicklung und der Konsumzurückhaltung in Folge des Ukraine-Krieges. Inwieweit für die nächsten Jahre von einer realen Zunahme der Einzelhandelsumsätze ausgegangen werden kann, ist fraglich. So zeigte zwar das reale (= preisbereinigte) Wachstum der Einzelhandelsumsätze der letzten Jahre jeweils einen Rückgang zum Vorjahr (2021: -0,1%, 2022 -0,8%, 2023: -3,3%), für das Jahr 2024 geht das Statistische Bundesamt (Destatis) jedoch von einer realen Zunahme der Einzelhandelsumsätze von 1,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr aus. ⁴

Bei differenzierter Betrachtung des Gesamtumsatzes des bundesdeutschen Einzelhandels und des Umsatzanteils, der im **E-Commerce / Onlinehandel** generiert wird, fällt auf, dass die jährlichen Zuwachsraten im Onlinehandel seit langem – mit Ausnahme des Jahres 2022 - weitaus höher sind als beim stationären Handel. Zum Vergleich: während der Umsatz im stationären Handel zwischen 2014 und 2023 um ca. 42 Prozent anstieg, wuchs der Umsatz im Onlinehandel im selben Zeitraum um ca. 240 Prozent. Der Onlinehandel hat sich somit inzwischen nicht nur zu einem bedeutenden Anbieter im Einzelhandel und einem sehr starken Wettbewerber des stationären Handels entwickelt, er trägt auch einen

¹ Lt. Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes.

² D.h. ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken.

³ Vgl. HDE Handelsverband Deutschland e.V.: Zahlenspiegel 2024.

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 31. Januar 2025, Abruf 20.03.2025

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_040_45212.html.

bedeutenden Teil zur Steigerung des Gesamtumsatzes des bundesdeutschen Einzelhandels bei. Anteil daran haben nicht nur große Online-Marktplätze wie v.a. Amazon und Ebay oder auch Otto, sondern verstärkt auch stationäre Händler, die in den letzten Jahren ein Multi-Channel-Angebot aufgebaut haben sowie Internet-Pure-Player wie z.B. Zalando, Asos, DocMorris, Zooplus oder Wayfair. Während der Corona-Pandemie hat sich der Druck auf den stationären Einzelhandel – mit Ausnahme des Lebensmittelhandels – deutlich verstärkt. Preisbereinigt liegt der Umsatz im Einzelhandel im Jahr 2023 immer noch knapp unter dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Der preisbereinigte Umsatz im Online-Handel verzeichnete im Jahr 2024 mit 88,8 Mrd. € einen neuen Höchststand und liegt damit beträchtlich über dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019.⁵ Nach Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) entfielen 2024 ca. 13,4 Prozent des Einzelhandelsumsatzes auf den E-Commerce / Onlinehandel; im Nonfoodbereich waren es bereits 18,9 Prozent. Welche Bedeutung der Onlinehandel mittlerweile in einzelnen Branchenbereichen einnimmt, zeigen bspw. der **Anteil der Onlineumsätze** 2024 bei Elektrowaren mit 43,0 Prozent, bei Bekleidung (inkl. Schuhe) mit 42,5%, bei Büro & Schreibwaren mit 36,3% im Freizeit- und Hobbybereich (insbes. Bücher, Fahrräder, Sportartikel, Spielwaren) mit 35,8%.⁶ Somit sind insbesondere die Innenstadtleitsortimente von der Online-Konkurrenz betroffen. Trotz einer nominellen Stagnation des Onlineanteils am Einzelhandel in den letzten drei Jahren, erscheint aus heutiger Sicht ein weitreichender Rückgang des Onlinehandels, zu Gunsten deutlicher Gewinne des stationären Einzelhandels, wenig wahrscheinlich. Dies nicht zuletzt deshalb, weil auch ältere Bevölkerungsgruppen mittlerweile verstärkt online einkaufen – zu Lasten des stationären Handels. Eine von Januar 2018 bis Oktober 2021 laufende Studie der Frankfurt School of Finance & Management, der E-Commerce-Plattform Peekd und der Northeastern University in Bosten in sechs Ländern (neben Deutschland u.a. auch in Großbritannien und den Niederlanden) und unter Einbezug von mehr als tausend Online-Shops hat u.a. ergeben, dass sich das Wachstum des Onlinehandels bei den über 65-Jährigen seit dem ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 im Durchschnitt mehr als verdoppelt hat.

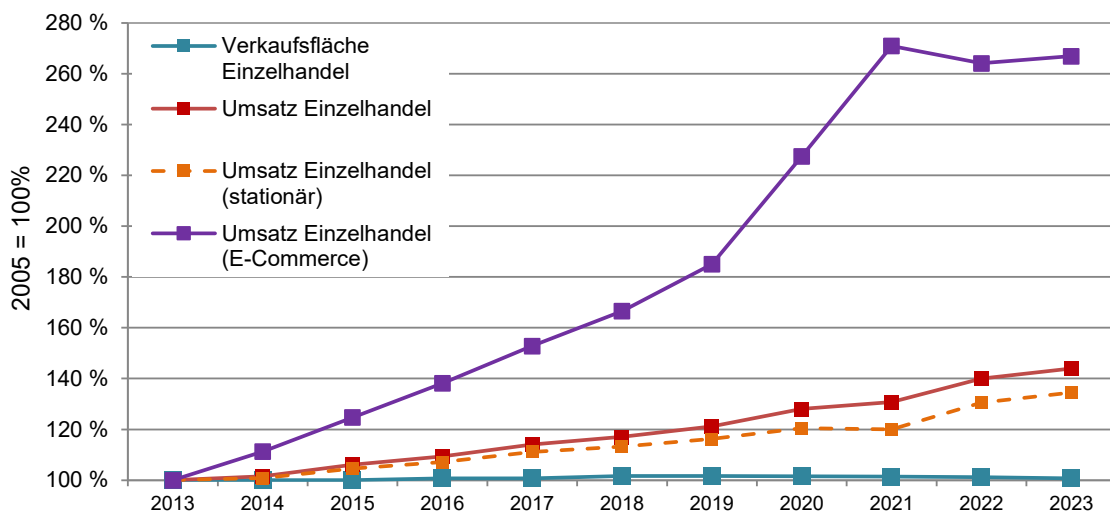
⁵ Vgl. HDE Handelsverband Deutschland: HDE ONLINE-MONITOR 2025.

⁶ Vgl. HDE Handelsverband Deutschland: HDE ONLINE-MONITOR 2025.

Während die Umsätze im Einzelhandel in der Langzeitbetrachtung lange Zeit stagnierten und erst seit etwa zehn Jahren wieder erkennbar anstiegen⁷, stand dem eine beinahe gegenläufige Verkaufsflächenentwicklung gegenüber. Bis etwa 2011 stiegen die Verkaufsflächen stetig und erkennbar an, seither ist nahezu eine Stagnation bei etwa 124 bis 125 Mio. m² auszumachen, seit 2019 sogar ein leichter Rückgang der Verkaufsflächen.

Der Anstieg der Einzelhandelsumsätze seit 2013 im stationären Einzelhandel liegt lediglich geringfügig über der zwischenzeitigen Preissteigerung, so dass im stationären Einzelhandel nach realen Werten seit 2013 weitgehend von einer Stagnation auszugehen ist.

Einzelhandelsentwicklung Deutschland nach Umsätzen und Verkaufsflächen 2013 bis 2023



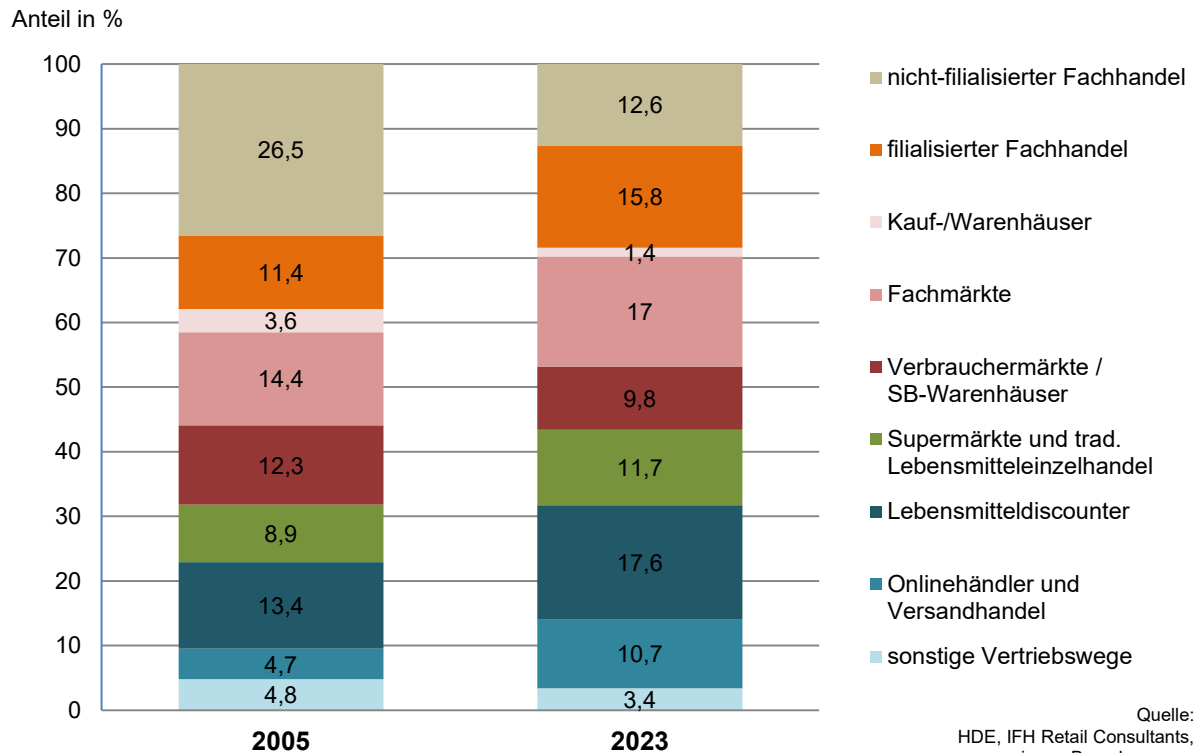
Quellen: HDE Handelsverband Deutschland e.V.: Zahlenspiegel 2023, eigene Berechnungen, Dr. Heider 2024

Im stationären Einzelhandel liegt eine weitgehende Marktsättigung vor; neue Vorhaben im Einzelhandel sind i.d.R. auf Umsatzumverteilungen angewiesen und lösen entsprechende Umverteilungen gegenüber bestehenden Betrieben aus.

Die **Expansion der Verkaufsflächen** wurde und wird auch weiterhin in hohem Maße von den Großbetriebsformen des Einzelhandels getragen. Deren Wachstum sowie der damit einhergehende Anpassungsdruck auf die traditionellen Einzelhandelsbetriebsformen, wie v.a. (inhabergeführte) Fachgeschäfte und innenstadtorientierte Kauf- und Warenhäuser, tragen zu den laufenden Umstrukturierungen des Einzelhandels bei. Der Marktanteil der kleinen und mittleren nicht-filialisierten Fachgeschäfte geht in Folge davon verstärkt zurück, der der Fachmärkte steigt hingegen zusehends.

⁷ Ein Anstieg der Einzelhandelsumsätze nach 2009 ist sowohl für den gesamten Einzelhandel als auch den stationären Einzelhandel zu verzeichnen. Im stationären Einzelhandel reicht der Anstieg kaum aus, die Preissteigerung auszugleichen, so dass im stationären Einzelhandel nach realen Werten eher von einer Stagnation auszugehen ist.

Entwicklung der Marktanteile der Vertriebsformen des Einzelhandels



Der **Lebensmitteleinzelhandel**, als nach wie vor ausgesprochen aktiver Part der Flächenentwicklung im Einzelhandel, befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – 2020 vereinten allein die vier größten Konzerne der Branche⁸ gut 75% der Umsätze in Deutschland auf sich.⁹ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere, oftmals inhabergeführte Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels werden zunehmend geschlossen. Ähnliches gilt, aus Sicht der Betreiber, für zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Filialen.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels konnten in den letzten Jahren insbesondere Große Supermärkte¹⁰ sowie auch die weiteren Supermärkte¹¹ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung ge-

⁸ D.h. Edeka-, Rewe-, Schwarz- und Aldi-Gruppen.

⁹ Quelle: Statista GmbH, 2022.

¹⁰ Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

¹¹ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

winnenden Lebensmitteldiscounter. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum beförderte diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nahm insbesondere der Anteil der Bio-Produkte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Allerdings zeigen die seit dem Ukraine-Krieg eingetrübten Konsumaussichten in Folge gestiegener Inflation, Zinssteigerungen und erheblich gestiegener Energiekosten sowie die derzeitige wirtschaftliche Stagnation deutliche Auswirkungen im Einkaufsverhalten. Um Kosten zu sparen, werden vermehrt preisgünstigere Produkte nachgefragt und wieder zunehmend bei Lebensmitteldiscountern eingekauft. Lebensmitteldiscounter binden - gemäß EHI Retail Institute Köln - bundesweit derzeit ca. 45 % der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels. Inwieweit Inflation, gestiegene Energiekosten und wirtschaftliche Verunsicherung der Konsumenten das Einkaufsverhalten der Kunden auch längerfristig beeinflussen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Es zeichnet sich jedoch ein anhaltend preisorientiertes Einkaufsverhalten ab, mit entsprechenden Vorteilen der Lebensmitteldiscounter, auf welches die Lebensmittelvollsortimentsbetriebe mit verstärktem Einsatz von preisgünstigeren Eigenmarken reagieren.

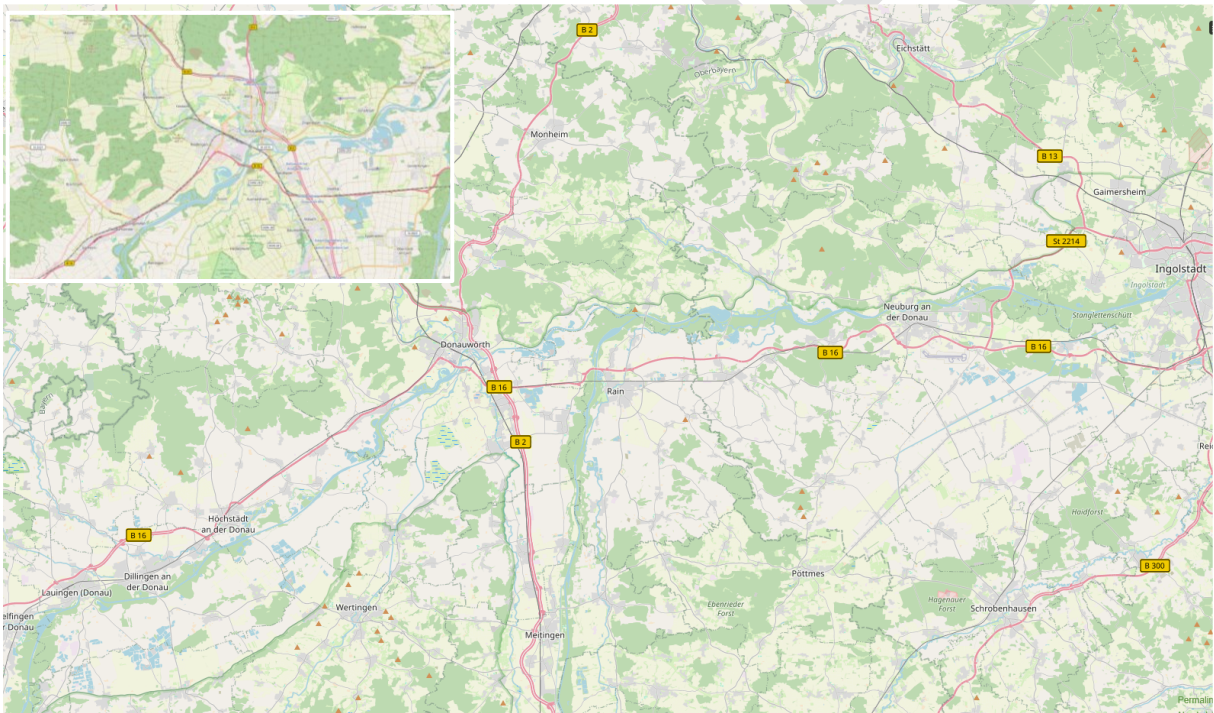
Beim **Einkaufsverhalten der Kunden** besteht eine hohe Flexibilität bei der Einkaufsstättenwahl. Dies gilt im Hinblick auf die Orientierung auf den stationären Handel oder den Onlinehandel, bei den bevorzugten Betriebsformen wie auch bei der Inanspruchnahme von Standorten. Bei der Standortorientierung können aus Verbrauchersicht gewünschte Kriterien, wie gute Erreichbarkeit und gesuchtes Angebot, Vorteile der räumlichen Nähe zum Wohnen und traditionelle Orientierungen auf bisher besuchte Einkaufsziele aufheben. Dies bedeutet nicht, dass bisherige und traditionsbezogene Einkaufsorientierungen nicht mehr bestehen – Vorzüge der Innenstädte werden von der Mehrzahl der Verbraucher durchaus wahrgenommen. Der Erfolg der Innenstadt wird immer mehr davon bestimmt, ob es gelingt, sich durch Qualität, Attraktivität, Flair und Lifestyle sowie durch einen Einzelhandelsbesatz und ein Gesamtangebot der Innenstadt so im Wettstreit der Einkaufsziele um die Kunden hervorzuheben, dass diese einen Grund haben, sich genau für diese Innenstadt zu entscheiden und nicht für eine Alternative – konkurrierende Einkaufsstandorte und Onlineangebote. Hinzu kommt verstärkt auch der Nachhaltigkeitsgedanke bzw. die zunehmende Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte beim Einkaufsverhalten. Aber auch das Vorhandensein einer zeitgemäßen, digitalen Infrastruktur und der verstärkte Einsatz neuer Technologien bei Städten wie Anbietern/Betrieben sind im Zuge der hohen Onlineaffinität der meisten Bürger / Kunden als erfolgsentscheidend einzustufen. Neben der Bereitstellung entsprechender Infrastruktur (u.a. modernes/schnelles Datennetz, öffentliches WLAN), der Digitalisierung öffentlicher wie privatwirtschaftlicher Angebote, sind in diesem Zusammenhang insbesondere auch moderne Formen der Kundenansprache und -interaktion z.B. via attraktiver Social Media-Angebote anzuführen.

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Standortrahmenbedingungen

- ▶ Die Große Kreisstadt Donauwörth, im Landkreis Donau-Ries gelegen, hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 19.990 Einwohner.¹² Die Stadt wies in den letzten fünf Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, die Steigerung der Bevölkerungszahl zwischen 2019 und 2024 liegt bei ca. 2,0%.

Lage im Raum und Stadtstruktur

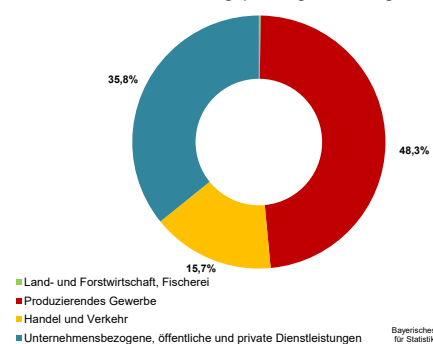


Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2025.

¹² Stand: 31.12.2024

- ▶ Die amtliche Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2039 erwartet für Donauwörth einen leichten Bevölkerungsrückgang. Doch die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Landkreises Donau-Ries (+ 4,6 % bis zum Jahr 2043) lassen für Donauwörth eine stabile zukünftige Bevölkerungsentwicklung erwarten, welche der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landkreises in etwa folgen dürfte.
- ▶ Donauwörth gliedert sich neben der Kernstadt in acht weitere, durchwegs (deutlich) kleinere bzw. einwohnerschwächere Stadtteile. Siedlungsstrukturell sind diese teils eng mit der Kernstadt verbunden (z.B. Berg, Riedlingen), teils klar getrennt. Letzteres gilt trotz der relativen räumlichen Nähe auch für die Parkstadt, welche wegen der Enge des inneren Siedlungsgebietes nach dem zweiten Weltkrieg als Siedlungsteil der Kernstadt auf dem Schellenberg entstand. Die Parkstadt ist durch ihre Lage am Schellenberg nicht nur erkennbar höher gelegen, sondern durch den Verlauf der B2 auch deutlich von der übrigen Kernstadt bzw. den weiteren Stadtteilen separiert.
- ▶ Donauwörth liegt verkehrsgünstig an der teils autobahnähnlich ausgebauten B2 (Augsburg – Nürnberg). Im Stadtgebiet kreuzen sich zudem die B16 (Günzburg – Regensburg) sowie die B25 (Donauwörth – Feuchtwangen). Durch die sternförmig auf Donauwörth zulaufenden Bundesstraßen ist die Stadt nicht nur aus allen Himmelsrichtungen, sondern auch an die A6 (Nürnberg – Mannheim) im Norden, die A7 (Kassel – Kempten) im Westen und die A8 (München – Stuttgart) im Süden gut angebunden. Im ÖPNV ist Dillingen an das Fern- und Regionalbahnnetz angeschlossen, die Stadt stellt einen wichtigen Eisenbahnknotenpunkt dar. Zudem ist die Stadt in das Liniennetz der VDR (Verkehrsgemeinschaft Donau-Ries) eingebunden. Ergänzend ist auf den Stadtbus zu verweisen, der die lokale ÖPNV-Erschließung erweitert.
- ▶ Die Stadt Donauwörth ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit ca. 18.118 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.¹³ Bedeutendstes Unternehmen am Ort ist die Fa. Airbus Helicopters, aber auch eine Reihe weiterer Firmen/Unternehmen trägt zu einer starken und stabilen Wirtschaftsstruktur bei. Die Beschäftigtendichte, als das Verhältnis der Arbeitsplätze je Einwohner, lag 2024 bei 0,91 und damit gut doppelt so hoch wie der bayerische Durchschnitt von 0,45. Zudem pendelten 2024 rund 9.127 mehr Arbeitnehmer ein als aus. Der Pendlersaldo ist somit deutlich positiv, was die hohe Arbeitsplatzbedeutung der Stadt für die Region aufzeigt. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur liegt das 'Produzierende Gewerbe' mit einem

Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2024



¹³ Stand: 30.06.2024.




Beschäftigtenanteil von rund 48% vor den 'Dienstleistungen' (ca. 36%). Der Wirtschaftsbereich 'Handel und Verkehr' nimmt einen Beschäftigtenanteil von rund 15% ein.

- Donauwörth ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Der Stadt kommt demnach eine herausgehobene, überörtliche Versorgungsfunktion zu. *"Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten"*¹⁴ *"Die als Oberzentren eingestuftes Gemeinden (...) sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarere Entfernung versorgt wird."*¹⁵ Zum Nahbereich der Stadt Donauwörth zählt laut Regionalplan Augsburg nur die Stadt selbst, für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich weist das LEP eine Einwohnerzahl von 126.860 aus.


LEP Bayern (Ausschnitt)

Ziele der Raumordnung


a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

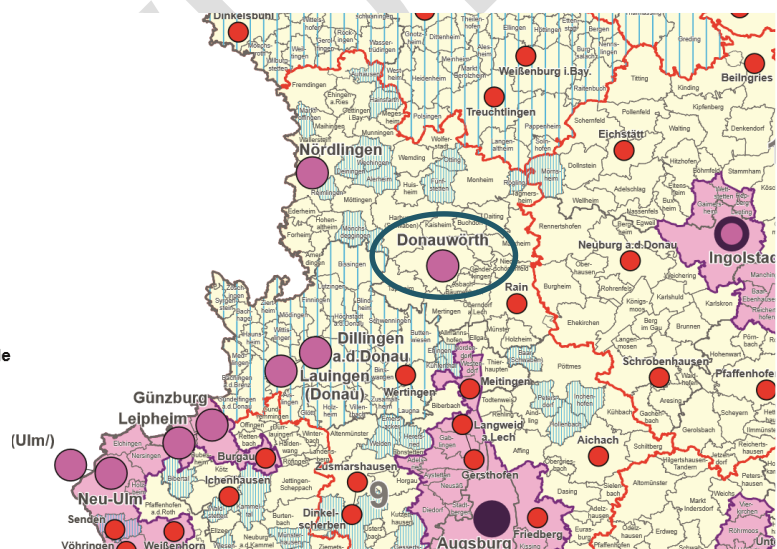
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern; Ausschnitt und Zusammenstellung: Dr. Heider, 2025.

- Gemäß 'Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022' stellt sich das Einzugsgebiet der Einkaufsstadt Donauwörth annäherungsweise ellipsenförmig dar.¹⁶ Es erstreckt sich im Norden in etwa bis Polsingen und Wolferstadt, im Süden endet es im Bereich Nordendorf und Westendorf. Im Westen ist die Grenze des Einzugsgebietes etwa bei Bissingen, Mönchsdeggingen und Möttingen anzusetzen, im Osten reicht es bis Rain, Marxheim und Tagmersheim. Ergänzend zum eigentlichen Einzugsgebiet

¹⁴ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, Kap. 2.1.3 (G).


¹⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, Kap. 2.1.8 (G).

¹⁶ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 5.2.

wird ein darüber hinaus gehendes Einzugsgebiet mit nur noch (sehr) geringer Kundenbindung ausgewiesen, welches sich an das eigentliche Einzugsgebiet anschließt und insbesondere in nordwestlicher, in östlicher und in südlicher Richtung erkennbar ausgedehnter ist, als in nördlicher sowie in nord- und südöstlicher Richtung. Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2022 gab es in der Stadt Donauwörth 176 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 77.905 m² verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 263 Mio. €. Mit ca. 16.090 m² entfielen ca. 20% der Gesamtverkaufsfläche und mit ca. 82,1 Mio. € der höchste Umsatz in einem Sortimentsbereich auf den für diese Bedarfsanalyse potenziell besonders bedeutsamen Lebensmittelbereich.¹⁷

Die im 'Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022' festgestellte, sehr hohe Zentralität des Einzelhandelsstandortes Donauwörth von ca. 208¹⁸ dürfte nach wie vor vorliegen. Es ist nicht davon auszugehen, dass gesamtstädtisch noch große, offene Umsatz-/Ausbaupotenziale auf Basis der derzeitigen Bevölkerung bestehen – zumal unter Berücksichtigung des weiterhin deutlichen Anwachsens des Onlinehandels.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer als Maß der Einzelhandelskaufkraft einer Raumeinheit in Relation zum Bundesdurchschnitt liegt in der Stadt Donauwörth mit ca. 110¹⁹ deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

 **Die Stadt Donauwörth kann nicht nur als wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort in der Region mit stabilen Strukturen und positiven Zukunftsaussichten, sondern auch als bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit einem weitgehend leistungsfähigen und gesamtstädtisch sehr gut ausgebauten Einzelhandelsbesatz eingestuft werden; dies gilt insbesondere auch für den für diese Bedarfsanalyse potenziell besonders bedeutsamen Lebensmittelbereich.**

¹⁷ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 4.2.

¹⁸ Die Relation von Einzelhandelsumsatz einer Stadt bzw. eines bestimmten Gebietes zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Wohnbevölkerung dieser Stadt bzw. dieses Gebietes bildet die Einzelhandelszentralität. Übersteigt der Umsatz im Einzelhandel die am Ort verfügbare Kaufkraft der Wohnbevölkerung, handelt es sich um eine Stadt bzw. ein Gebiet mit Kaufkraftzufluss, dies wird durch einen Indexwert über 100,0 ausgedrückt. Umgekehrt bedeutet ein Indexwert von unter 100,0 Kaufkraftabfluss, der Umsatz des Einzelhandels am Ort ist niedriger als die Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung. Die Zentralitätskennziffer wird als Pro-Kopf-Index (BRD=100,0) ausgewiesen und zeigt das Maß an Attraktivität ('Magnetwirkung') einer Stadt bzw. eines Gebietes für sein Umland.

¹⁹ Abgleich auf Grundlage von Angaben der GFK Geomarketing GmbH und Nexiga GmbH.

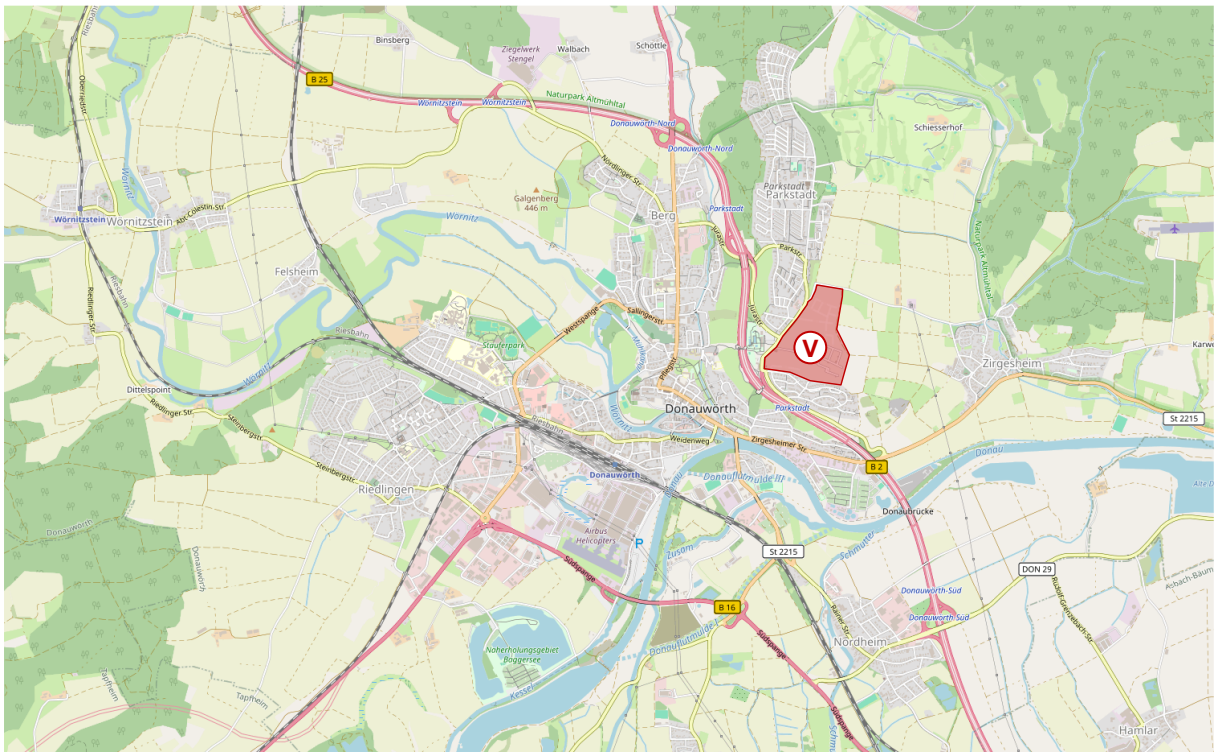
3.2 Projektangaben sowie Lage und Struktur des Untersuchungsraumes


Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne soll in Donauwörth in den nächsten Jahren ein innovatives Wohnquartier in hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität für bis zu 2.000 zusätzliche Bewohner entstehen. Das geplante 'Alfred-Delp-Quartier' soll ein lebendiges und lebenswertes neues Stadtquartier in der Donauwörther Parkstadt werden. Verschiedene Teilquartiere sollen einen Mix an Wohnformen ermöglichen, der unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird. Auch Sport- und Sondernutzungen (u.a. Kita) sind vorgesehen.²⁰ Im Hinblick auf die angestrebte Attraktivität und insbesondere auch die (Nah-)Versorgung der dort bestehenden, wie insbesondere auch der neu hinzukommenden Bevölkerung wird die Stadt Donauwörth dabei u.a. mit der Frage nach ggf. dort zusätzlich vorzusehendem Einzelhandel bzw. Versorgungseinrichtungen konfrontiert.

Das neue Wohnviertel entwickelt sich derzeit Schritt für Schritt: Erste Einfamilienhäuser sind bereits bewohnt, in den kommenden Jahren werden zudem Wohnungen, Reihenhäuser, Mehrparteienhäuser und weitere Wohnformen entstehen. Die geplanten Grünanlagen im Quartier sollen Teil der Landesgartenschau 2028 werden und befinden sich ebenfalls bereits in der Vorplanung.

²⁰ Vgl. nachfolgende Karten.

Lage des 'Alfred-Delp-Quartiers' in Donauwörth



 Vorhabenareal

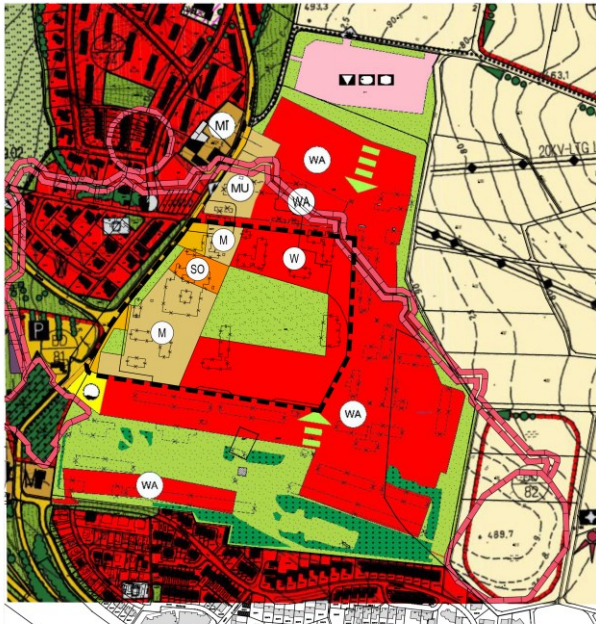
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2025.

- Die Parkstadt wurde in den 1960er und 1970er Jahren auf der Anhöhe des Schellenberges nordöstlich der Altstadt als Großwohnsiedlung konzipiert. Auslöser war die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre. Später wurden auch kleinmaßstäbigere Wohnbauten errichtet. Der Höhenunterschied zwischen der Altstadt und der Parkstadt beträgt bis zu ca. 80 Meter. Die Parkstadt ist nahezu drei Kilometer lang und im Süden bis zu etwa 700 Meter breit. Ende der 1950er entstand im südöstlichen Bereich der Parkstadt die Alfred-Delp-Kaserne.
- Seit dem Wegfall der militärischen Nutzung im Jahr 2013 ist die Parkstadt im Wesentlichen durch umfangreiche Wohnnutzung geprägt – Mehrgeschosswohnungsbauten dominieren, Ein- und Mehrfamilienhäusern kommen ergänzend hinzu. Die bestehenden Versorgungsstrukturen der Parkstadt sind derzeit stark auf das zentral gelegene Quartierszentrum konzentriert, welches sich nördlich und südlich der Andreas-Mayr-Straße befindet. Dabei handelt es sich neben verschiedenen öffentlichen (Kinderkrippe, Grundschule) und sonstigen Einrichtungen (Kirche, Mehrgenerationenhaus, Sport- und Freizeitmöglichkeiten) auch um mehrere Betriebe zur Gewährleistung der Nahversorgung. Diesbezüglich sind insbesondere ein kürzlich modernisierter und erweiterter Supermarkt (Edeka) mit integrierter Bäckerei sowie Lotto/Toto- und Post-Aannahmestelle sowie östlich benachbart eine weitere Bäckerei und westlich benachbart eine kleine Geschäftszeile u.a. mit einer Fahrschule und einer Hausarztpraxis zu

nennen. Außerhalb des bestehenden Quartierszentrums sind zudem eine Sparkassen-Geschäftsstelle, eine Metzgerei (mit Catering-Service) sowie eine Tankstelle/Werkstatt mit einem kleinen Verkaufsraum anzuführen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Einzelhandelsbetriebe und kaum weitere, versorgungsrelevante Gewerbebetriebe. Hinzuweisen ist jedoch auf das in westlicher Richtung gelegene Freibad der Stadt Donauwörth, welches im Sommer viele Besucher anzieht. Angrenzend daran befinden sich zudem ein Fitness-Center sowie ein 4-Sterne-Hotel.

- ▶ Das entstehende 'Alfred-Delp-Quartier' liegt zwischen der Wohnsiedlung an der Dr.-Loeffellad-Straße am Südhang des Schellenbergs und der in nordöstlicher Richtung davon abzweigenden Sternschanzenstraße mit der westlich daran angrenzenden Siedlungsbebauung. Höhenbedingt sowie auch durch den Verlauf der B2 ist die Parkstadt und damit auch das 'Alfred-Delp-Quartier' deutlich von der Altstadt bzw. der übrigen Kernstadt getrennt; sie/es befindet sich somit räumlich weitgehend separiert.
- ▶ Das 'Alfred-Delp-Quartier' ist über die Sternschanzenstraße bzw. weiter in südöstlicher Richtung über die Schellenbergstraße sowie über die in westlicher Richtung von der Sternschanzenstraße abzweigenden Jurastraße an die überörtlichen Verkehrswege und auch an die Donauwörther Altstadt angebunden. Die Sternschanzenstraße mündet im Süden, die Jurastraße im Nordwesten in die Bundesstraße B2, die das Stadtgebiet von Südosten aus Richtung Augsburg kommend, am Süd- und am Westhang des Schellenbergs verlaufend, durchquert.
- ▶ Im Flächennutzungsplan (Beschlussfassung vom 30.03.2023) zum 'Alfred-Delp-Quartier' sind die geplanten Nutzungen definiert. Neben umfangreichen Wohngebieten unterschiedlich dichter Wohnbebauung, Grün- und Gemeinbedarfsflächen wird zentral im Westen des Quartiers ein Mischgebiet (M) dargestellt. Mischgebiete dienen gem. § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In diesem Gebiet sind auch potenzielle und im Rahmen dieser Bedarfsanalyse zu ermittelnde Einzelhandelsbetriebe bzw. auch weitere Versorgungs-/Gewerbebetriebe möglich und ggf. zu erwarten. Dies entspricht auch den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplans, der dort im nördlichen und südlichen Bereich an den definierten Eingangsbereichen/Entrées angrenzend an die Sternschanzenstraße (nicht näher ausgeführte) Sondernutzungen vorsieht.

Flächennutzungsplan 'Alfred-Delp-Quartier' 2. Bauabschnitt



Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes.

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim
-  Fläche für den überörtlichen Verkehr
-  Grünflächen
-  Bodendenkmal, z.B. Nr. D-7-7230-0362
-  zu beseitigende Gebäude

Quelle: Stadt Donauwörth: 10. Flächennutzungsplanänderung 'Alfred-Delp-Quartier', 2. Bauabschnitt, Beschlussfassung vom 30.03.2023.

ENTWURF

Städtebaulicher Rahmenplan 'Alfred-Delp-Quartier'


- Geschosswohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
Parkside Häuser
- Geschosswohnungsbau
Panorama Häuser
- Geschosswohnungsbau
Stadtvillen
- Einfamilienhäuser -
Stadthäuser
- Einfamilienhäuser -
Villen
- Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Sondernutzungen

50m



Quelle: Stadt Donauwörth, MORPHO-LOGIC, LEX_KERFERS: Rahmenplan zum neuen 'Alfred-Delp-Quartier', 15.11.2019.

- ▶ Durch die Lage dieser beiden Sondernutzungsflächen (gemäß Rahmenplan) – auf denen potenzielle Einzelhandels-/Gewerbebetriebe denkbar und auch gemäß Flächennutzungsplan (Entwurf) möglich sein sollen – auf der Ostseite der Sternschanzenstraße, also der zentralen Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, ist vor Ort eine vergleichsweise gute Erschließung im Individualverkehr gewährleistet. Durch die unmittelbare Lage am Hauptverkehrsknotenpunkt Sternschanzenstraße/Jurastraße und einer potenziell besseren Einsehbarkeit ist die südliche Sondernutzungsfläche voraussichtlich aus Betreibersicht etwas besser einzuschätzen als die im Kreuzungsbereich Sternschanzenstraße/Schwedenring gelegene Sondernutzungsfläche.
- ▶ Die beiden potenziellen Einzelhandels-/Gewerbebestandorte sind darüber hinaus auch angemessen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Bus-Haltestellen 'Bad/Kaserne' und 'Sternschanzenstraße' liegen unmittelbar westlich daran angrenzend. An den beiden Bus-Haltestellen verkehren die Stadtbuslinien 1 und 6, welche die Parkstadt mit dem übrigen Stadtgebiet vernetzen.
- ▶ Eine gesamtstädtische bzw. über die B2 auch eine überörtliche Erschließung des gesamten Quartiers besteht, ist aufgrund der beschriebenen Lage der Parkstadt aber unter Versorgungsaspekten als wenig attraktiv zu bewerten.
- ▶ Trotz bestehender, gesamtörtlicher Erschließung sowohl im Individualverkehr wie auch im ÖPNV ist davon auszugehen, dass potenziell anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig zur Versorgung der Parkstadt dienen werden. Dies ist nicht nur auf die separierte Lage der Parkstadt, sondern auch auf das gute und vergleichsweise dicht ausgebaute Versorgungsangebot im weiteren Stadtgebiet zurück zu führen. Versorgungsorientierungen von außerhalb in die Parkstadt sind daher für ein stadtteilbezogenes Versorgungsangebot, mit Ausnahme aus Zirgesheim und Schäfstall²¹, nur in sehr begrenztem Umfang zu erwarten.²²

 **Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne sind im entstehenden 'Alfred-Delp-Quartier' auch attraktivitätssteigernde (Nah-)Versorgungseinrichtungen angedacht. Diese können aufgrund des angestrebten Zuzugs von bis zu 2.000 zusätzlichen Bewohnern als versorgungsfunktional sinnvoll eingestuft werden. Aufgrund der bestehenden Lagebedingungen wie auch des bereits heute bestehenden, guten gesamtstädtischen Versorgungsangebotes werden potenziell anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig zur Versorgung der Bewohner der Parkstadt sowie ergänzend auch der von Zirgesheim und Schäfstall dienen.**

²¹ Vgl. Kap. 4.1.

²² Mit Ausnahme von sog. Streuumsätzen, z.B. durch Gäste der ansässigen Beherbergungsbetriebe oder etwa auch durch Besucher westlich angrenzender Freizeiteinrichtungen (Freibad, Fitness Center).

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth

Die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Donauwörth sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth²³ definiert.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth sollen folgende strategischen Leitvorstellungen erreicht werden:²⁴

- Schaffung einer nachhaltig positiven Entwicklungsperspektive für den Handelsstandort Donauwörth im Wettbewerbsumfeld mit Augsburg, Dillingen, Nördlingen, Neuburg a. d. Donau und dem Umland.
- Fortentwicklung der Innenstadt und damit Festigung der Leitfunktion der Innenstadt speziell in den Sortimenten des Innenstadtbedarfs.
- Verhinderung von negativen Auswirkungen für die Innenstadt bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen
- Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Nahversorgungszentren
- Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile)
- Rechts- und Planungssicherheit für Investoren und Stadtplanung/Wirtschaftsförderung
- Dauerhafte Einbindung der betroffenen Verbände, Unternehmer und Eigentümer im Rahmen eines dynamischen Einzelhandelsentwicklungsprozesses.

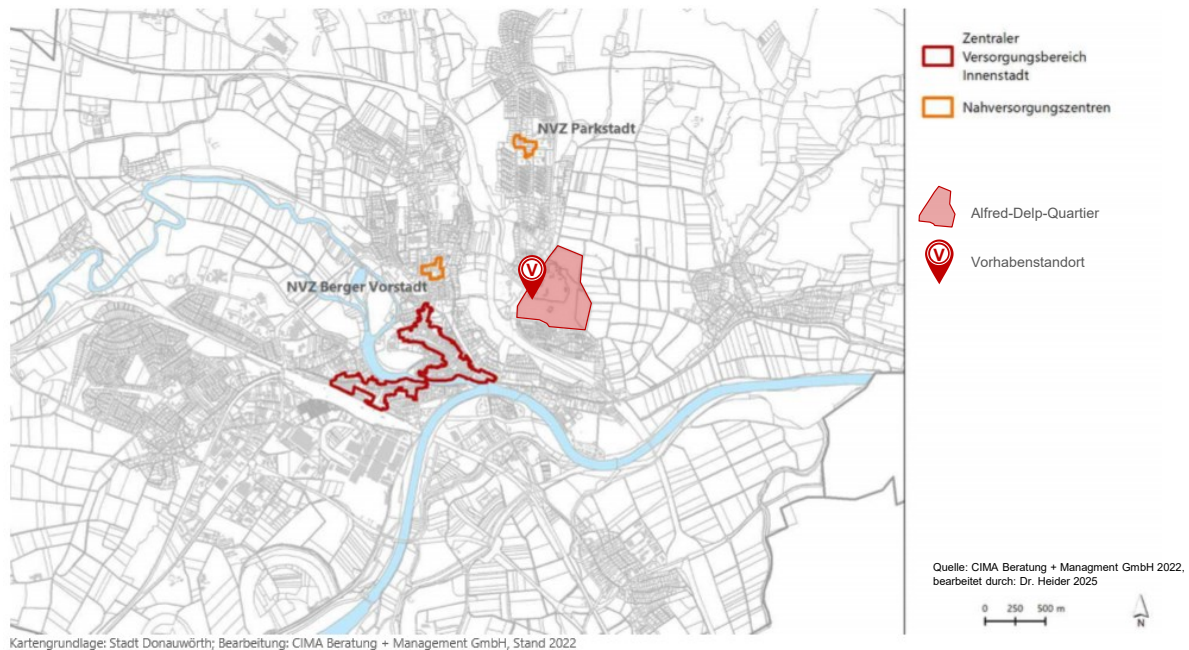
Das Einzelhandelskonzept weist in dessen Zentrenkonzept²⁵ das 'Alfred-Delp-Quartier' mit dem potenziellen Vorhabenstandort nicht als 'zentralen Versorgungsbereich' aus (vgl. nachfolgende Karte).

²³ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022.

²⁴ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.1.

²⁵ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.1.

Verortung des 'Alfred-Delp-Quartiers' bzw. des Vorhabenstandortes in der konzeptionell ausgewiesenen Zentrenstruktur der Stadt Donauwörth



Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Integrierte Lagen werden gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes folgendermaßen definiert: *"Einzelhandelsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten ergänzen das räumliche System des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren (ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche) und dienen dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung auch außerhalb der definierten Zentren. Diese Standorte sind insbesondere vor dem Hintergrund der z.T. sehr kleinteilig strukturierten Nahversorgungslagen von besonderer Bedeutung."*²⁶

Weiter heißt es hierzu: *"Die räumlich ergänzende Funktion der Solitärstandorte sollte mit Blick auf eine nachhaltige Versorgungssituation in den Wohngebieten künftig gesichert und weiterentwickelt werden. Jedoch eignet sich aus versorgungsstruktureller Sicht nicht jeder Standort für die Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung im Nahversorgungsbereich. Die Voraussetzungen zur weiteren Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs an Solitärstandorten (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sind entsprechend wie folgt einzugrenzen:*

²⁶ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.3.5.

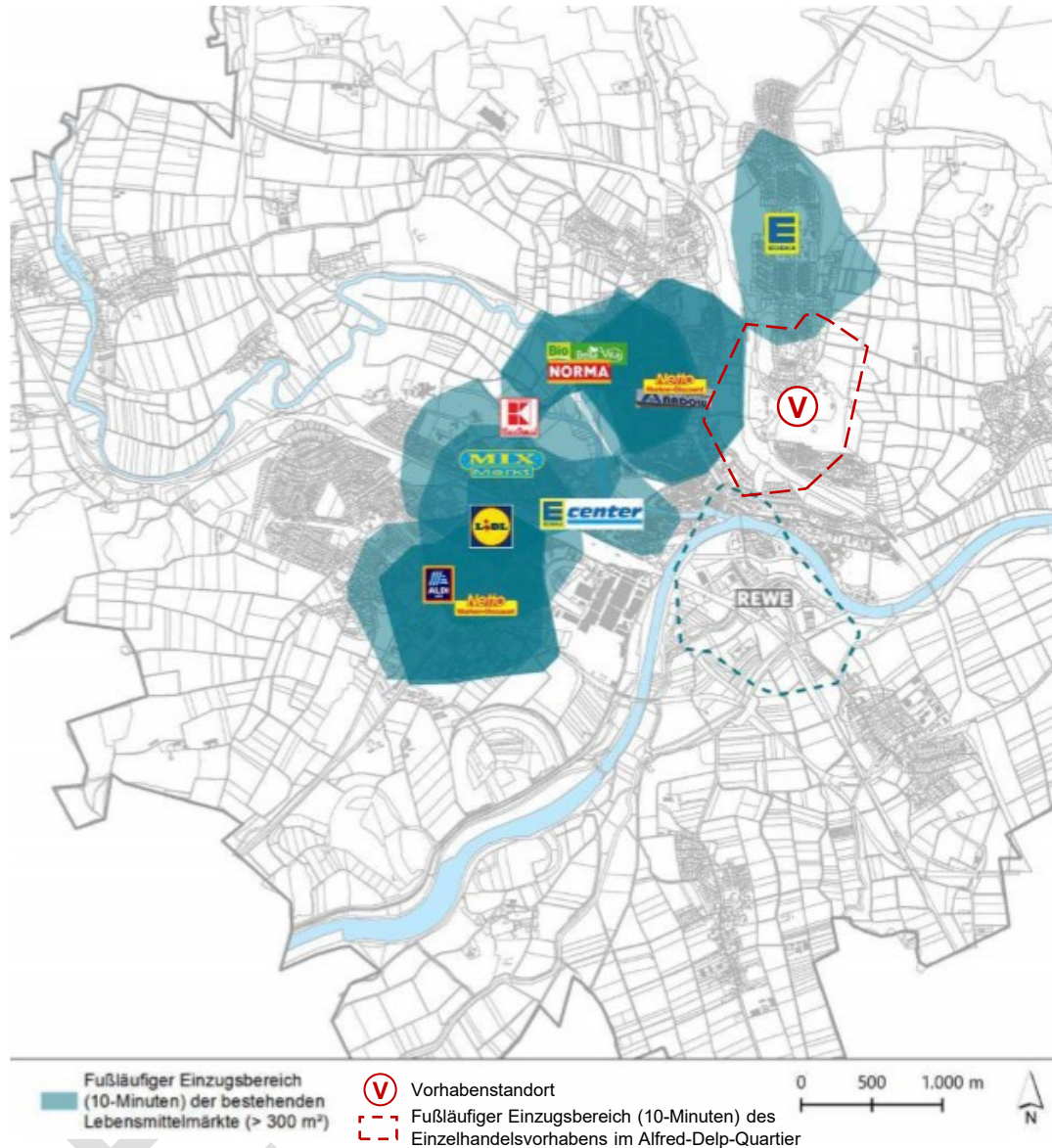
- ▶ Städtebaulich integrierte Lage mit wesentlicher Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld
- ▶ Anschluss an Fuß-, Radwegenetz sowie ÖPNV
- ▶ Schließung einer räumlichen Versorgungslücke, Ergänzung der Nahversorgungsstruktur
- ▶ Ausschließlich Anbieter des Nahversorgungsbedarfs
- ▶ Nachweis der Verträglichkeit gegenüber der Einkaufsinnenstadt, den Nahversorgungszentren sowie sonstigen wesentlichen Nahversorgungsstrukturen

Gemäß Sortimentskonzept der 'Sortimentsliste für die Stadt Donauwörth' sind zur Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- ▶ Arzneimittel
- ▶ Blumen
- ▶ Drogerie- und Parfümeriewaren
- ▶ Nahrungs- und Genussmittel/Getränke
- ▶ Zeitungen/Zeitschriften.²⁷

²⁷ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.2; Sortimentsliste s. Anhang.

Nahversorgungsstrukturen in Donauwörth




Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021/2022; Kartengrundlage: Stadt Donauwörth; ergänzt um Einzelhandelsvorhaben im 'Alfred-Delp-Quartier', Dr. Heider 2025

Im Einzelhandelskonzept wurde der für das Alfred-Delp-Quartier in der 2021 erstellten grundlegenden Bedarfsanalyse zum Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier' festgestellte Nahversorgungsbedarf folgendermaßen berücksichtigt²⁸ :

²⁸ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 4.4.

*"Im Rahmen der Neuentwicklung der ehemaligen Kaserne im Stadtteil Parkstadt (Alfred-Delp-Quartier) mit künftig ca. 1.500 Einwohner*innen wurde bereits im Vorfeld ein entsprechendes Nahversorgungsangebot eingeplant. In diesem Zusammenhang wurde eine Untersuchung zu den vorhandenen Bedarfen durchgeführt, welche u.a. auch eine Befragung der Bevölkerung in der Umgebung beinhaltete. Aus Sicht der Bürger*innen in der Parkstadt reicht das aktuell vorhandene Angebot nicht aus, um die heutigen, aber insbesondere die künftigen Bedarfe in der Nahversorgung zu decken. Es wurde ein Mangel im Bereich Drogerie, Apothekerwaren, Getränken sowie günstigen Lebensmitteln (zweiter Lebensmittelmarkt) konstatiert. Im Ergebnis der gutachterlichen Auseinandersetzung wurden für den Standort ausreichend Potenziale zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Ergänzung durch einen Getränkemarkt ermittelt."*

 **Eine konzeptionelle Einordnung des potenziellen Vorhabenstandortes im 'Alfred-Delp-Quartier' in das Einzelhandels-/Zentrenkonzept der Stadt Donauwörth besteht bisher nicht. Dem angedachten Standort kann durch seine Lage aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die bestehende sowie v.a. auch für die zukünftige Wohnbevölkerung in der Parkstadt im 'Alfred-Delp-Quartier' zukommen. Die zu erwartende Nahversorgungsbedeutung für die bestehende und zusätzliche Bevölkerung auf den vorliegenden Wohnbauflächen sowie die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht grundsätzlich möglich; dies gilt insbesondere für Sortimente der Nahversorgung. Eine standortgerechte Größe und Struktur möglicher Einzelhandelsansiedlungen muss gewährleisten, dass es zu keinen städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Donauwörth bzw. speziell auch in der Parkstadt kommen wird.**

4 Einzugsgebiet, Kaufkraft und Wettbewerb

4.1 Vorbemerkung zur Methodik

Grundlage für die Ermittlung des Einzugsgebietes eines Einzelhandelsvorhabens ist die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Untersuchungsgebietes der Nachfrageseite, um den Raum zu definieren, aus welchem sich Kunden auf einen zu betrachtenden Einzelhandelsbetrieb orientieren können. Das Einzugsgebiet umfasst die Kommunen, aus welchen die Einwohner zu den potenziellen Kunden des zu untersuchenden Vorhabens gezählt werden können.²⁹ Für die Festlegung des nachfrageseitig orientierten Untersuchungsgebietes sind die Zeitdistanzen zwischen den Wohnorten der Verbraucher zum Vorhaben sowie die Wettbewerbssituation in der Standortkommune und im Umland die relevanten Parameter. Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf diese Einzelhandelsbetriebe orientieren. Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potentielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität (des Vorhabens sowie von Standortumfeld / -agglomeration) und Wettbewerbssituation** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes. Die Distanzempfindlichkeit der Nachfrager bedingt mit zunehmender Distanz zwischen Wohn- und Einzelhandelsvorhabenstandort eine Reduzierung der Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben sowie die im Vorhaben gebundenen Marktanteile.

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

Die jeweilig zu Grunde zu legenden Untersuchungsgebiete der Nachfrage- und der Angebotsseite eines Einzelhandelsvorhabens müssen nicht deckungsgleich sein. So können bspw. durch Veränderungen der Einkaufsorientierungen und Kaufkraftströme in Folge eines neuen Einzelhandelsbetriebes auch außerhalb von dessen Kundeneinzugsgebiet

²⁹ Vgl. Heinritz, G. u.a.: Geographische Handelsforschung. Studienbücher der Geographie. Berlin, Stuttgart, 2003.

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

Auswirkungen auftreten, da sich Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens vor Markteintritt des neuen Betriebs nach außerhalb des Vorhabeneinzugsgebietes orientieren, dies jedoch bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr oder in verändertem Umfang tun werden. In vorliegender Untersuchung wurde auf Basis der Untersuchungsgebiete der Nachfrage- und der Angebotsseite für das zu untersuchende Vorhaben in Donauwörth ein Gesamt-Untersuchungsgebiet definiert, das den maximalen räumlichen Umgriff abdeckt. Die vorliegende Abgrenzung berücksichtigt das Einkaufsverhalten in nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Einerseits sind wohngebietszugeordnete Standorte in hohem Maß durch Einkaufsorientierungen der umliegenden Wohnbevölkerung gekennzeichnet, andererseits weist die überwiegende Zahl der Verbraucher ein heterogenes Einkaufsverhalten auf, das nicht nur durch räumliche Nähe sondern durch betreiber-, betriebstyp- und standortdifferenzierte Einkäufe gekennzeichnet ist. Das sehr differenzierte und umfangreiche Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Donauwörth ermöglicht eine Warendeckung innerhalb der Stadt und lässt andererseits plausibel annehmen, dass durch ein auf die Nahversorgung des Alfred-Delp-Quartiers ausgerichtetes Angebot keine nennenswerten Verschiebungen überörtlich orientierter Einkäufe aus dem Umland zur Folge hat. Das Untersuchungsgebiet der geplanten Einzelhandelsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' erstreckt sich deshalb auf die Gesamtstadt Donauwörth.

4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes eines Einzelhandelsstandortes sind insbesondere die Lage und Erreichbarkeit des untersuchten Einzelhandelsstandortes, die (zu erwartende) Attraktivität des dort bestehenden bzw. geplanten Angebotes sowie die lokale und regionale Wettbewerbssituation mit den Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten von entscheidender Bedeutung. Teilweise spielen auch historisch bedingte Einkaufsbeziehungen sowie subjektive Verbraucherentscheidungen eine wichtige Rolle. Auch mögliche Pendlerverflechtungen sind zu beachten.

Die Abgrenzung des standortbezogenen Einzugsgebietes eines möglichen Einzelhandels- und Gewerbestandes im 'Alfred-Delp-Quartier' im Süden der Donauwörther Parkstadt basiert auf folgender Grundlage:

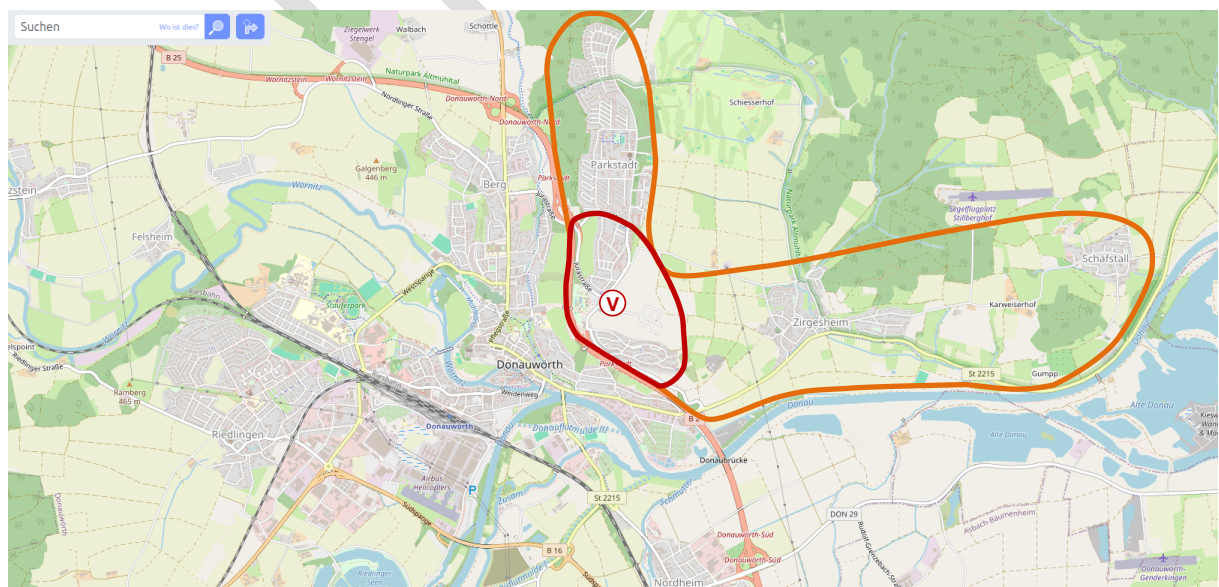
- ▶ der derzeit vorhandenen Einzelhandelsausstattung in der Parkstadt und im weiteren Stadtgebiet von Donauwörth
- ▶ der Einzelhandelsausstattung im Umland, d.h. der umliegenden Wettbewerbsstädte
- ▶ der Lage und Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes bzw. speziell der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen dem Vorhabenstandort und den Wohnorten der Verbraucher/Kunden – im Stadtgebiet, aber auch innerhalb der relativ langgestreckten Parkstadt

- ▶ den 2021 in der Haushaltsbefragung ermittelten Einkaufsorientierungen und Angaben
- ▶ der zu erwartenden Anziehungskraft einer möglichen Einzelhandels-/Gewerbeentwicklung am Vorhabenstandort.
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte, standortbezogene Einzugsgebiet eines möglichen Lebensmittel- und Drogeriemarktes im 'Alfred-Delp-Quartier' ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der verfügbaren, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft eines Sortiments bzw. vorliegend insbesondere des nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiches perspektivisch am zu untersuchenden Vorhabenstandort gebunden werden kann. Innerhalb eines Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen.

Für den zu untersuchenden Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' im Süden der Donauwörther Parkstadt bedeutet dies, dass dieser, basierend auf den bestehenden Standortrahmenbedingungen, der Siedlungsstruktur der Parkstadt und des konkurrierenden Besatzes in der Parkstadt, im weiteren Donauwörther Stadtgebiet und dem Umland, perspektivisch folgendes, standortbezogenes Einzugsgebiet erschließen kann:

Einzugsgebiet eines möglichen (Nah-)Versorgungsstandortes im 'Alfred-Delp-Quartier'



- Ⓟ Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone I
- Einzugsgebietszone II

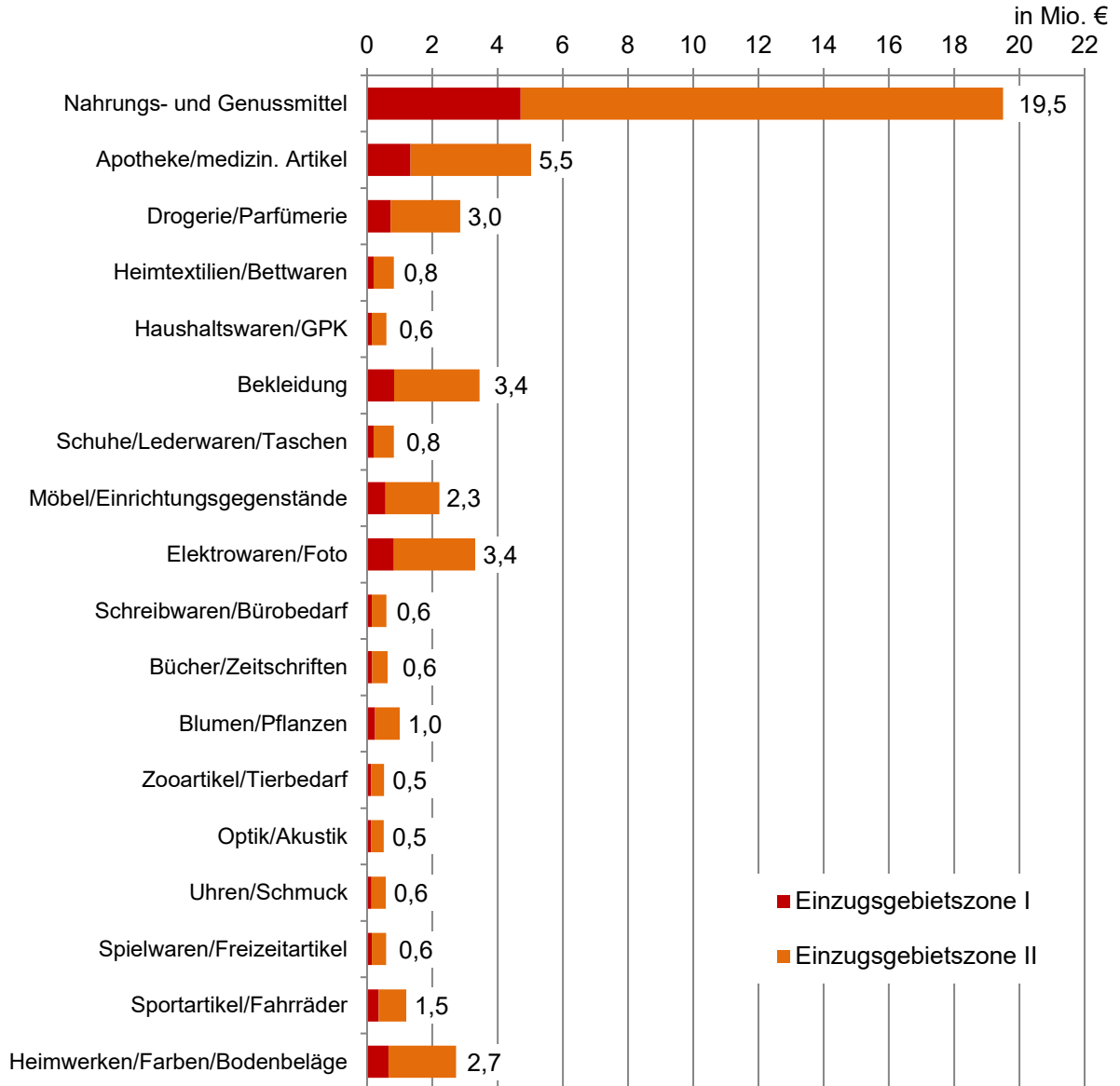
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2025.

- ▶ Der südliche Bereich bzw. räumlich betrachtet in etwa die südliche Hälfte der relativ lang gezogenen Parkstadt³⁰ einschließlich 'Alfred-Delp-Quartier' ist als Kernzone (= Einzugsgebietszone I) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II) mit bereits etwas reduzierter Kundenbindung umfasst den daran angrenzenden, nördlichen Bereich der Parkstadt sowie die östlich der Parkstadt gelegenen Stadtteile Zirgesheim und Schäfstall. Für diese beiden Stadtteile Donauwörths kann die Parkstadt mit neu geschaffenen Versorgungsstrukturen in ihrem südlichen Bereich einen wichtigen Versorgungsort (noch stärker als bereits bisher) darstellen.
- ▶ Dem zu untersuchenden Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' steht damit gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 5.800 Personen im standortbezogenen Einzugsgebiet zur Verfügung. Hiervon entfallen ca. 1.400 Personen auf die Einzugsgebietszone I und weitere ca. 4.400 Personen auf die Einzugsgebietszone II.
- ▶ Das **Kaufkraftvolumen**, das im standortbezogenen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) für Ausgaben im Einzelhandel bereitsteht, beträgt derzeit unter Berücksichtigung der genannten Einwohnerzahlen, aktueller sortimentspezifischer Einzelhandelsausgaben sowie der bestehenden Kaufkraftkennziffer Donauwörths³¹ ca. 48,0 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 11,6 Mio. € auf die Einzugsgebietszone I und weitere ca. 36,4 Mio. € auf die Einzugsgebietszone II.
- ▶ Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne bzw. mit der in Umsetzung befindlichen Entwicklung des neuen 'Alfred-Delp-Quartiers' soll dort in den nächsten Jahren ein innovatives Wohnquartier für ca. 2.000 zusätzliche Bewohner entstehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahlen im standortbezogenen Einzugsgebiet in den nächsten Jahren deutlich über die amtliche Prognose hinaus ansteigen werden. Mit dieser Bevölkerungsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' würde sich das verfügbare Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet bzw. in der Einzugsgebietszone I um ca. 16,6 Mio. € (über alle Sortimente) erhöhen. Das durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bzw. insbesondere das durch die Wohnbautätigkeit im neuen Stadtquartier zu erwartende **Kaufkraft-Ausbaupotenzial** kann in wesentlichen Teilen auch von angedachten Einzelhandelsansiedlungen am Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' genutzt werden – ohne dass damit Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

³⁰ Die Nord-Süd-Ausdehnung der Parkstadt beträgt nahezu drei Kilometer.

³¹ Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex, als Maß der für Einzelhandelsausgaben verfügbaren Kaufkraft je Einwohner liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100, so liegt dieser in Donauwörth bei ca. 110.

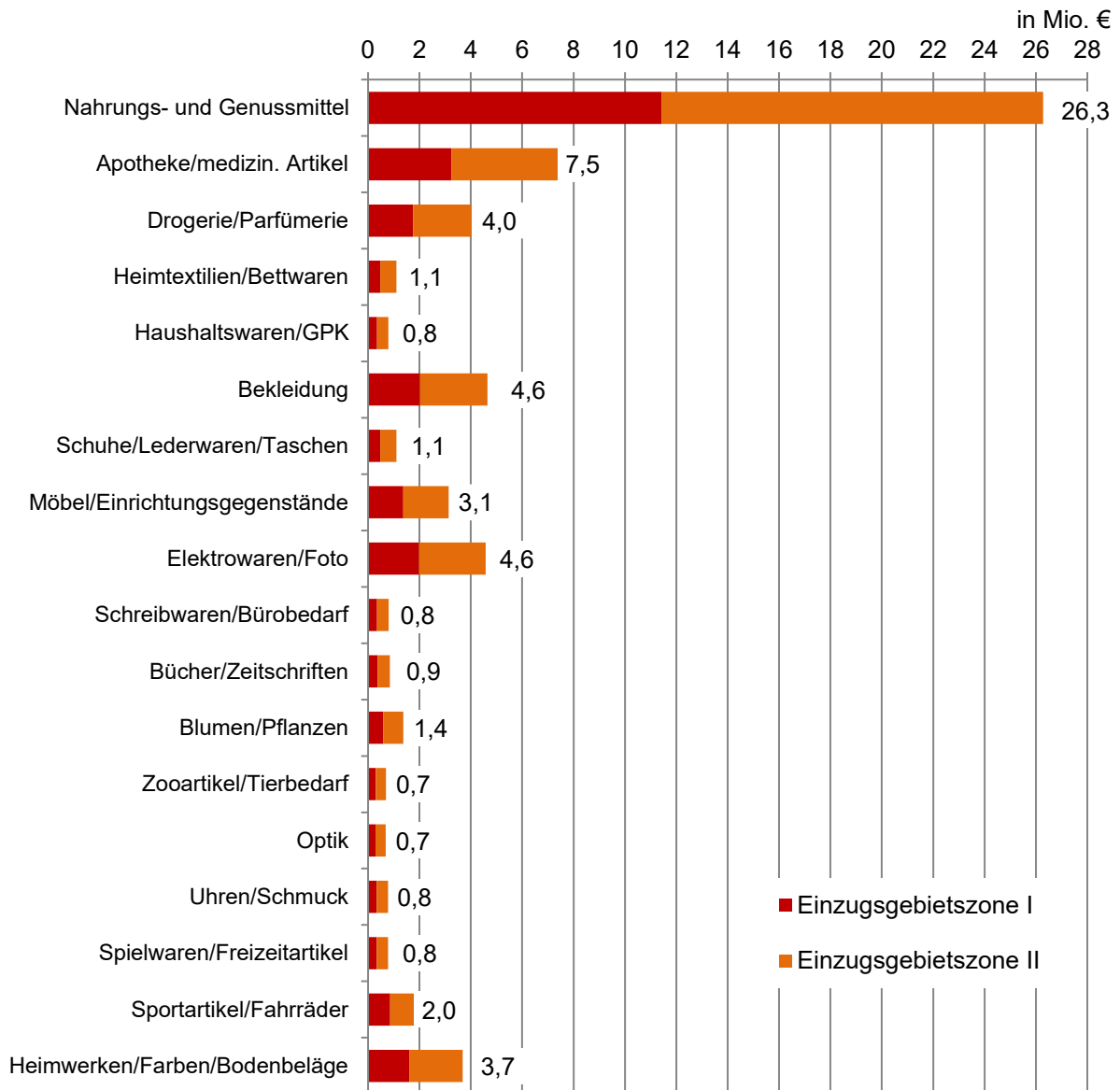
Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet nach Branchen - aktuell -



Quelle: eigene Berechnungen und Erhebungen, Dr. Heider 2025



Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet nach Branchen - perspektivisch nach Realisierung des neuen Wohnquartiers -



Quelle: eigene Berechnungen und Erhebungen, Dr. Heider 2025

- Über das standortbezogene Einzugsgebiet hinaus sind zusätzliche, nicht verortbare **Streuumsätze** durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu erwarten (z.B. aus benachbarten Stadträumen Donauwörths, von Besuchern des nahegelegenen Freibades bzw. auch des Fitnesscenters, durch Zufallskunden etc.) und werden bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

- **Möglichen Einzelhandelsansiedlungen im 'Alfred-Delp-Quartier' im Süden der Donauwörther Parkstadt stehen im standortbezogenen Einzugsgebiet (= Zonen I und II) gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 5.800 Personen mit einem Kaufkraftvolumen (über alle Sortimente) von ca. 48,0 Mio. € zur Verfügung. Mit der Realisierung des 'Alfred-Delp-Quartiers' und der dortigen, umfangreichen Wohnbebauung sind im Endausbau zusätzlich bis ca. 2.000 Einwohner zu erwarten. Damit würde eine Steigerung des Kaufkraftvolumens im standortbezogenen Einzugsgebiet von ca. 16,6 Mio. € (über alle Sortimente) einhergehen. Darüber hinaus ist mit gewissen Zuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes durch Streuumsätze zu rechnen.**

4.3 Einzelhandelsbestand in der Parkstadt

Im Zuge der Erstellung dieser Einzelhandelsbedarfsanalyse fanden Dezember 2020 und März 2021 eine qualifizierte Erfassung und Einschätzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in der Donauwörther Parkstadt statt. Auch der Einzelhandelsbesatz im weiteren Stadtgebiet Donauwörths wurde eruiert und bewertet. Im Ergebnis setzt sich der Einzelhandelsbesatz der Parkstadt sowie auch im weiteren Stadtgebiet Donauwörths im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- Der bestehende Einzelhandelsbesatz in der **Donauwörther Parkstadt** ist wenig dicht ausgeprägt. Hauptanbieter und wesentlicher (Nah-)Versorger der Parkstadt ist ein kürzlich umfassend modernisierter Edeka Supermarkt (inkl. angeschlossener Bäckerei sowie integrierter Lotto/Toto- und Post-Annahmestelle). Dieser befindet sich, ebenso wie eine weitere Bäckerei/Konditorei, in der konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsagglomeration' an der Andreas-Mayr-Straße im nördlichen Bereich der Parkstadt. Außerhalb dieser 'Nahversorgungsagglomeration' sind lediglich noch eine Metzgerei und eine Werkstatt/Tankstelle mit einem kleinen Shopbereich in Streulage angesiedelt. Weitere Einzelhandelsbetriebe gibt es nicht.³²
- Die in der Parkstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 1.100 m², mehr als 80% davon entfallen auf den Edeka Supermarkt (inkl. integrierter Bäckerei).

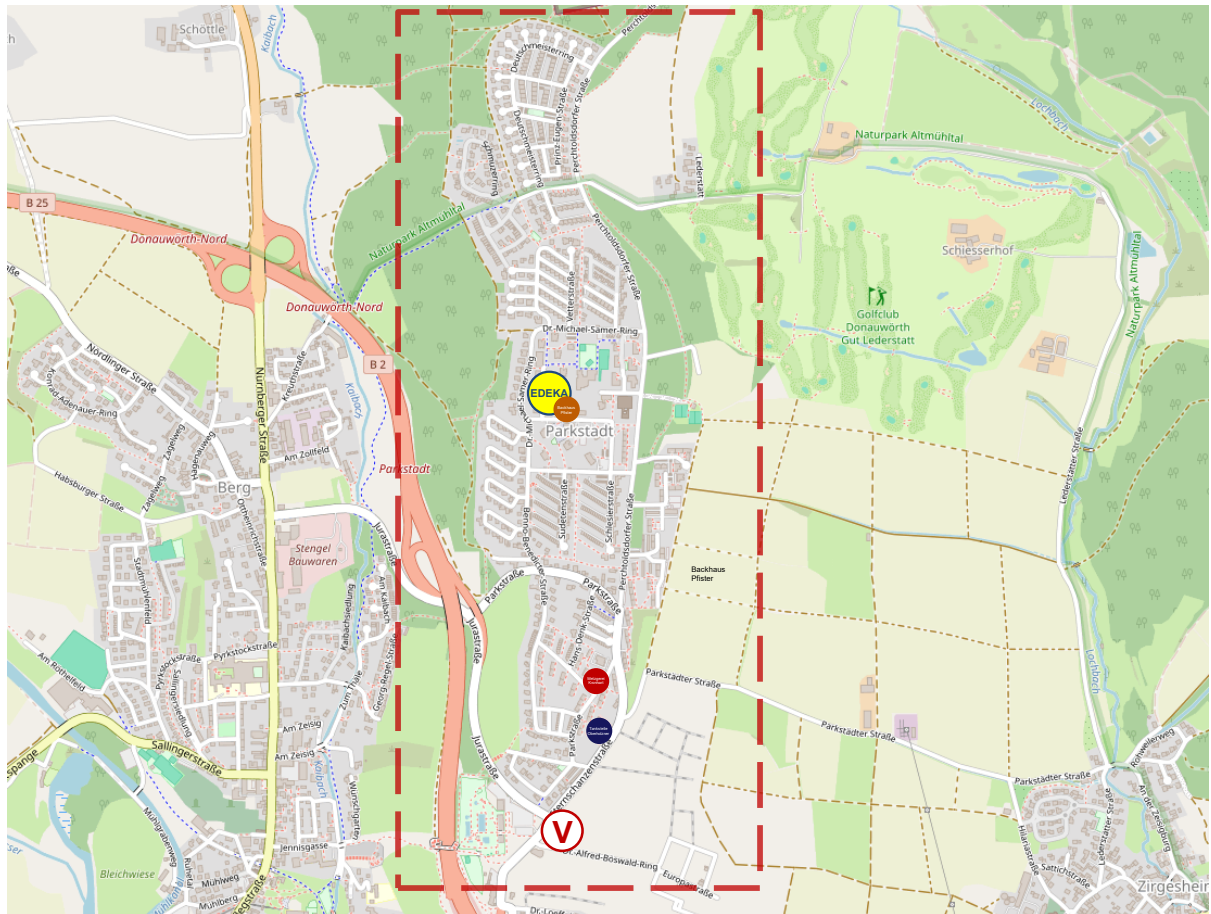
³² Ergänzend ist anzumerken, dass es in Schäfstall in der Einzugsgebietszone II noch eine Hofmetzgerei gibt.

Edeka Supermarkt in der Parkstadt



- ▶ Mit dem bestehenden Einzelhandelsbesatz kann eine Grundversorgung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in den Hauptsortimentsbereichen Lebensmittel und Getränke sowie auch bei Drogeriewaren gewährleistet werden, wenngleich hier das Angebot begrenzt ist. So gibt es kein das Lebensmittelvollsortiment und das Nahrungsmittelhandwerk ergänzendes Lebensmitteldiscountangebot, das Drogeriewaren- und Getränkeangebot beschränkt sich auf ein Teilsortiment des Edeka-Supermarktes. Für darüber hinausgehende Sortimente aus den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen ist auf Angebote außerhalb der Parkstadt zurückzugreifen – mit Ausnahme der teils bestehenden, aber durchwegs kleinen Randsortimentsangebote des Edeka-Supermarktes.
- ▶ Der Einzelhandel in der Parkstadt erzielt, unter Berücksichtigung erreichbarer Marktanteile, marktüblicher Branchenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und im Umland, jährliche Umsätze in Höhe von ca. 6,6 Mio. €. Die Bindungsquote des in der Parkstadt sowie in Zirgesheim und Schäfstall vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials beträgt derzeit lediglich ca. 13 bis 14 Prozent wobei, dem Angebot folgend, in den Sortimenten der Nahversorgung die höchsten Bindungsquoten erreicht werden; im Lebensmittelbereich mit ca. 29 % liegen diese dabei am höchsten. Bei den über den Nahversorgungsbedarf hinausgehenden Sortimentsbereichen sind sie – sofern überhaupt ein entsprechendes Angebot besteht – sehr niedrig.

Einzelhandelsbesatz in der Parkstadt



Ⓥ Vorhabenstandort

Ⓧ Parkstadt

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende
(www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2025.

EM

- ▶ Im **Stadtgebiet von Donauwörth** gibt es gemäß 'Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022' zum damaligen Erhebungszeitpunkt im Jahr 2022 176 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 77.905 m² verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 264 Mio. € (vgl. Kap. 3.1). Die Angebotsbreite und -dichte waren entsprechend hoch. Mit ca. 16.090 m² entfielen etwa 20% der Gesamtverkaufsfläche und damit ein relativ umfangreicher Anteil auf den für diese Bedarfsanalyse potenziell besonders bedeutsamen Lebensmittelbereich.
 - ▶ Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ist auf geringfügige Änderungen der Standort-/Angebotsstrukturen hinzuweisen – auch in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies betrifft die Umstrukturierung des Einzelhandels am Standort 'An der Westspange' - nach der Schließung der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe Mix Markt und tobi's Sonderpostenmarkt wird das Gebäude mittlerweile durch einen trinkgut-Getränkemarkt genutzt – zudem entstand an der alten Augsburger Straße ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt. Nennenswerte, zusätzlich bindungsfähige Ausbaupotenziale sind gesamtstädtisch insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich nicht mehr plausibel abzuleiten, so dass zusätzliche Potenziale lediglich in Folge von Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklungen zu erwarten sind. Der Onlinehandel stellt inzwischen eine feste Größe im Kaufverhalten der Kunden dar und reduziert die stationär bindungsfähige Kaufkraft zusätzlich, ein Faktor, der insbesondere bei Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs wirkt (vgl. Kap. 2).
- ☞ **Während das Einzelhandelsangebot in Donauwörth als weitgehend umfassend und differenziert einzustufen ist, ist dieses in der Parkstadt stark begrenzt. Eine Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich kann dort dennoch gewährleistet werden – auch wenn das Angebot deutlich begrenzt ist. Eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' ist dementsprechend potenziell gut dazu geeignet, das (Nah-)Versorgungsangebot abzurunden und zu erweitern.**

5 Die Versorgungssituation in der Parkstadt aus Sicht der Bürger/Haushalte und Gewerbetreibenden

Für die Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan 'Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt' vom 02. Juni 2021 wurden zum Einkaufsverhalten, zu Einschätzungen und Wünschen der Bewohner der Parkstadt und weiterer Interessierter aus dem angrenzenden Donauwörth sowie der in der Parkstadt ansässigen Anbieter aus dem Einzelhandels-/Gewerbebereich eine Haushaltsbefragung sowie eine Einzelhandels-/Gewerbebefragung durchgeführt. Da die Rahmenbedingungen, mit Ausnahme der sich nicht realisierten Apotheken-Nachfolge in 'Nahversorgungszentrum-Parkstadt' weitgehend gleich sind, besitzen die Ergebnisse des Jahres 2021 nach wie vor Relevanz. Die Ergebnisse im Überblick.³³ Im Folgenden eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

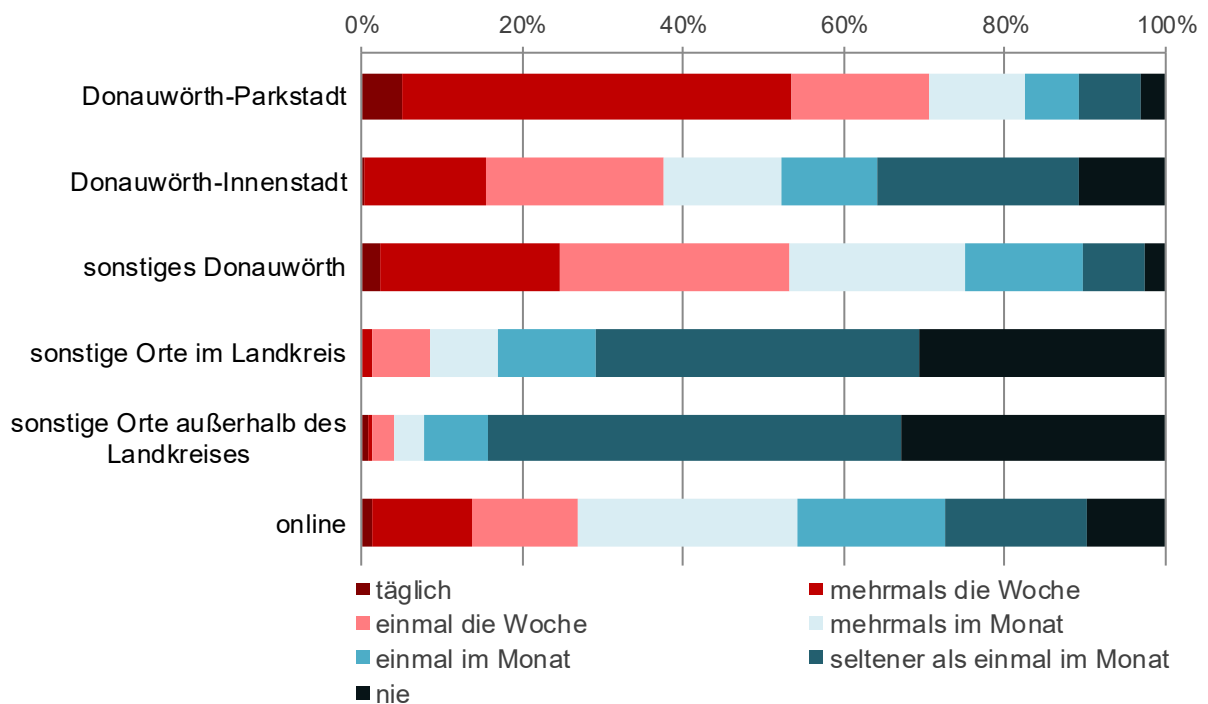
Einkaufsorientierungen

- ▶ Die **Parkstadt** stellt bei den Befragten einen vergleichsweise beliebten Einkaufsort dar. Rund 5% kaufen täglich dort ein, weitere ca. 48% mehrmals die Woche und insgesamt ca. 71% mindestens einmal die Woche. Andererseits geben 8% der Befragten an seltener als einmal im Monat in der Parkstadt einzukaufen, ca. 3% kaufen nie dort ein.
- ▶ Das **sonstige Donauwörth** – also außerhalb der Innenstadt und der Parkstadt – ist der am zweithäufigsten genannte Einkaufsort. Ca. 22% kaufen mehrmals die Woche dort ein, weitere ca. 29% einmal die Woche und insgesamt ca. 53% mindestens einmal die Woche. Ca. 8% der Befragten sagen, dass sie seltener als einmal im Monat an diesem Einkaufsort einzukaufen, ca. 3% kaufen nie im sonstigen Donauwörth ein.
- ▶ Die **Donauwörther Innenstadt** ist der Standortbereich in Donauwörth, der am seltensten zum Einkaufen genutzt wird, wenngleich er insgesamt betrachtet an dritter Stelle steht. Täglich kauft dort nahezu keiner der Befragten ein, immerhin mindestens einmal die Woche nutzen insgesamt ca. 37% der Befragten die Donauwörther Innenstadt als Einkaufsstandort. Demgegenüber stehen allerdings ca. 11% der Befragten, die die Innenstadt nie als Einkaufsstandort nutzen, etwa ein Viertel der Befragten tun dies seltener als einmal im Monat und weitere ca. 12% nur einmal im Monat.
- ▶ **Sonstige Orte im Landkreis oder außerhalb davon** spielen keine größere Rolle bei der Einkaufsstättenwahl der Befragten. Nur ein jeweils geringer Prozentsatz nutzt entsprechende Einkaufsorte.

³³ Die Gesamtdarstellung der Befragungsergebnisse s. Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan 'Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt' vom 02. Juni 2021.

- ▶ Deutlich bedeutender als sonstige Orte im Landkreis oder außerhalb davon ist das **Onlineshopping**. Ca. 27% der Befragten geben an, mindestens einmal die Woche online einzukaufen (jeweils ca. 13% einmal bzw. mehrmals die Woche). Nur ca. 10% der Befragten geben an, nie online einzukaufen, ca. 36% tun dies höchstens einmal im Monat, ca. 27% mehrmals im Monat.

Wie oft kaufen Sie an folgenden Einkaufsorten üblicherweise ein?



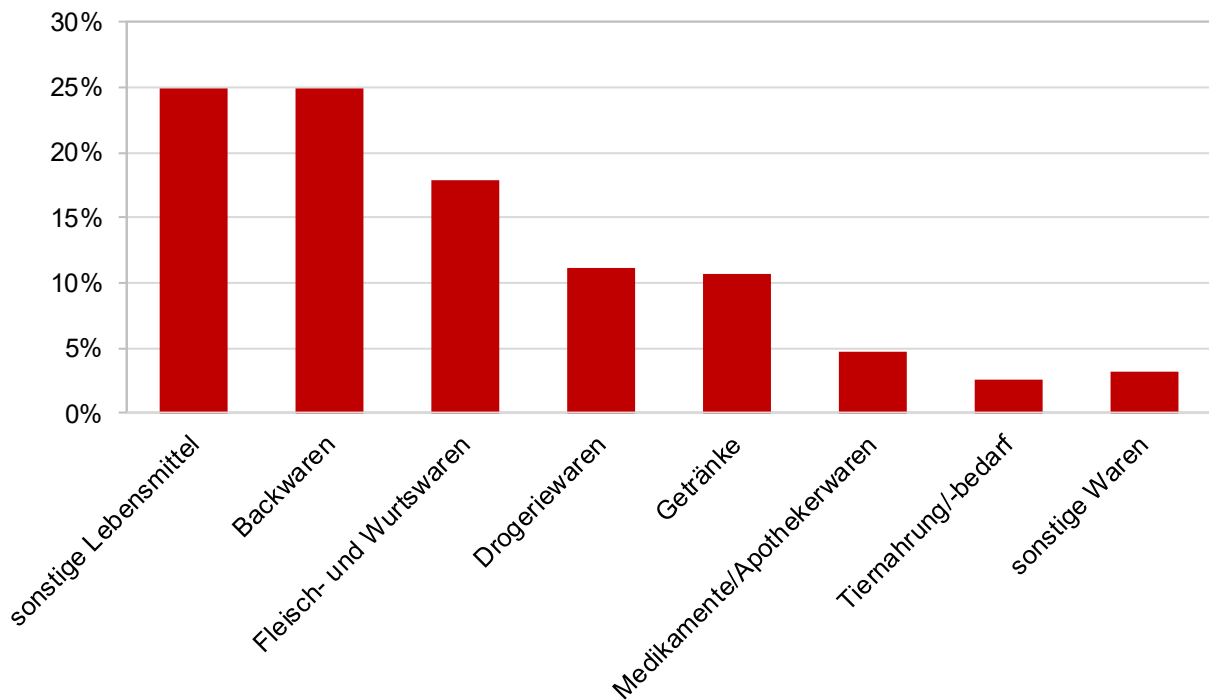
371 Teilnehmer, max. 316 Antwortende
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

- ▶ Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Befragten überwiegend die verschiedenen Einkaufsorte Donauwörths zum Einkaufen nutzen, dass aber auch der Onlineeinkauf relativ beliebt ist. Innerhalb der Stadt wird die Parkstadt von den Befragungsteilnehmern mit deutlichem Abstand am häufigsten genutzt.

Nachgefragte Waren in der Parkstadt

- ▶ Dem Angebot entsprechend dominieren Lebensmittel aller Art die Nachfrage der Befragten. Am häufigsten werden dabei Backwaren und sonstige Lebensmittel (also alles außer Back-, Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke) mit jeweils ca. 25% nachgefragt. Fleisch- und Wurstwaren folgen an dritter Stelle mit ca. 18%, Getränke kommen an fünfter mit etwas unter 11%. Neben Lebensmittel sind insbesondere Drogeriewaren beliebt, sie stehen mit gut 11% an vierter Stelle im Nachfrageranking. Etwas abgeschlagen folgen Medikamente/Apothekerwaren (ca. 5%), was ggf. mit der kürzlich erfolgten Schließung der Parkstadt-Apotheke zusammen hängt; eine Wiedereröffnung steht u.W. jedoch demnächst an, so dass die Nachfrage bzw. die Einkaufshäufigkeit von Medikamenten/Apothekerwaren potenziell (wieder) steigen dürfte. Tiernahrung/-bedarf wird am wenigsten häufig in der Parkstadt eingekauft, lediglich ca. 2-3% der Befragten geben an, Tiernahrung/-bedarf üblicherweise in der Parkstadt zu erwerben. Sonstige Waren, außer den angeführten / bereits genannten, kaufen ca. 3% üblicherweise in der Parkstadt ein.
- ▶ Die genauere Nachfrage nach diesen sonstigen Waren, zeigt, dass dabei – neben nochmals genannten Lebensmitteln und Medikamenten – insbesondere Büroartikel/Schreibwaren sowie Zeitungen/Zeitschriften (jeweils ca. 12%) noch öfter in der Parkstadt nachgefragt werden. Auch Briefmarken (ca. 8%) werden mehrmals genannt. Alle weiteren angeführten, sonstigen Waren spielen keine nennenswerte Rolle mehr – zumal es insgesamt lediglich 25 Antworten/-de hierzu gab.
- ▶ Zusammengefasst heißt dies: Von den in der Parkstadt angebotenen Waren werden von den Befragten insbesondere Lebensmittel, egal welcher Art, am häufigsten üblicherweise in der Parkstadt eingekauft. Daneben sind auch Drogeriewaren relativ beliebt. Ähnliches kann wohl auch noch für Medikamente/Apothekerwaren angenommen werden – zumal an anderer Stelle oftmals der Wunsch nach einer Apotheke angeführt wurde – wenngleich die kürzlich erfolgte Schließung der Parkstadt-Apotheke sicherlich den aktuellen Zustimmungswert drückte. Nach der geplanten Wiedereröffnung dürfte die Einkaufshäufigkeit von Medikamenten/Apothekerwaren potenziell (wieder) steigen. Sonstige Waren spielen eine eher geringe Rolle, wenngleich v.a. Büroartikel/Schreibwaren sowie Zeitungen/Zeitschriften noch öfter genannt werden.

Welche Waren kaufen Sie üblicherweise in der Parkstadt ein?



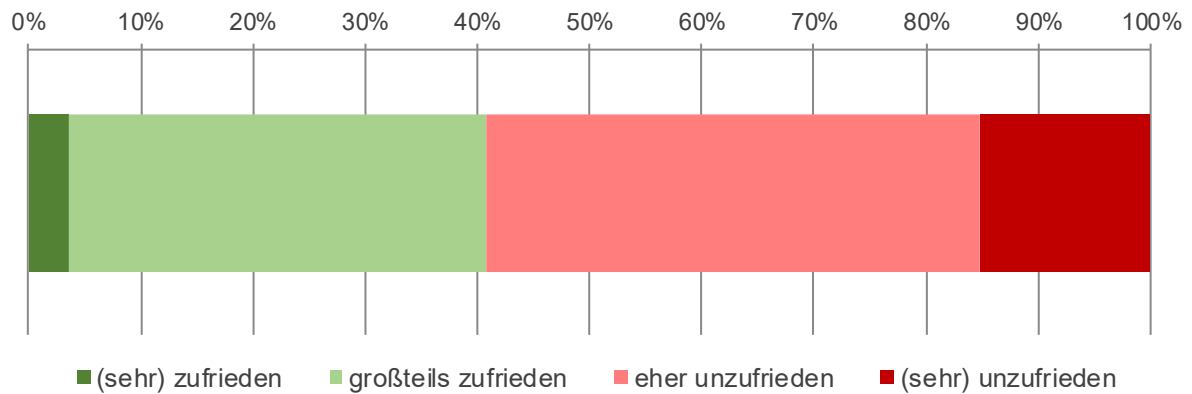
371 Teilnehmer, 258 Antwortende
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in der Parkstadt

Neben der Einkaufshäufigkeit, den gekauften Waren und der Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen wurde in der Haushalts-/Bürgerbefragung auch die abgefragt.

- ▶ Die Ergebnisse zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in der Parkstadt sind vergleichsweise durchwachsen. Während ca. 41% zumindest großteils zufrieden sind, drücken ca. 59% der Befragten ihre Unzufriedenheit über das Einzelhandelsangebot in der Parkstadt aus. Der überwiegende Teil sieht demnach erkennbaren Nachhol-/Verbesserungsbedarf.
- ▶ Dies wird nochmals deutlicher, wenn man das obere bzw. untere Ende der Bewertungsskala betrachtet. Während lediglich ca. 4% der Befragten (sehr) zufrieden sind, sind nahezu viermal so viele bzw. ca. 15% (sehr) unzufrieden. Aber auch in der "eher unentschlossenen Mitte" überwiegt der Anteil der Befragten, die eher unzufrieden sind mit ca. 44% den der Befragten, die eher bzw. großteils zufrieden sind (ca. 37%) erkennbar.
- ▶ Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich ein Großteil der Befragten eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Parkstadt wünschen würde.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Einzelhandelsangebot in der Parkstadt?

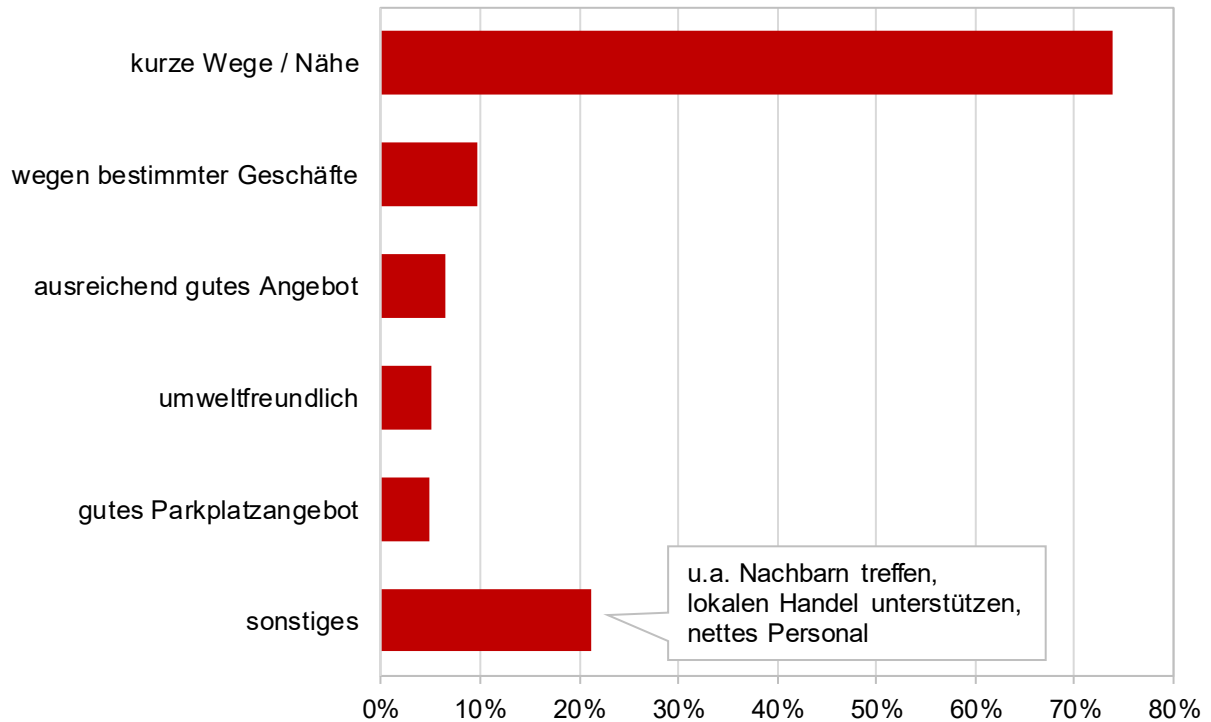


371 Teilnehmer, 309 Antwortende
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

Gründe für und gegen Einkauf in der Parkstadt

- ▶ Der mit Abstand am häufigsten genannte **Grund für einen Einkauf in der Parkstadt** ist die räumliche Nähe bzw. der kurze Weg und die damit verbundene Zeitersparnis. Fast drei Viertel der Befragten (ca. 74%) und damit die deutliche Mehrheit der Haushalte/Bürger führen dies als wichtigen Grund an.
- ▶ Das Vorhandensein bestimmter Geschäfte, wobei hier der Edeka Supermarkt und die Bäckerei(en) am häufigsten genannt werden, stellt für einige (ca. 10% der Befragten) ebenfalls noch einen wichtigen Grund dafür dar, warum sie gerne in der Parkstadt einkaufen.
- ▶ Ergänzend werden einzelne weitere Gründe öfter genannt; herausgehoben werden kann dabei das ausreichend gute Angebot (ca. 6%), der Umweltgedanke durch die räumliche Nähe oder auch das gute Parkplatzangebot (jeweils ca. 5%). Darüber hinaus wird eine Reihe von Einzelaspekten genannt, u.a., weil man so seine Nachbarn öfter trifft oder z.B. auch, dass man den lokalen Handel unterstützen möchte.

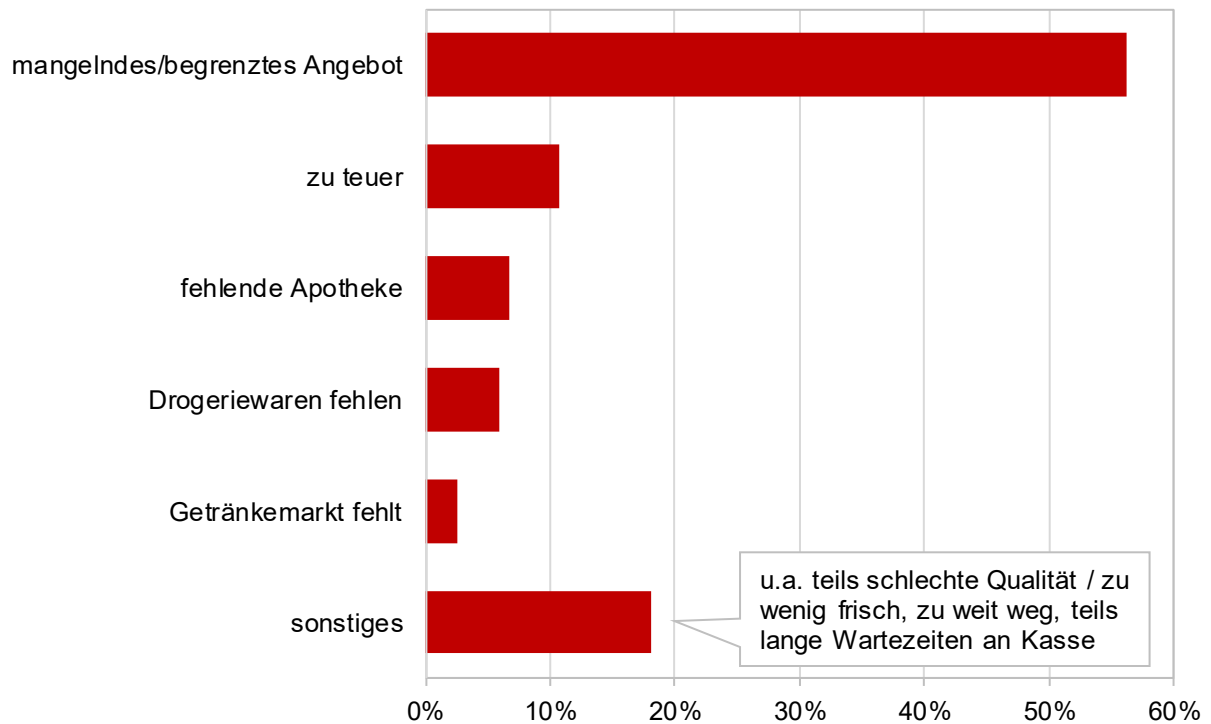
Warum kaufen Sie gerne in der Parkstadt ein?



371 Teilnehmer, 390 Nennungen
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

- **Gegen einen Einkauf in der Parkstadt** spricht aus Sicht der Befragten insbesondere das begrenzte Warenangebot. Ca. 56% der Befragten gibt an, dass dies ein entscheidender Grund dafür ist, üblicherweise nicht in der Parkstadt einzukaufen.
- Ca. 11% der Befragten ist das bestehende Angebot zu teuer. Dies gilt v.a. im Lebensmittelbereich; viele bevorzugen die günstigeren Angebote der in Donauwörth ansässigen Lebensmitteldiscounter.
- Die zum Zeitpunkt der Befragung geschlossene Apotheke – eine Wiedereröffnung ist, wie beschrieben, zu erwarten – vermissen ca. 7% der Befragten; ihr Fehlen hält diese von einem Einkauf in der Parkstadt ab.
- Weitere ca. 6% vermissen v.a. ein besseres/ausgeprägteres Drogeriewarenangebot in der Parkstadt, weshalb sie sich üblicherweise dazu entscheiden, nicht in der Parkstadt einzukaufen. Rund 3% der Befragten fehlt ein Getränkemarkt.
- Ergänzend dazu wird auch hier eine Reihe von weiteren Einzelaspekten genannt, u.a., die aus Sicht der Befragten teils schlechte Qualität / geringe Frische der angebotenen Waren oder z.B. auch, dass die bestehenden Anbieter zu weit weg (von ihrem Zuhause) wären.

Warum kaufen Sie üblicherweise nicht in der Parkstadt ein?



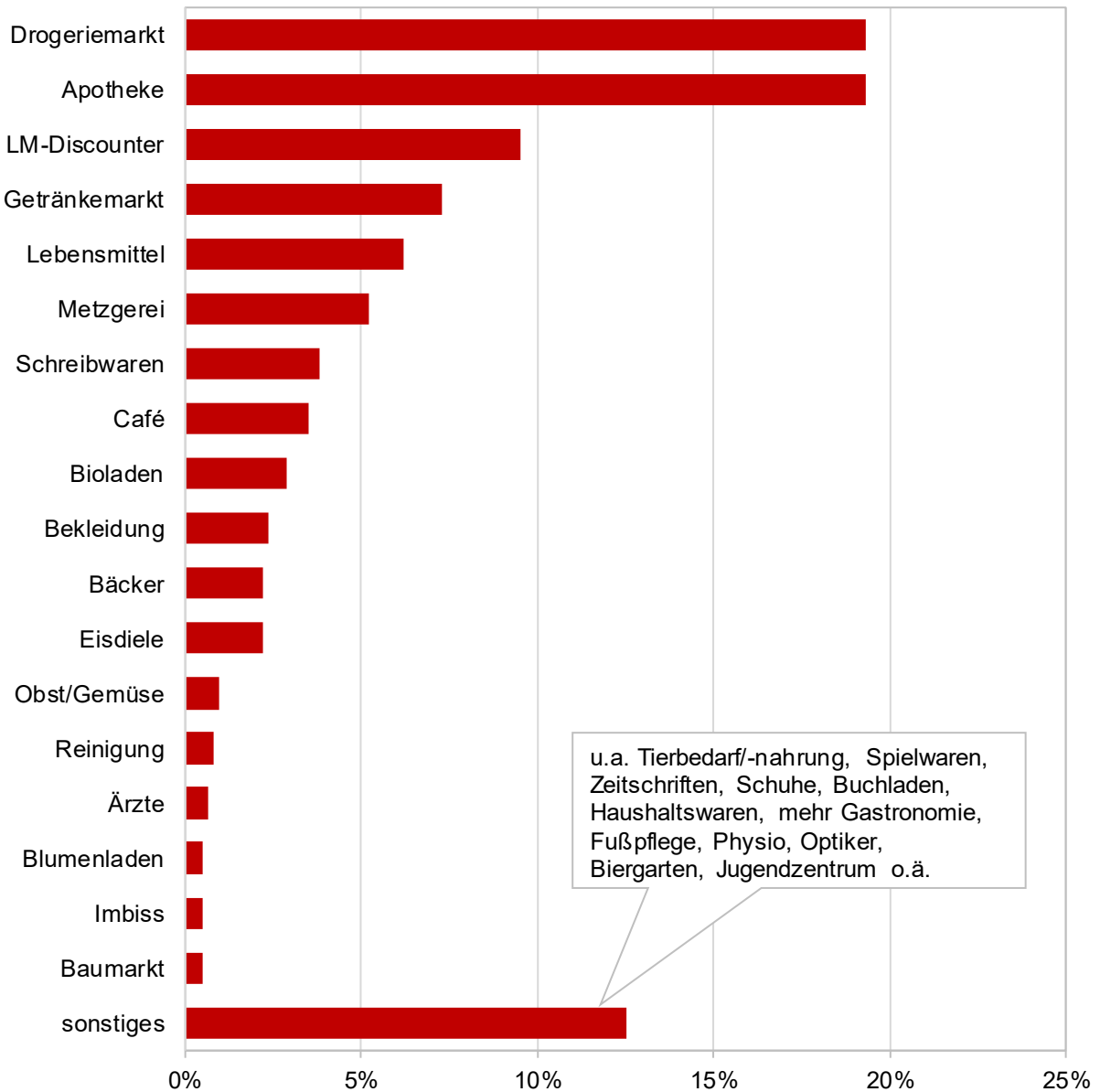
371 Teilnehmer, 404 Nennungen
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

Fehlende Einkaufsangebote in der Parkstadt

- Es überwiegt zu rund 80% der Wunsch nach zusätzlichen Einzelhandelsgeschäften unterschiedlichster Art. Nahezu ein Fünftel der Antwortenden wünscht sich dabei v.a. einen Drogeriemarkt bzw. vermisst "ihre" Apotheke und wünscht sich wieder eine Apotheke in der Parkstadt (jeweils ca. 19%).
- An dritter Stelle folgt mit nicht ganz 10% der Wunsch nach einem preisgünstigen Lebensmittelmarkt bzw. einem Lebensmitteldiscounter – als Ergänzung zum bestehenden Supermarkt zur Verbreiterung der Auswahl oder weil dieser aus ihrer Sicht schlichtweg zu teuer ist.
- Ein umfangreicheres Getränkeangebot bzw. einen gut sortierten Getränkemarkt wünschen sich ca. 7% der Befragten. Ein allgemein besseres Lebensmittelangebot ca. 6%.
- Darüber hinaus werden vereinzelt auch eine (zusätzliche) Metzgerei (ca. 5%), ein Schreibwarenladen (ca. 4%), ein Bioladen (ca. 3%), ein Bekleidungsgeschäft oder ein zusätzlicher Bäcker (jeweils ca. 2%) bzw. teils auch ein Obst-/Gemüseladen, Blumenladen oder ein Baumarkt (jeweils rund 1%) vermisst.

- ▶ Außerhalb des Einzelhandelsbereiches besteht v.a. der Wunsch nach einem Café (ca. 4%) oder eine Eisdiele (ca. 2%). Auch eine Reinigung oder ein besseres Angebot an Ärzten werden ebenfalls vereinzelt angeführt (jeweils rund 1%). Im Vergleich zum Einzelhandel spielen diese Dienstleistungs-/Komplementärangebote jedoch eine erkennbar geringere Rolle.
- ▶ Zu den einzeln angeführten Geschäften/Angeboten, die in der Parkstadt vermisst werden, kommen noch zahlreiche Einzel- bzw. Wenignennungen dazu. Diese summieren sich auf insgesamt ca. 12-13% und umfassen eine Vielzahl von Angebotsbereichen bzw. Geschäften, die zusätzlich gewünscht werden. Das Spektrum reicht dabei von einem Spielwaren- oder Zooladen über mehr Gastronomie bzw. einem schönen Biergarten bis hin zu einem Jugendzentrum bzw. mehr Angebote für Kinder und Jugendliche.
- ▶ Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die Parkstädter in vielen Bereichen ein (deutlich) umfangreicheres Angebot in ihrem Stadtteil wünschen würden. Dies zeigt auch die vergleichsweise hohe Zahl an Nennungen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs und dabei v.a. ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. Generell wird mehr Bedarf im Einzelhandel als bei den ergänzenden Dienstleistungs-/Komplementärangeboten gesehen.

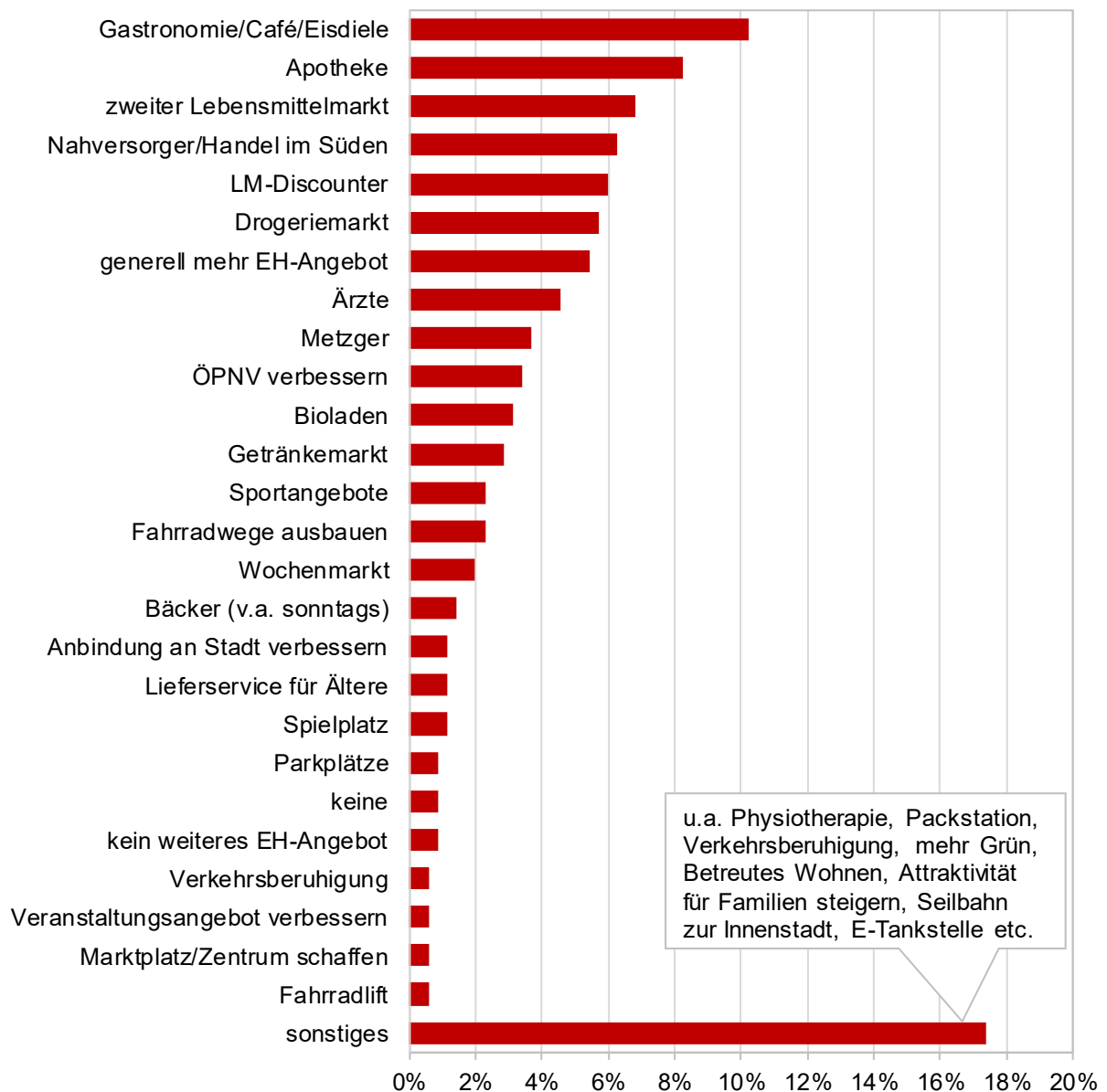
Welche Angebote/Geschäfte vermissen Sie in der Parkstadt?



371 Teilnehmer, 633 Nennungen
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

Vorschläge zur Versorgungsverbesserung in der Parkstadt

weitere Vorschläge für die Verbesserung der Versorgung in der Parkstadt




371 Teilnehmer, 352 Nennungen
Haushaltsbefragung Donauwörth-Parkstadt vom 29.03.2021 bis 12.04.2021, Dr. Heider 2021

- Auch bei dieser Frage gab es zahlreiche Nennungen, wenngleich die bei vorhergehender Frage vermissten Geschäfte/Angebote hier oft nochmals angeführt wurden.

- ▶ Ergänzend zu den bereits oben genannten Aspekten/Verbesserungswünschen sei an dieser Stelle daher insbesondere der Wunsch nach mehr Gastronomie (ca. 10%), nach einem verbesserten ÖPNV (ca. 3%), nach mehr/besseren Sportangeboten, nach einem Wochenmarkt sowie nach einem Ausbau der Fahrradwege (jeweils ca. 2%) oder auch eine Verbesserung der Anbindung in die Stadt, die Etablierung eines Lieferservice für Ältere, einem Spielplatz bzw. mehr Parkplätze (jeweils ca. 1%) angeführt.
- ▶ Hinzu kommen weitere Nennungen, wie etwa der Wunsch einer Verkehrsberuhigung, eine Verbesserung des Veranstaltungsangebotes, die Schaffung eines Marktplatzes bzw. eines Zentrums für die Parkstadt oder auch die Installation eines Fahrradliftes von der Stadt in die Parkstadt, die vereinzelt genannt wurden.
- ▶ Weitere Einzelnennungen (z.B. Physiotherapie, Errichtung einer E-Tankstelle, Bushaltestelle am Edeka-Supermarkt etc.) kommen hinzu.
- ▶ Zusammenfassend bleibt zu konstatieren, dass oftmals die in vorheriger Frage geäußerten Angebotslücken nochmals wiederholt wurden. Darüber hinaus ist v.a. der Wunsch nach mehr Gastronomie herauszustellen.

Versorgungssituation aus Gewerbesicht

- ▶ Alles in allem bewerten die Gewerbetreibenden die Versorgungssituation in der Parkstadt besser als die Haushalte/Bürger. Nichtsdestotrotz sind auch die Gewerbetreibenden der Ansicht, dass es durchaus Verbesserungs-/Aufwertungspotenzial gibt, das durch gezielte Ansiedlungen (z.B. im 'Alfred-Delp-Quartier') besser genutzt werden könnte. Wichtig ist den meisten Gewerbetreibenden dabei v.a. eine Ergänzung und keine Dopplung des Bestandes. Während sich die Haushalte/Bürger schwerpunktmäßig Ansiedlungen im Einzelhandelsbereich (v.a. Lebensmittelbereich bzw. allg. kurzfristiger Bedarf) wünschen, steht bei den Gewerbetreibenden eine Verbesserung der medizinischen Versorgung an erster Stelle, gefolgt vom Wunsch nach einem zweiten Lebensmittelmarkt, mehr Gastronomie sowie mehr Angeboten für Kinder/Jugendliche.

 **Zentrale Ergebnisse der Befragungen 2021 waren, dass die Bürger der Parkstadt grundsätzlich recht häufig und auch gerne in ihrem Stadtteil einkaufen und die bestehenden Versorgungsangebote schätzen, wenngleich vielen das Angebot zu gering ist und Angebotslücken benannt werden. Dies gilt speziell für nahversorgungsrelevante Angebote des täglichen Bedarfs; dementsprechend werden auch überwiegend entsprechende Angebote ergänzend gewünscht. Auch die Gewerbetreibenden teilen die Ansicht, dass es**

durchaus Verbesserungs-/Aufwertungspotenzial gibt, das durch gezielte Ansiedlungen (z.B. im 'Alfred-Delp-Quartier') besser genutzt werden könnte. Wichtig ist den meisten Gewerbetreibenden dabei v.a. eine Ergänzung und keine Dopplung des Bestandes. Während sich die Bürger schwerpunktmäßig Ansiedlungen im Einzelhandelsbereich (v.a. Lebensmittelbereich bzw. allg. kurzfristiger Bedarf) wünschen, steht bei den Gewerbetreibenden eine Verbesserung der medizinischen Versorgung an erster Stelle, gefolgt vom Wunsch nach einem zweiten Lebensmittelmarkt und mehr Gastronomie.

ENTWURF

6 Ökonomische und städtebauliche Potenzialanalyse, Entwurf eines Nutzungskonzeptes

6.1 Bewertungskriterien und Methodik

Eine standortgerechte Größe und Struktur möglicher Einzelhandelsansiedlungen soll gewährleisten, dass es zu keinen städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativ-Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen – der Einkaufsinnenstadt, den Nahversorgungszentren sowie sonstigen wesentlichen Nahversorgungsstrukturen, hier insbesondere dem Nahversorgungszentrum Parkstadt - kommt.

Die ökonomische und städtebauliche Bewertung potenzieller Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' erfolgt unter den Voraussetzungen und Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort eines möglichen Einzelhandelsvorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und stadtentwicklerischen Zielvorstellungen der Stadt Donauwörth (vgl. Kap. 3.3) unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur und dabei insbesondere auch des in der Parkstadt bereits bestehenden und für die lokale Nahversorgung wichtigen 'Nahversorgungszentrums Parkstadt' an der Andreas-Mayr-Straße bewertet.

- ▶ Grundsätzlich gilt: Eine städtebaulich ausgerichtete Flächensteuerung und Genehmigungspolitik im Einzelhandel orientiert sich an den Belangen des/der bevorzugt zu sichernden bzw. zu entwickelnden Standortbereiche(s).
- ▶ Werden durch zusätzliche bzw. neu anzusiedelnde Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bisher bereits in bestehenden Geschäften/Betrieben Donauwörths und dabei insbesondere in den konzeptionell ausgewiesenen, städtebaulich schützenswerten Zentren und Standorten (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren sowie sonstige wesentliche Nahversorgungsstrukturen) gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume, in denen diese situiert sind, zu erwarten ist.
- ▶ Eine erhebliche städtebauliche Relevanz besitzen dabei nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Die für Donauwörth als zentren- bzw. auch als nahversorgungsrelevant eingestuft Sortimente sind in der 'Donauwörther Sortimentsliste'³⁴ definiert. Nicht-zentrenrelevante Sortimente lösen üblicherweise keine städtebaulich relevanten, schädlichen Auswirkungen aus. Bei den im Einzelhandelskonzept an die Terminologie der Landesplanung in Bayern angepassten Bezeichnungen der

³⁴Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.2; Sortimentsliste s. Anhang.

Sortimentskategorien entsprechen 'Sortimente des Innenstadtbedarfes' 'zentrenrelevanten Sortimenten', 'Sortimente des Nahversorgungsbedarfes' 'nahversorgungsrelevanten Sortimenten' und 'Sortimente des sonstigen Bedarfes' 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten'.

Die geplante Einzelhandelsansiedlung bietet die Chance, die Nah- und Grundversorgung der Einwohner im entstehenden 'Alfred-Delp-Quartier' vor Ort zu gewährleisten, die der Bevölkerung in der südlichen Parkstadt zu stärken sowie auch die der gesamten Parkstadt sinnvoll abzurunden. Aufgrund der Lage, der Standortrahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth, sind dabei speziell nahversorgungsrelevante Sortimente als potenziell standortstärkend und konzeptkonform einzustufen. Über die Nahversorgung hinausgehender Einzelhandel entspricht weder den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, noch den vorliegenden Standortvoraussetzungen und der Versorgungsaufgabe am Standort.

Unter diesen Voraussetzungen werden in die ökonomische und städtebauliche Analyse und Bewertung im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente – also Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren/Naturkost und Getränke), Arzneiwaren / medizinische Artikel, Drogerie-/Parfümeriewaren sowie Zeitungen/Zeitschriften und Blumen³⁵ – einbezogen. Eine darüberhinausgehende Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten bzw. auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erscheint unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen – abgesehen von ggf. denkbaren, kleineren Randsortimenten – wirtschaftlich kaum / nicht tragfähig und wäre auch aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht wenig sinnvoll bzw. widerspräche den Regelungen des Einzelhandelskonzeptes.

Das Vorhabenprofil einer nahversorgungsorientierten Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' soll sich an den Hauptsortimenten in marktgängigen Betriebsgrößen und plausibler Standorteignung orientieren. Untersucht werden:

- ▶ Lebensmitteldiscountmarkt: 1.200 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Getränke
- ▶ Getränkemarkt: 800 m² Verkaufsfläche Getränke
- ▶ Apotheke: 100 m² Verkaufsfläche Arzneimittel
- ▶ Drogeriemarkt: 450 m² Verkaufsfläche Drogerie- und Parfümeriewaren
- ▶ Zeitungsladen/Kiosk: 50 m² Verkaufsfläche Zeitungen/Zeitschriften
- ▶ Blumengeschäft: 70 m² Verkaufsfläche Blumen

³⁵ Vgl. 'Donauwörther Sortimentsliste', siehe Anhang.

Prognose von Umsatz und Umsatzherkunft

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

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept zu Grunde gelegt. Das Marktanteilkonzept stellt die nachfrageseitige Ermittlung der Umsätze nach Herkunftsräumen dar und weist aufgrund der Einbeziehung spezifischer Kaufkrafthöhen und der Angebotssituation eine hohe Sicherheit der Prognoserechnung auf. In der Prognoserechnung werden zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Teilräumen des Vorhabeneinzugsgebietes ermittelt. Darauf aufbauend werden, unter Einbeziehung der projektrelevanten vorhandenen bzw. perspektivischen sortimentspezifischen Kaufkraft in den Teilräumen, die aus den Teilräumen im Vorhaben erzielbaren Umsätze kalkuliert. Der Gesamtumsatz ergibt sich aus der Summe der Umsätze aus den Teilräumen sowie ggf. hinzukommenden Streuumräumen. Die Prognose erfolgt, unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für das zu untersuchende Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Hahn Retail Real Estate Report, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels)³⁶, einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe und Betriebstyp der Einzelhandelsbetriebe
- ▶ Attraktivität der möglichen Betreiber und der Betriebskonzepte
- ▶ Standortsituation und Standortumfeld
- ▶ Wettbewerbssituation in Beratzhausen, im Einzugsgebiet des Umlands sowie der Region, differenziert nach Betriebsformen und Betreibern
- ▶ Lage, Erreichbarkeit und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte mit Relevanz für die am Standort erreichbaren Kaufkraftpotenziale, z.B. Pendlersituation, Lage zu Arbeitsplätzen

³⁶ EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell, div. Jahrgänge; HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Kooperation mit bulwiengesa AG: RETAIL REAL ESTATE REPORT 2025/2026; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Die Umsatzermittlung für das Vorhaben berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen am Standort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um der Wirkungsanalyse im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** die maximalen Umverteilungswirkungen zu Grunde zu legen. Die Umsätze sind pro Jahr mit Stand 2025 ausgewiesen.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde oder in den Umlandgemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume in denen diese situiert sind, zu erwarten ist. Die für den Einzelhandel und die betroffenen Standortbereiche relevant werdenden ökonomischen Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand aufgezeigt.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz in Folge eines Einzelhandelsvorhabens lassen sich modellhaft für die jeweils projektrelevanten Sortimentsbereiche ermitteln. Die hier verwendete Modellrechnung basiert auf einem Gravitationsmodell, welches aus den Hauptvariablen Wettbewerbssituation (Attraktivität der Betriebe und deren Standorte anhand von Größe, Betriebstyp, Verkaufsfläche und Umsatzkapazitäten) und den Zeitraumdistanzen der Verbraucher zum Vorhaben und den weiteren Einzelhandelsangeboten sowie dem nach Herkunftsräumen differenzierten Prognoseumsatz des Vorhabens aufgebaut ist. Ergebnis der Modellrechnung ist eine nach Standorträumen differenzierbare quantitative Ermittlung der durch das zu untersuchende Vorhaben hervorgerufenen Umsatzwirkungen im Einzelhandelsbestand. Hierbei umfasst die Wirkungszone des Vorhabens die Einzelhandelsstandorte, auf welchen sich die Umsatzwirkungen in signifikantem Umfang konzentrieren. Zentralen Versorgungsbe-
reichen kommt dabei, aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich bedingten geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu, auch sind die Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen relevant und quantitativ zu ermitteln. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde zudem berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bei der vorliegenden Wirkungsanalyse wird berücksichtigt, dass zusätzlich verfügbare Kaufkraft der Neu-Bevölkerung im 'Alfred-Delp-Quartier' sowohl der möglichen Einzelhandelsansiedlung als auch dem Einzelhandel in Donauwörth insgesamt zur Verfügung steht. Damit steht von der zusätzlich verfügbaren Kaufkraft auch ein Teil zur Verfügung, der nicht

unmittelbar am Standort gebunden wird aber für Ausgaben in bestehenden Einzelhandelsbetrieben der Stadt verwendet wird, womit die dortigen durch das Vorhaben verursachten Umverteilungswirkungen reduziert werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

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

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

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

Die abschließende Klärung, ob relevante negative Auswirkungen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen bei zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen. Eine allein auf der 10 Prozent-Schwelle basierende Beurteilungsmethodik ist jedoch zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und


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

Unter Berücksichtigung der Standortsstrukturen in der Parkstadt mit dem dortigen begrenzten Einzelhandelsbesatz, bei dem die Versorgungsfunktion wesentlich von einem einzigen Leitbetrieb (Edeka) abhängt und eine niedrige Funktionsdichte vorliegt, wird aus gutachterlicher Sicht hier eine deutlich unter 10 Prozent liegende Umverteilungsquote als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Die als städtebaulich verträglich einzustufende Umsatzumverteilungsquote liegt bewertungsgemäß bei ca. sechs Prozent gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt'. Die Heranziehung einer reduzierten Umverteilungsquote entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass selbst bei einem bestandsergänzenden Angebotsausbau, d.h. einem zwar nicht direkt/unmittelbar mit dem bestehenden Angebotsbesatz überschneidenden, aber dennoch konkurrierenden Angebotsausbau – angesichts der solitären Lage der Parkstadt mit einem weitgehend auf die Parkstadt und die östlich angrenzende Stadtteilen Zirgesheim und Schäfstall begrenztem Einzugsgebiet – in besonderem Maße auch die bestehenden Anbieter in der Parkstadt betroffen sein würden. Konkret heißt dies für den besonders relevanten Lebensmittelbereich des Leitbetriebes: Ein Ausbau des Lebensmittelangebotes würde auch bei einem neu hinzukommenden, bestandsergänzenden Angebot aus dem Lebensmitteldiscountbereich nach Abschöpfung bestehender, bestandsneutraler Ausbau-/Flächenpotenziale³⁷ und Umsatzumverteilungen gegenüber anderen Standortbereichen zu einem Teil auch das bestehende Angebot in der Parkstadt treffen. Dies ist u.a. darauf zurück zu führen, dass sich bestehende Einkaufsorientierungen potenziell verändern würden. Wie aus der bei der 2021 im Rahmen der grundlegenden Bedarfsanalyse zum Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier'³⁸ hervorging, fehlt

³⁷ Vgl. nachfolgende Ausführungen.

³⁸ Vgl. Kap. 5.1.2.

vielen Bewohnern der Parkstadt ein preisgünstiges, discountorientiertes Lebensmittelangebot. Käme dies hinzu, würde sich dies – neben großräumigeren/gesamstädtischen Umorientierungen – potenziell auch auf das Einkaufsverhalten vor Ort in der Parkstadt auswirken.

 Bei der Etablierung von Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier' muss gewährleistet werden, dass nicht nur die Versorgung der Parkstadt verbessert bzw. im neuen Quartier überhaupt erst entsteht, sondern dass relevante **Negativauswirkungen auf den bestehenden Einzelhandelbesatz und die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können. Besondere Beachtung bedarf hier das 'Nahversorgungszentrum Parkstadt'. Art und Umfang eines geeigneten Einzelhandelsangebotes im 'Alfred-Delp-Quartier' werden maßgeblich durch deren Verträglichkeit mit den städtebaulich zu schützenden Versorgungsstrukturen bestimmt.**

6.2 Umsatzprognose und ökonomisch-städtebauliche Wirkungsanalyse

6.2.1 Nahrungs- und Genussmittel/Getränke

Für eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel/Getränke 1.200 m² Verkaufsfläche in einem Lebensmitteldiscountmarkt sowie 800 m² in einem Getränkemarkt Untersuchungsgegenstand.

Kaufkraftpotenzial und Umsatzumverteilungsbedarf zum Erreichen des Prognose-Umsatzes Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' - Nahrungs- und Genussmittel/Getränke

Struktur Prognose-Umsatz Nahrungs- und Genussmittel/Getränke	in Mio. €
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'	6,7
nicht durch Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme gedeckter Umsatzanteil	2,1
Prognose-Umsatz Nahrungs- und Genussmittel/Getränke	8,8

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Auf Basis des Marktanteilkonzeptes ergibt sich ein **Umsatz** bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke von maximal ca. 8,8 Mio. €. Die sortimentsbezogene zusätzliche Kaufkraft

im 'Alfred-Delp-Quartier' beträgt ca. 6,7 Mio. €. Der nicht durch Kaufkraftzunahme abzudeckende Prognose-Umsatz bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke wird umverteilungswirksam und beträgt ca. 2,1 Mio. €.

Prognose-Umsatz und Umsatzwirkungen Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' - Nahrungs- und Genussmittel/Getränke

Nahrungs- und Genussmittel/Getränke		Ist-Umsatz Standorte	Umsatz Vorhaben	
		in Mio. €	in Mio. €	Umverteilung in %
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'			6,7	
Umsatz aus Umverteilung	ZVB Innenstadt Donauwörth	18,2	0,3	1,6
	Nahversorgungszentrum Parkstadt	5,6	0,4	6,3
	Nahversorgungszentrum Berger Vorstadt	6,1	0,2	3,3
	städtebaulich integrierte Lagen	61,0	1,1	1,9
	Randlagen	2,5	<0,1	nicht valide nachweisbar
	diffuse Umverteilung	---	0,1	---
Gesamt		93,5	8,8	2,2

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Die **Umsatzwirkungen** des Prognose-Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke fallen am Höchsten gegenüber den Nahversorgungszentren aus. Das 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' wird von einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 6,3 %, das Nahversorgungszentrum Berger Vorstadt von einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 3,3 % betroffen. Die Innenstadt sowie die weiteren Standortbereiche Donauwörth werden von geringen Umsatzumverteilungen zwischen 1,6 % und 1,9 % erfasst. Außerhalb Donauwörth sind marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.

Die Umsatzwirkung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel/Getränke gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' liegt im Bereich der gegenüber diesem Standort als

städtebaulich verträglich einzustufenden Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 %. Diese niedrige Verträglichkeitsschwelle spiegelt die erhöhte Anforderung an eine verträgliche Umsatzbelastung aufgrund der besonderen Betroffenheit des dortigen Edeka-Marktes als Leitbetrieb. Die relativ niedrigen Umsatzwirkungen gegenüber der Innenstadt sowie den weiteren Standortbereichen Donauwörth lassen städtebaulich relevante Auswirkungen ausschließen. Die untersuchte Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke in einem Lebensmittelmarkt sowie Getränkemarkt lassen keine strukturell oder zentrumsgefährdenden Auswirkungen erwarten.

6.2.2 Arzneimittel

Für eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' sind im Sortiment Arzneimittel 100 m² Verkaufsfläche in einer Apotheke Untersuchungsgegenstand.

Kaufkraftpotenzial und Umsatzumverteilungsbedarf zum Erreichen des Prognose-Umsatzes Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' - Arzneimittel

Struktur Prognose-Umsatz Arzneimittel	in Mio. €
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'	1,9
nicht durch Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme gedeckter Umsatzanteil	0,9
Prognose-Umsatz Arzneimittel	2,8

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Auf Basis des Marktanteilskonzeptes ergibt sich ein **Umsatz** bei Arzneimittel von maximal ca. 2,8 Mio. €. Die sortimentsbezogene zusätzliche Kaufkraft im 'Alfred-Delp-Quartier' beträgt ca. 1,9 Mio. €. Der nicht durch Kaufkraftzunahme abzudeckende Prognose-Umsatz bei Arzneimittel wird umverteilungswirksam und beträgt ca. 0,9 Mio. €.

Prognose-Umsatz und Umsatzwirkungen Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' - Arzneimittel

Arzneimittel		Ist-Umsatz Standorte	Umsatz Vorhaben	
		in Mio. €	in Mio. €	Umverteilung in %
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'			1,9	
Umsatz aus Umverteilung	ZVB Innenstadt Donauwörth	8,4	0,7	8,3
	Nahversorgungszentrum Parkstadt	---	---	---
	Nahversorgungszentrum Berger Vorstadt	---	---	---
	städtebaulich integrierte Lagen	Datenschutz, nicht ausweisbar	0,1	3,8
	Randlagen	---	---	---
	diffuse Umverteilung	---	0,1	---
Gesamt		10,6	2,8	7,7

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Die **Umsatzwirkungen** des Prognose-Umsatzes bei Arzneimittel fallen – in Folge des in der Innenstadt konzentrierten Angebotes - am Höchsten gegenüber der Innenstadt mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 8,3 % aus. Die städtebaulich integrierten Lagen mit dem dortigen Sortimentsangebot werden von einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 3,8 % betroffen. Außerhalb Donauwörths sind marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.

Die Umsatzwirkung im Sortiment Arzneimittel gegenüber Standorten mit Apotheken - der Innenstadt sowie städtebaulich integrierten Lagen – lassen mit ca. 8,3 % und ca. 3,8 % keine strukturell oder zentrumsgefährdenden Auswirkungen erwarten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach Schließung der ehemals in der Parkstadt situierten Apotheke sowie den Schließungen der Marien-Apotheke und der Friedensapotheke in der Innenstadt durchaus verträglich bindungsfähige Potenziale vorliegen. Die untersuchte Verkaufsfläche bei Arzneimittel lassen keine strukturell oder zentrumsgefährdenden Auswirkungen erwarten.

6.2.3 Drogerie- und Parfümeriewaren

Für eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' sind im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 450 m² Verkaufsfläche in einem Drogeriemarkt Untersuchungsgegenstand.

Kaufkraftpotenzial und Umsatzumverteilungsbedarf zum Erreichen des Prognose-Umsatzes Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' – Drogerie- und Parfümeriewaren

Struktur Prognose-Umsatz Drogerie- und Parfümeriewaren	in Mio. €
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'	1,0
nicht durch Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme gedeckter Umsatzanteil	1,3
Prognose-Umsatz Drogerie- und Parfümeriewaren	2,3

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Auf Basis des Marktanteilskonzeptes ergibt sich ein **Umsatz** bei Drogerie- und Parfümeriewaren von maximal ca. 2,3 Mio. €. Die sortimentsbezogene zusätzliche Kaufkraft im 'Alfred-Delp-Quartier' beträgt ca. 1,0 Mio. €. Der nicht durch Kaufkraftzunahme abzudeckende Prognose-Umsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren wird umverteilungswirksam und beträgt ca. 1,3 Mio. €.

Prognose-Umsatz und Umsatzwirkungen Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' - Drogerie- und Parfümeriewaren

Drogerie- und Parfümeriewaren		Ist-Umsatz Standorte	Umsatz Vorhaben	
		in Mio. €	in Mio. €	Umverteilung in %
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'			1,0	
Umsatz aus Umverteilung	ZVB Innenstadt Donauwörth	7,2	0,5	7,2
	Nahversorgungszentrum Parkstadt	0,5	<0,1	14,0
	Nahversorgungszentrum Berger Vorstadt	0,3	<0,1	6,7
	städtebaulich integrierte Lagen	7,9	0,6	7,6
	Randlagen	---	---	---
	diffuse Umverteilung	---	0,1	---
Gesamt		15,9	2,3	7,6

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Die **Umsatzwirkungen** des Prognose-Umsatzes bei Drogerie- und Parfümeriewaren fallen mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 14,0 % aus am Höchsten gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' aus. Die Innenstadt sowie die weiteren Standortbereiche Donauwörths mit einem Angebot im Sortimentsbereich werden zwischen 6,7 % und 7,6 % betroffen. Außerhalb Donauwörths sind marginale Umverteilungseffekte zu erwarten.

Die Umsatzwirkung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' in einer Größe, die merkliche Umsatzeinbußen bedeuten. Allerdings betreffen die Wirkungen das im Edeka-Markt als Randsortiment bestehende Angebot, womit eine Betriebsgefährdung in Folge der bei Drogerie- und Parfümeriewaren erwarteten Umsatzumverteilungen nicht plausibel zu erwarten ist, allerdings erhöht dies in Kombination mit den zu erwarteten Auswirkungen durch die weiteren geplanten Sortimente – insbesondere Nahrungs- und Genussmittel/Getränke - die Wirkung auf

den Edeka-Markt. Gegenüber den weiteren Standortbereichen mit Drogerie- und Parfümeriewaren - der Innenstadt, der Berger Vorstadt (als Randsortiment) sowie städtebaulich integrierten Lagen – lassen mit maximal ca. 7,6 % Umsatzumverteilung keine strukturell oder zentrumsgefährdenden Auswirkungen erwarten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die dort betroffenen Betriebe entweder leistungsfähige Drogeriemärkte sind oder es sich um Randsortimente in Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels handelt.

6.2.4 Zeitungen/Zeitschriften

Für eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' sind im Sortiment Zeitungen/Zeitschriften 50 m² Verkaufsfläche in einem Zeitungsladen/Kiosk Untersuchungsgegenstand.

Kaufkraftpotenzial und Umsatzumverteilungsbedarf zum Erreichen des Prognose-Umsatzes Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' – Zeitungen/Zeitschriften

Struktur Prognose-Umsatz Zeitungen/Zeitschriften	in Mio. €
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'	0,1
nicht durch Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme gedeckter Umsatzanteil	0,1
Prognose-Umsatz Zeitungen/Zeitschriften	0,2

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

Auf Basis des Marktanteilskonzeptes ergibt sich ein **Umsatz** bei Zeitungen/Zeitschriften von maximal ca. 0,2 Mio. €. Die sortimentsbezogene zusätzliche Kaufkraft im 'Alfred-Delp-Quartier' beträgt ca. 0,1 Mio. €. Der nicht durch Kaufkraftzunahme abzudeckende Prognose-Umsatz bei Zeitungen/Zeitschriften wird umverteilungswirksam und beträgt ca. 0,1 Mio. €.

Die geringe Höhe des Prognoseumsatzes sowie die Vertriebswege im Sortimentsbereich, die in hohem Maß durch Zeitungen/Zeitschriften als Randsortimente, insbes. im Lebensmittel- und Bucheinzelhandel, geprägt sind, ermöglicht keine valide Ermittlung der **Umsatzwirkungen**. Aufgrund der Umsatzauswirkungen auf eine größere Zahl von Anbietern sowie der eher beschränkte Beitrag zur Funktionsfähigkeit der relevanten Zentren- und Standortbereiche sind durch ein Angebot im 'Alfred-Delp-Quartier' keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

6.2.5 Blumen

Für eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' sind im Sortiment Blumen 70 m² Verkaufsfläche in einem Blumengeschäft Untersuchungsgegenstand.

Kaufkraftpotenzial und Umsatzumverteilungsbedarf zum Erreichen des Prognose-Umsatzes Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' – Blumen

Struktur Prognose-Umsatz Blumen	in Mio. €
Kaufkraft Bevölkerungszunahme 'Alfred-Delp-Quartier'	0,1
nicht durch Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme gedeckter Umsatzanteil	0,1
Prognose-Umsatz Blumen	0,1

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2025.

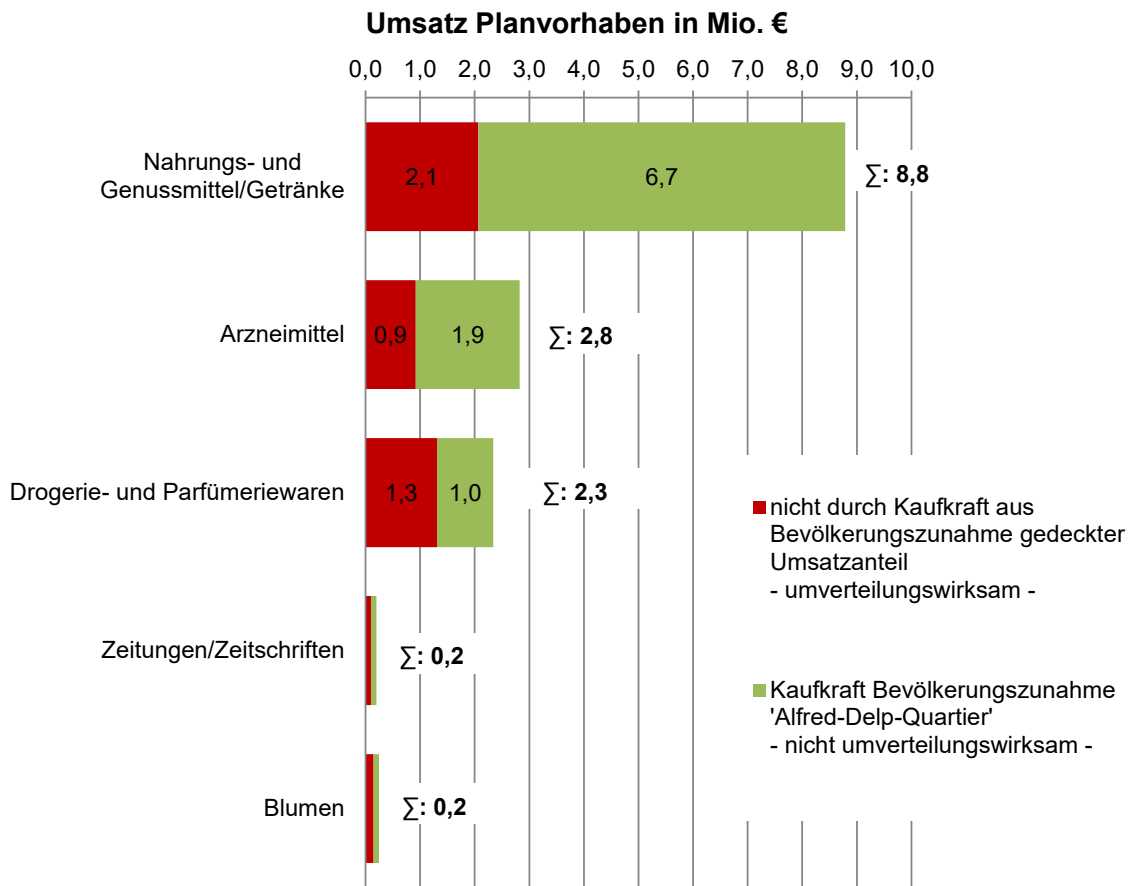
Auf Basis des Marktanteilskonzeptes ergibt sich ein **Umsatz** bei Blumen von maximal ca. 0,2 Mio. €. Die sortimentsbezogene zusätzliche Kaufkraft im 'Alfred-Delp-Quartier' beträgt ca. 0,1 Mio. €. Der nicht durch Kaufkraftzunahme abzudeckende Prognose-Umsatz bei Blumen wird umverteilungswirksam und beträgt ca. 0,1 Mio. €.

Die geringe Höhe des Prognoseumsatzes sowie die Verteilung auf eine heterogene Anbieterstruktur (teils im Randsortiment), insbes. Blumengeschäfte, Gärtnereien, Bau- und Gartenmärkte, Lebensmitteleinzelhandel, ermöglicht keine valide Ermittlung der **Umsatzwirkungen**. Aufgrund der Umsatzauswirkungen auf eine größere Zahl von Anbietern sowie der eher beschränkte Beitrag zur Funktionsfähigkeit der relevanten Zentren- und Standortbereiche sind durch ein Angebot im 'Alfred-Delp-Quartier' keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

6.2.6 Fazit Wirkungsanalyse

Die untersuchten 'nahversorgungsrelevanten Sortimente' für Einzelhandelsnutzungen im 'Alfred-Delp-Quartier' lassen einen Umsatz von ca. 14,3 Mio. € im Jahr erwarten. Die im 'Alfred-Delp-Quartier' aus der Bevölkerungsentwicklung resultierende Kaufkraftzunahme, die für Einzelhandelsansiedlungen der untersuchten 'nahversorgungsrelevanten Sortimente' bereitsteht, liegt insgesamt bei ca. 9,8 Mio. € im Jahr, ca. 4,5 Mio. € im Jahr werden nicht durch die Kaufkraftzunahme in Folge der Einwohnerentwicklung abgedeckt und führen zu Umsatzumverteilungen im bestehenden Einzelhandel.

**Umsatzstruktur für Einzelhandelsansiedlungen im 'Alfred-Delp-Quartier' bis 2030
- nahversorgungsrelevante Sortimente -**
(Basis: prognostizierte Umsätze Vorhaben und Kaufkraft aus Bevölkerungszunahme)



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Dr. Heider 2025

Die Analyse der Auswirkungen der untersuchten Einzelhandelsnutzungen auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen ergab, dass in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Getränke, Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften und Blumen keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind erhöhte Umsatzwirkungen auf den im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' situierten Edeka-Markt mit dessen Randsortiment zu erwarten. Diese Umsatzwirkungen machen für sich betrachtet zwar keine Betriebsgefährdung plausibel, summieren sich allerdings mit den weiteren im 'Alfred-Delp-Quartier' untersuchten Einzelhandelsnutzungen.

- **Das Kaufkraftwachstum in Folge der Bevölkerungszunahme im 'Alfred-Delp-Quartier' ermöglicht einen deutlichen Ausbau der am Standort in Betracht kommenden 'nahversorgungsrelevanten Sortimente'. Die untersuchten Größen und Betriebstypen bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke, Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften und Blumen lassen keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten. Bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke ist explizit zu beachten, dass die Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscountmarkt, nicht für einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb vorliegt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren summieren sich die Umsatzwirkungen auf das im Edeka-Markt des 'Nahversorgungszentrums Parkstadt' angebotene Randsortiment mit denen der weiteren in Betracht kommenden Sortimente, so dass gegenüber dem Edeka-Markt dadurch eine durchaus kritische Größe erreicht werden kann.**

6.3 Nutzungskonzept Einzelhandel im 'Alfred-Delp-Quartier'

Auf Basis der erfolgten Einschätzung und Bewertung der Standortsituation, der Ermittlung der strukturell und städtebaulich verträglichen Ausbaupotenziale, den Wünschen und Anregungen der befragten Bürger und Gewerbetreibenden sowie unter Beachtung der städtebaulichen Ziele und Regelungen für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Donauwörth gemäß Einzelhandelskonzept bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Entwicklung des Einzelhandels im 'Alfred-Delp-Quartier':

1. Etablierung als breiter aufgestellter Nahversorgungsstandort, an dem die Sortimente des Nahversorgungsbedarfes im verträglichen Rahmen möglichst umfassend etabliert werden und ergänzende Angebote aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich zur Gewährleistung einer angemessenen, multifunktional geprägten, wohnortnahen Versorgung angesiedelt werden.
2. Etablierung eines Lebensmittelmarktes (Discountbetrieb) als Solitäranbieter, der "lediglich" die lokale Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Nahrungs- und Genussmittelbereich gewährleisten bzw. das entsprechende Angebot in der Parkstadt ergänzen und abrunden soll.

Städtebaulich, versorgungsstrukturell und wirtschaftlich sind beide Alternativen denkbar. Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben bzw. speziell eines Lebensmittelmarktes bietet sich aus wettbewerblicher und versorgungsstruktureller Sicht, in Ergänzung zum bestehenden und zu schützenden Edeka-Markt im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an. Dies gilt umso

mehr, als ein Lebensmitteldiscounter nicht nur auf angemessen große Ausbau-/Flächenpotenzial zurückgreifen könnte³⁹, sondern auch das bestehende Versorgungsangebot in der Parkstadt abrunden und im preisgünstigeren Bereich – der explizit auch von zahlreichen Bürgern gewünscht wird⁴⁰ – ergänzen würde. Damit könnte ein sinnvolles und sich gut ergänzendes Gesamtangebot im Lebensmittelbereich geschaffen werden, das die Nahversorgungssituation in der Parkstadt erkennbar aufwerten und dem Wunsch vieler Bürger nach einer Verbreiterung des Versorgungsangebotes in der Parkstadt⁴¹ entgegenkommen würde.

Die solitäre Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes würde zwar eine klare Stärkung des Angebotes in der Parkstadt ergeben, jedoch die für die Parkstadt insgesamt anzustrebende Stärkung der Nahversorgung und ein möglichst attraktives Standortumfeld für die Neu-Bevölkerung im 'Alfred-Delp-Quartier' nur bedingt ermöglichen. Unter den Zielen einer möglichst umfassenden Nahversorgung sowie eines möglichst breiten Versorgungsangebotes im Wohnumfeld zum Erreichen einer hohen Qualität des Wohn- und Lebensraumes 'Alfred-Delp-Quartier' wäre im Einzelhandel ein möglichst umfassendes Angebot beim Nahversorgungsbedarf – unter Beachtung der verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten - klar zu favorisieren.

Im Hinblick auf die abschließende Definition der im 'Alfred-Delp-Quartier' etablierbaren Einzelhandelsbetriebe sind zwei zusätzliche Aspekte zu berücksichtigen:

- ▶ Die Ergebnisse der ökonomisch-städtebaulichen Wirkungsanalyse zur Ermittlung des für eine Ansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' verträglichen Einzelhandels basieren auf einer Analyse der Sortimente des Nahversorgungsbedarfes, wie diese in marktgängigen und am Standort in Betracht kommenden Betrieben plausibel sind. Die ermittelten verträglichen Verkaufsflächen betreffen das jeweilige Sortiment, wie dieses als Hauptsortiment in einem Einzelhandelsbetrieb gängig ist. So bildet z.B. die für einen Lebensmitteldiscountmarkt als verträglich ausgewiesene Verkaufsfläche dessen Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab, in einem Lebensmitteldiscountmarkt sind aber zudem Randsortimente branchenüblich; für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer verträglichen Verkaufsfläche von ca. 1200 m² Nahrungs- und Genussmittel/Getränke würde dies eine marktübliche Gesamtverkaufsfläche zwischen 1.350 m² und 1.400 m² bedeuten.
- ▶ Die als verträglich ermittelten Ausbaupotenziale basieren auf einer im Endausbau erreichbaren Bevölkerung im 'Alfred-Delp-Quartier' von ca. 2.000 Einwohnern. Dies bedeutet, dass die ermittelte Tragfähigkeit erst bei vollständiger Belegung des 'Alfred-

³⁹ Vgl. Kap. 6.2.

⁴⁰ Vgl. Kap. 5.1.

⁴¹ Vgl. Kap. 5.1.

Delp-Quartiers' erreicht wird und setzt zudem voraus, dass der avisierte Bevölkerungsstand kommt.

Auf Basis der als vertraglich ermittelten Ausbaupotenziale sowie der vorstehenden Aspekte "Randsortimente" und "Einwohnerentwicklung", lassen sich die untersuchten Einzelhandelsbetriebe für das 'Alfred-Delp-Quartier' im Einzelnen folgendermaßen bewerten:

- ▶ **Lebensmitteldiscountmarkt:** Die vertragliche Verkaufsfläche von 1.200 m² für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke sollte nicht ausgeschöpft werden, um die gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' weitestgehend ausgeschöpfte Verträglichkeit auch im Fall einer verzögerten oder nicht das Maximum erreichenden Bevölkerungsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' gewährleisten zu können.
Ansiedlungsempfehlung: Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke und max. 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche, ggf. inkl. Backshop/Café
- ▶ **Getränkemarkt:** Die vertragliche Verkaufsfläche von 800 m² für Getränke sollte nicht ausgeschöpft werden, um in der Kombinationswirkung mit einem Lebensmitteldiscountmarkt die gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' weitestgehend ausgeschöpfte Verträglichkeit auch im Fall einer verzögerten oder nicht das Maximum erreichenden Bevölkerungsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' gewährleisten zu können.
Ansiedlungsempfehlung: Getränkemarkt max. 700 m² Gesamtverkaufsfläche
- ▶ **Apotheke:** Die vertragliche Verkaufsfläche von 100 m² Verkaufsfläche für Arzneimittel kann realisiert werden, um potenziellen Betreibern eine ausreichende Umsatzkapazität zu bieten, damit die seit Wegfall der Apotheke im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' dringend in der Parkstadt anzustrebende Apotheke für Betreiber interessant wird. Eine Gefährdung bestehender Apotheken ist nicht zu erwarten.
Ansiedlungsempfehlung: Apotheke mit max. 100 m² Verkaufsfläche für Arzneimittel und max. 150 m² Gesamtverkaufsfläche
- ▶ **Drogeriemarkt:** Die vertragliche Verkaufsfläche von 450 m² Verkaufsfläche bei Drogerie- und Parfümeriewaren sollte nicht ausgeschöpft werden, um die gegenüber dem 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' insgesamt weitestgehend ausgeschöpfte Verträglichkeit in Kombination Haupt- und Randsortimente auch im Fall einer verzögerten oder nicht das Maximum erreichenden Bevölkerungsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' gewährleisten zu können. Unter Beachtung einer zu empfehlenden Reduzierung auf ca. 350 m² im Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird die Größe eines marktgängigen Drogeriemarktes unterschritten.
Ansiedlungsempfehlung: Drogeriemarkt mit max. 350 m² Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren und max. 450 m² Gesamtverkaufsfläche –
Problematik: unter marktüblichen Größen!

- ▶ Zeitungsladen/Kiosk: Die vertragliche Verkaufsfläche von 50 m² Verkaufsfläche bei Zeitungen/Zeitschriften kann ausgeschöpft werden um einen tragfähigen Betrieb zu ermöglichen. Strukturell oder städtebaulich relevante Auswirkungen sind durch einen Zeitungsladen/Kiosk dieser Größe nicht zu erwarten.
Ansiedlungsempfehlung: Zeitungsladen/Kiosk mit max. 50 m² Verkaufsfläche für Zeitungen/Zeitschriften und max. 80 m² Gesamtverkaufsfläche
- ▶ Blumengeschäft: Die vertragliche Verkaufsfläche von 70 m² Verkaufsfläche bei Blumen kann ausgeschöpft werden um einen tragfähigen Betrieb zu ermöglichen. Strukturell oder städtebaulich relevante Auswirkungen sind durch ein Blumengeschäft dieser Größe nicht zu erwarten.
Ansiedlungsempfehlung: Blumengeschäft mit max. 70 m² Verkaufsfläche für Bluem und max. 100 m² Gesamtverkaufsfläche

Über den Einzelhandel hinaus, können ergänzende Zusatz-/Komplementärangebote zu einer Attraktivierung des Funktionsmixes und zu einer Stärkung der Nahversorgung führen. Hierbei sind, auch auf Basis der Befragungsergebnisse, neben haushaltsnahen Dienstleistungen wie einer Reinigung o.ä. in Abstimmung mit dem bestehenden Besatz im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' ggf. auch medizinische bzw. gesundheitsorientierte Angebote – also Ärzte, Physiotherapie, Massagestudio etc. – denkbar. Auch Gastronomie, ein vielfach gewünschtes Café oder eine Eisdiele etc., ist grundsätzlich geeignet.

☞ **Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sowie unter Beachtung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donauwörth ergibt sich folgendes Nutzungskonzept: Zur Gewährleistung einer Nahversorgung im 'Alfred-Delp-Quartier' ist die Etablierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche ca. 1.200 m², ggf. inkl. Backshop/Café, eines Getränkemarktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, einer Apotheke mit ca. 150 m² Verkaufsfläche, eines Zeitungsladens/Kiosks mit ca. 80 m² Verkaufsfläche und eines Blumengeschäftes mit ca. 100 m² Verkaufsfläche als städtebaulich sowie versorgungsstrukturell vertraglich und sinnvoll zu bewerten. Ein Drogeriemarkt mit maximal 450 m² könnte städtebaulich und versorgungsorientiert ebenfalls in Betracht kommen, liegt damit jedoch unter marktüblichen Größenanforderungen. Zur Angebotsabrundung und Attraktivierung des Standortbereiches wären über den Einzelhandel hinaus auch nahversorgungsrelevante, haushaltsnahe und/oder medizinische/gesundheitsnahe Dienstleistungen (in Abstimmung mit dem bestehenden Besatz im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' geeignet. Auch Gastronomie, ein vielfach gewünschtes Café oder eine Eisdiele etc., kommen grundsätzlich in Betracht. Diese Angebotsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' würde über das zu entwickelnde Quartier hinaus die Versorgungsfunktion in der Parkstadt stärken und wäre vertraglich für das 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' an der Andreas-Mayr-Straße.**

7 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine ggf. notwendige Betrachtung eines potenziellen Vorhabens im 'Alfred-Delp-Quartier' als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) durch die Landesplanung in Bayern wird das Kap. 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)⁴² relevant. *"...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.*

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:


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

7.1 Lage im Raum

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


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

Bei Großflächigkeit eines potenziellen Vorhabens (d.h. über 800 m² Verkaufsfläche) – also insbes. für einen in Betracht kommenden Lebensmitteldiscounter im 'Alfred-Delp-Quartier' wäre dieser als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten ist. Darüber hinaus sind auch die Vorgaben für eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu beachten, wenn die Etablierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem großflächigen Leitbetrieb erfolgen soll.⁴³

 **Bei Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs im 'Alfred-Delp-Quartier' ist dieser als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Im Fall der geplanten Situierung von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben liegt im Zusammenhang mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ggf. eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vor, mit deren zu beachtenden landesplanerischen Regelungen.**

7.1.2 Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Donauwörth ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt.⁴⁴ Demnach ist die Stadt Donauwörth ein grundsätzlich geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte).

 **Donauwörth ist als Oberzentrum ein geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte). Das Ziel 5.3.1 des LEP Bayern zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.**

⁴³ Eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens ein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, besteht.

⁴⁴ Vergleiche hierzu auch Karte in Kap. 3.1.

7.2 Lage in der Gemeinde

7.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP

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

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

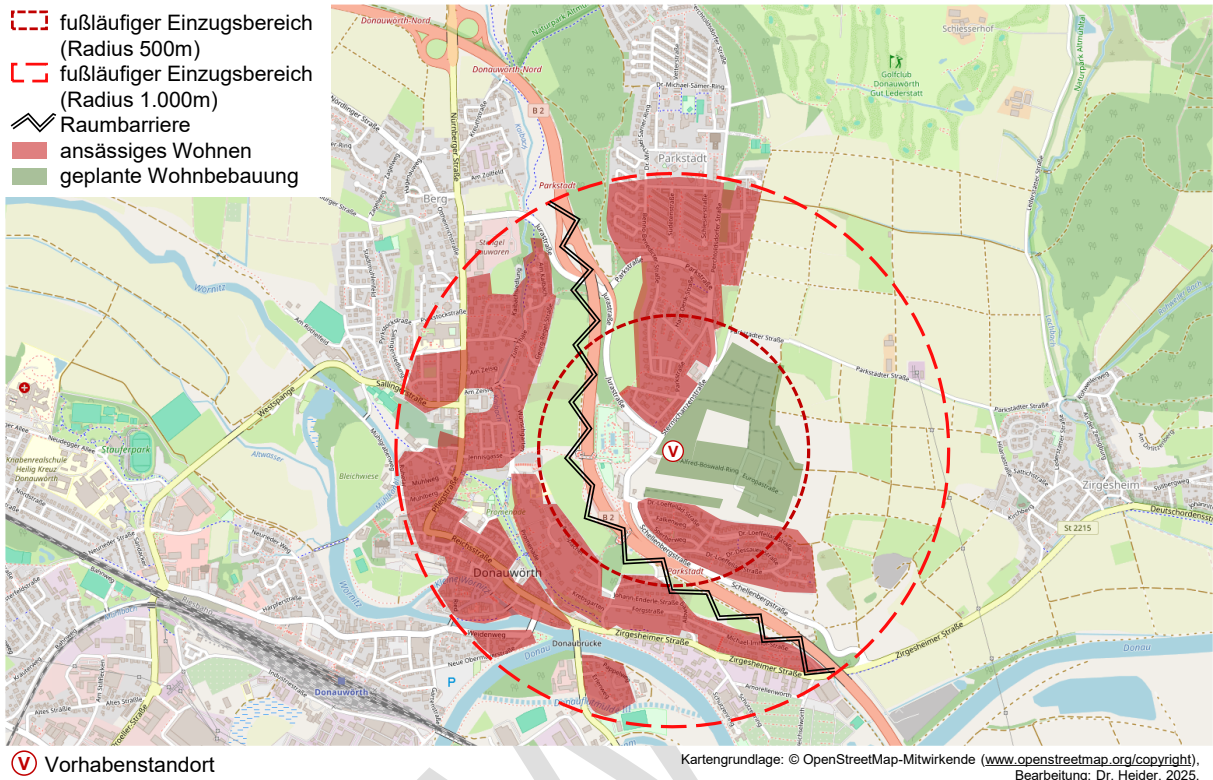
Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

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

7.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügt.


Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung und fußläufiger Einzugsbereich



Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der zu untersuchende Vorhabenstandort befindet sich im 'Alfred-Delp-Quartier' im Süden der Donauwörther Parkstadt. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne soll dort ein innovatives, neues Stadtquartier entstehen. Zur Weiterentwicklung der Rahmenplanung wurde für den 2. Bauabschnitt ein Nutzungskonzept aufgestellt, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen aus dem Bereich „Nicht-Wohnen“, die zu einem belebten und vollversorgtem Quartier beitragen. Neben umfangreichen Wohngebieten unterschiedlich dichter Wohnbebauung für ca. 2.000 zusätzliche Bewohner, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden zentral im Westen des Quartiers Mischgebiete (M) und ein Urbanes Gebiet (MU) dargestellt. Zur Nahversorgung ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, welche hier hinsichtlich ihrer landesplanerischen Verträglichkeit zu prüfen sind. Ferner sollen Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen werden, um wohnortnahe Arbeitsplätze unterbringen zu können bzw. eine räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die weiteren, nordwestlich und südlich angrenzenden, bereits langjährig bestehenden Bereiche der Parkstadt sind im Wesentlichen durch umfangreiche Wohnnutzung unterschiedlichster Art – von Mehrgeschosswohnungsbauten bis Einfamilienhäusern – geprägt. Für die zusätzliche Wohnbevölkerung im 'Alfred-Delp-

Quartier' wie auch für Teile der bereits ansässigen Wohnbevölkerung der (südlichen) Parkstadt kann die angestrebte Einzelhandelsansiedlung wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen. In die dominierende Wohnbebauung sind vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe (u.a. Tankstelle) eingestreut. Auf der westlichen Seite der Sternschanzenstraße, südlich der Jurastraße, befinden sich das Freibad am Schellenberg, ein angeschlossenes Fitness-Center sowie ein Hotel unweit südlich. Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang kann somit bei Umsetzung des 'Alfred-Delp-Quartiers' festgestellt werden, Wohnbebauung bildet dabei einen bedeutenden Teil der bestehenden bzw. geplanten Nutzungsstruktur im Nahumfeld. Damit sind auch wesentliche Wohnanteile vorhanden.

 **Der Standort potenzieller Einzelhandelsansiedlungen im 'Alfred-Delp-Quartier' ist Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs im Süden der Donauwörther Parkstadt. Das Standortumfeld ist spätestens mit Realisierung des neuen Stadtquartiers von verdichteter Wohnbebauung dominiert. Wesentliche Wohnanteile sind somit zeitnah vorhanden.**

Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- ▶ Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 Meter bis 600 Meter Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 Metern als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.⁴⁵

⁴⁵ S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

- ▶ Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁴⁶ wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 Meter Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.

Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

Der zu untersuchende Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' ist, wie oben beschrieben, im Standortumfeld zeitnah, nach Realisierung der geplanten Wohnquartiere, in wesentlichem Maße auch durch Wohnbebauung umgeben, von wo aus der Standort fußläufig gut zu erreichen ist bzw. sein wird. Außer in westlicher Richtung ist dabei innerhalb einer Luftliniendistanz von 500 Metern sowie nochmals verstärkt bei einer Luftliniendistanz von 1.000 Metern bestehende und sich in den nächsten Jahren weiter verdichtende Wohnbebauung⁴⁷ gegeben. In westlicher Richtung ist durch die Barrierewirkung der B2 sowie den zu überwindenden Höhenunterschied eine fußläufige Anbindung hingegen klar beeinträchtigt (vgl. vorstehende Karte). Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich liegt dennoch eindeutig vor, auch wenn man der fußläufige Einzugsbereich unter Berücksichtigung der vorliegenden Raumbarriere allein auf die Parkstadt begrenzt ist.

- ☞ **Der zu untersuchende Vorhabenstandort verfügt über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Das Vorhaben dient damit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; dies gilt speziell auch für die neu hinzukommende zusätzliche Wohnbevölkerung des entstehenden 'Alfred-Delp-Quartiers'.**

⁴⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16

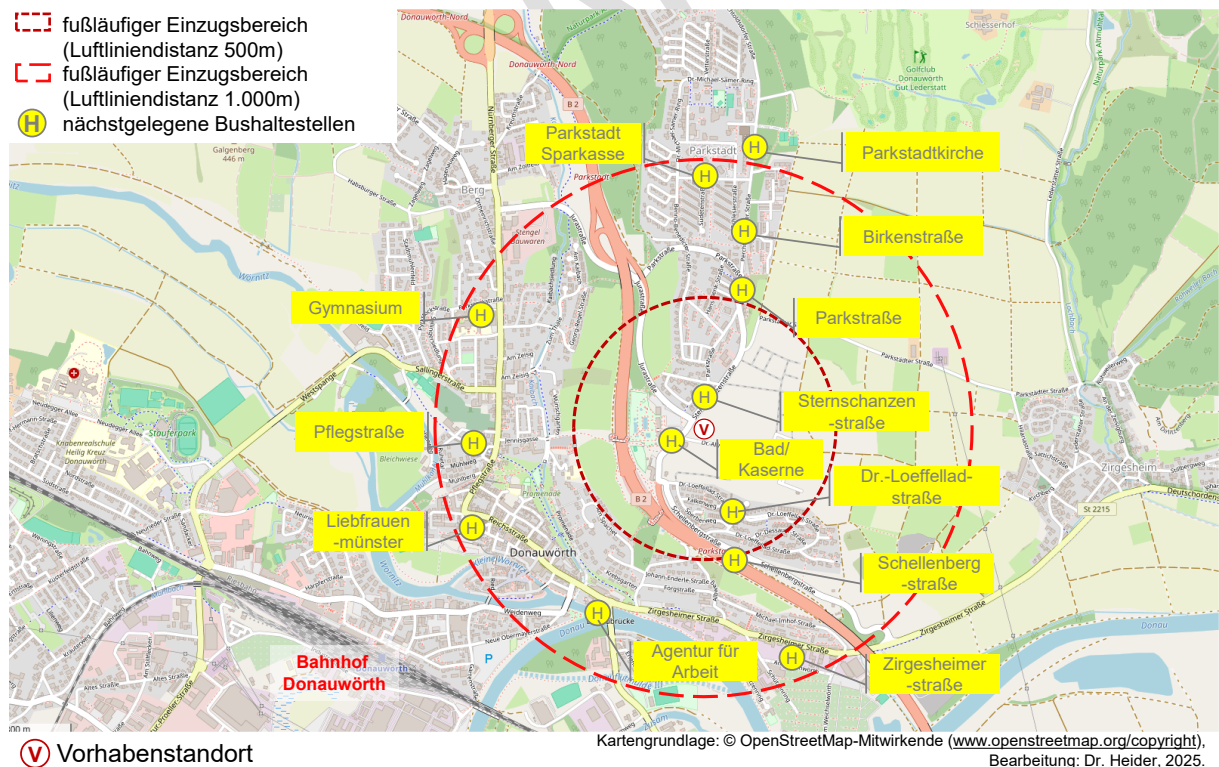
⁴⁷ Im Zuge der Umsetzung des geplanten, neuen Wohnquartiers.



Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt den dritten wesentlichen Aspekt für das Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar. Die Anbindung eines Vorhabens ist damit in Abhängigkeit von der bestehenden lokalen/regionalen Gesamtanbindung einzustufen.

- ▶ Beim zu untersuchenden Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' befinden sich in näherem und weiteren Standortumfeld mehrere, fußläufig gut erreichbare Bushaltestellen (vgl. nachfolgende Karte).
- ▶ Die Bus-Haltestellen 'Bad/Kaserne' und 'Sternschanzenstraße' liegen unmittelbar westlich des vorgesehenen / zu untersuchenden Vorhabenstandortes und sind fußläufig sehr gut zu erreichen. An den beiden Bus-Haltestellen verkehrt die Stadtbuslinie 6, welche die Parkstadt mit dem weiteren Stadtgebiet vernetzt.
- ▶ Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes kann damit als sehr gut und in jedem Fall den örtlichen Gegebenheiten entsprechend eingestuft werden.

ÖPNV-Anbindung am Vorhabenstandort.



-  **Die am Vorhabenstandort bestehende ÖPNV-Anbindung entspricht einer sehr guten und in jedem Fall angemessenen, ortsüblichen Anbindung.**
-  **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien als erfüllt eingestuft werden können. Der zu untersuchende Vorhabenstandort im 'Alfred-Delp-Quartier' in der Donauwörther Parkstadt entspricht damit dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

7.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten.

Gemäß den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) ist für Einzelhandelsgroßprojekte dabei in Abhängigkeit vom jeweils zu betrachtenden Sortiment der landesplanerische Nahbereich (bei Lebensmitteln/Getränken als Sortimente des Nahversorgungsbedarfs) bzw. der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs) des Oberzentrums Donauwörth sowie bei Vorhaben mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs das jeweils gutachterlich zu definierende, projektrelevante Einzugsgebiet des konkret zu beurteilenden Vorhabens heranzuziehen. Die Sortimentszuordnung erfolgt gemäß Sortimentseinteilung des LEP, welche in der 'Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen' in der Anlage 2 des LEP definiert ist. Die Einwohner im jeweils zu Grunde zu legenden Verflechtungsraum mit deren Kaufkraft stellen unter Berücksichtigung der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten⁴⁸ und den durchschnittlichen Flächenproduktivitätswerten⁴⁹ das Messkriterium dafür dar, welche Umsätze bzw. Verkaufsflächengrößen landesplanerisch an der Standortgemeinde des Vorhabens verträglich sind.

In Bezug auf das in Kap. 6.3 skizzierte Nutzungskonzept ist besonders bedeutsam: Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwertes von

⁴⁸ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Kap. 5.3.3.

⁴⁹ In den hierfür zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ werden in den einzelnen Sortimenten und den jeweils vorhandenen Betriebstypen jeweils Spannen (Minimum, Durchschnitt, Maximum) der üblicherweise zu erwartenden Raumleistung angegeben. In der Regel ist bei der Prüfung eines Vorhabens der jeweilige Mittelwert anzusetzen.

1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Eine Verkaufsflächenbeurteilung hat demnach für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² nicht zu erfolgen, wenn keine Agglomeration entsteht, d.h. außer diesem Lebensmitteldiscounter keine zwei weiteren Einzelhandelsbetriebe entstehen und keine überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt. Da jedoch vorliegend auch die Entwicklung des Standortes mit einem breiter aufgestellter Nahversorgungsangebot in Betracht kommt, wäre nach Zahl der Betriebe die Voraussetzung einer Agglomeration gegeben. Da allerdings die Lage des Vorhabens sowie die angestrebte Nahversorgungsfunktion eine nahezu vollständige Ausrichtung auf Stadtteile Donauwörths aufweist, ist von keiner erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit auszugehen. Für das vorliegend angestrebte nahversorgungsorientierte Vorhaben ist demnach das Vorliegen einer erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit und damit das Vorliegen einer landesplanerisch relevanten Agglomeration plausibel zu verneinen.

Ungeachtet dessen, ob eine Agglomeration vorliegt oder nicht, wären im Oberzentrum Donauwörth mit seinem Nahbereich, welcher i.S.d. LEP für das landesplanerische Sortiment des Nahversorgungsbedarfes (Lebensmittel mit Getränken) heranzuziehen ist, sowie seinem einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich, welcher i.S.d. LEP für die landesplanerischen Sortimente des Innenstadtbedarfes (hier fallen die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Donauwörth darunter) aus Landesplanungssicht deutlich größere Verkaufsflächen in den im Vorhaben in Betracht kommenden Sortimenten zulässig, als diese aus städtebaulicher Sicht überhaupt verträglich wären. Landesplanerisch (gemäß LEP Ziel 5.3.3) am Vorhabenstandort verträglich sind folgende Verkaufsflächen in den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes gemäß Einzelhandelskonzept, die am Standort 'Alfred-Delp-Quartier' in Betracht kommen:

Zulässige Verkaufsflächen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfes der Stadt Donauwörth

Stadt Donauwörth zulässige Verkaufsflächen nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 10.2025	Bezugs- raum nach LEP	Einwohner im Bezugsraum	Pro-Kopf- Ausgaben (in €/Jahr)	Ab- schöpfungs- quote (in %)	abschöpf- bares KK- Potenzial (in €/Jahr)	Durchschnitt Raumleistung - Mittelwert (in €/m ² /Jahr)	zulässige Verkaufsfläche (in m ²)
Lebensmittel - Supermarkt	NB	19.990	3.125	25	15.617.188	4.600	3.395
Lebensmittel - Discountmarkt	NB	19.990	3.125	25	15.617.188	6.000	2.603
Getränkemarkt	NB	19.990	587	25	2.933.533	1.800	1.630
Apotheke / medizin. und orthopäd. Produkte	EHVB	126.860	892	30*/15**	30.353.868	28.000	1.084
Drogeriemarkt	EHVB	126.860	559	30*/15**	19.022.211	6.200	3.068
Parfümerie	EHVB	126.860	559	30*/15**	19.022.211	6.600	2.882

NB = Nahbereich, EHVB = einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich

Dr. Heider 2025

*für die ersten 100.000 Einwohner **für die weiteren Einwohner über 100.000



Das entworfene Nutzungskonzept für Einzelhandel mit 'Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes' im 'Alfred-Delp-Quartier' lässt das Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) erreichen.

8 Zusammenfassung und Empfehlungen

- ▶ Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne in der Parkstadt in Donauwörth entsteht in den nächsten Jahren ein innovatives Wohnquartier für bis zu 2.000 zusätzliche Bewohner. Das geplante 'Alfred-Delp-Quartier' soll ein lebendiges und lebenswertes neues Stadtquartier mit einem breiten Mix an Wohnformen werden, das unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird. Sport- und Sondernutzungen (u.a. Kita) sollen das umfangreiche Wohnangebot abrunden. Im Hinblick auf die angestrebte Attraktivität und insbesondere auch die (Nah-)Versorgung der dort bestehenden, wie v.a. auch der neu hinzukommenden Bevölkerung wird die Stadt Donauwörth dabei u.a. mit der Frage nach ggf. dort zusätzlich vorzusehendem Einzelhandel bzw. Versorgungseinrichtungen konfrontiert. Zur Klärung geeigneter und städtebaulich verträglicher Einzelhandelsansiedlungen im 'Alfred-Delp-Quartier' waren in vorliegender Aktualisierung der Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 Bedarfe für Einzelhandelsnutzungen zu ermitteln und unter Auswirkungs- und Verträglichkeitsaspekten zu analysieren und zu bewerten, um zu klären, ob und in welcher Art und welchem Umfang für zusätzlichen Einzelhandel eine Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Donauwörth besteht.
- ▶ Die Stadt Donauwörth kann nicht nur als wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort in der Region mit stabilen Strukturen und positiven Zukunftsaussichten, sondern auch als bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit einem weitgehend leistungsfähigen und gesamtstädtisch sehr gut ausgebauten Einzelhandelsbesatz eingestuft werden; dies gilt insbesondere auch für den für diese Bedarfsanalyse potenziell besonders bedeutsamen Lebensmittelbereich.
- ▶ Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne sind im entstehenden 'Alfred-Delp-Quartier' auch attraktivitätssteigernde (Nah-)Versorgungseinrichtungen angedacht. Diese können aufgrund des angestrebten Zuzugs von bis zu 2.000 zusätzlichen Bewohnern als versorgungsfunktional sinnvoll eingestuft werden. Aufgrund der bestehenden Lagebedingungen wie auch des bereits heute bestehenden, guten gesamtstädtischen Versorgungsangebotes werden potenziell anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig zur Versorgung der Bewohner der Parkstadt sowie ergänzend auch der von Zirgesheim und Schäfstall dienen.
- ▶ Eine konzeptionelle Einordnung des potenziellen Vorhabenstandortes im 'Alfred-Delp-Quartier' in das Einzelhandels-/Zentrenkonzept der Stadt Donauwörth besteht bisher nicht. Dem angedachten Standort kann durch seine Lage aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die bestehende sowie v.a. auch für die zukünftige Wohnbevölkerung in der Parkstadt im 'Alfred-Delp-Quartier' zukommen. Die zu erwartende Nahversorgungsbedeutung für die bestehende und zusätzliche

Bevölkerung auf den vorliegenden Wohnbauflächen sowie die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht grundsätzlich möglich; dies gilt insbesondere für Sortimente der Nahversorgung. Eine standortgerechte Größe und Struktur möglicher Einzelhandelsansiedlungen muss gewährleisten, dass es zu keinen städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Donauwörth bzw. speziell auch in der Parkstadt kommen wird.

- ▶ Möglichen Einzelhandelsansiedlungen im 'Alfred-Delp-Quartier' im Süden der Donauwörther Parkstadt stehen im standortbezogenen Einzugsgebiet (= Zonen I und II) gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 5.800 Personen mit einem Kaufkraftvolumen (über alle Sortimente) von ca. 48,0 Mio. € zur Verfügung. Mit der Realisierung des 'Alfred-Delp-Quartiers' und der dortigen, umfangreichen Wohnbebauung sind im Endausbau zusätzlich bis ca. 2.000 Einwohner zu erwarten. Damit würde eine Steigerung des Kaufkraftvolumens im standortbezogenen Einzugsgebiet von ca. 16,6 Mio. € (über alle Sortimente) einhergehen. Darüber hinaus ist mit gewissen Zuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes durch Streuumsätze zu rechnen.
- ▶ Während das Einzelhandelsangebot in Donauwörth als weitgehend umfassend und differenziert einzustufen ist, ist dieses in der Parkstadt stark begrenzt. Eine Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich kann dort dennoch gewährleistet werden – auch wenn das Angebot deutlich begrenzt ist. Eine Einzelhandelsansiedlung im 'Alfred-Delp-Quartier' ist dementsprechend potenziell gut dazu geeignet, das (Nah-)Versorgungsangebot abzurunden und zu erweitern.
- ▶ Zentrale Ergebnisse der Befragungen 2021 waren, dass die Bürger der Parkstadt grundsätzlich recht häufig und auch gerne in ihrem Stadtteil einkaufen und die bestehenden Versorgungsangebote schätzen, wenngleich vielen das Angebot zu gering ist und Angebotslücken benannt werden. Dies gilt speziell für nahversorgungsrelevante Angebote des täglichen Bedarfs; dementsprechend werden auch überwiegend entsprechende Angebote ergänzend gewünscht. Auch die Gewerbetreibenden teilen die Ansicht, dass es durchaus Verbesserung-/Aufwertungspotenzial gibt, das durch gezielte Ansiedlungen (z.B. im 'Alfred-Delp-Quartier') besser genutzt werden könnte. Wichtig ist den meisten Gewerbetreibenden dabei v.a. eine Ergänzung und keine Dopplung des Bestandes. Während sich die Bürger schwerpunktmäßig Ansiedlungen im Einzelhandelsbereich (v.a. Lebensmittelbereich bzw. allg. kurzfristiger Bedarf) wünschen, steht bei den Gewerbetreibenden eine Verbesserung der medizinischen Versorgung an erster Stelle, gefolgt vom Wunsch nach einem zweiten Lebensmittelmarkt und mehr Gastronomie.
- ▶ Das Kaufkraftwachstum in Folge der Bevölkerungszunahme im 'Alfred-Delp-Quartier' ermöglicht einen deutlichen Ausbau der am Standort in Betracht kommenden

'nahversorgungsrelevanten Sortimente'. Die untersuchten Größen und Betriebstypen bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke, Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften und Blumen lassen keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten. Bei Nahrungs- und Genussmittel/Getränke ist explizit zu beachten, dass die Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscountmarkt, nicht für einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb vorliegt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren summieren sich die Umsatzwirkungen auf das im Edeka-Markt des 'Nahversorgungszentrums Parkstadt' angebotene Randsortiment mit denen der weiteren in Betracht kommenden Sortimente, so dass gegenüber dem Edeka-Markt dadurch eine durchaus kritische Größe erreicht werden kann.

- ▶ Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sowie unter Beachtung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donauwörth ergibt sich folgendes Nutzungskonzept: Zur Gewährleistung einer Nahversorgung im 'Alfred-Delp-Quartier' ist die Etablierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche ca. 1.200 m², ggf. inkl. Backshop/Café, eines Getränkemarktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, einer Apotheke mit ca. 150 m² Verkaufsfläche, eines Zeitungsladens/Kiosks mit ca. 80 m² Verkaufsfläche und eines Blumengeschäftes mit ca. 100 m² Verkaufsfläche als städtebaulich sowie versorgungsstrukturell verträglich und sinnvoll zu bewerten. Ein Drogeriemarkt mit maximal 450 m² könnte städtebaulich und versorgungsorientiert ebenfalls in Betracht kommen, liegt damit jedoch unter marktüblichen Größenanforderungen. Zur Angebotsabrundung und Attraktivierung des Standortbereiches wären über den Einzelhandel hinaus auch nahversorgungsrelevante, haushaltsnahe und/oder medizinische/gesundheitsnahe Dienstleistungen (in Abstimmung mit dem bestehenden Besatz im 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' geeignet. Auch Gastronomie, ein vielfach gewünschtes Café oder eine Eisdiele etc., kommen grundsätzlich in Betracht. Diese Angebotsentwicklung im 'Alfred-Delp-Quartier' würde über das zu entwickelnde Quartier hinaus die Versorgungsfunktion in der Parkstadt stärken und wäre verträglich für das 'Nahversorgungszentrum Parkstadt' an der Andreas-Mayr-Straße.
- ▶ In Vorklärung der landesplanerischen Ziele gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist festzustellen, dass die einschlägigen Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte in Bayern für ein nahversorgungsorientiertes Nutzungskonzept im 'Alfred-Delp-Quartier', wie entworfen, voraussichtlich erfüllt werden können. Die Stadt Donauwörth ist geeigneter Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes (Ziel 5.3.1), die städtebaulich erforderliche Lage des Vorhabens in der Stadt (Ziel 5.3.2) ist gewährleistet, die zulässige Verkaufsfläche (Ziel 5.3.3) würde eingehalten.
- ▶ Die Entwicklung des einzelhandelsbezogenen Angebots im 'Alfred-Delp-Quartier' muss mit Orientierung auf die Quartiersentwicklung und in entsprechender zeitlicher Eintaktung erfolgen, die rahmengebenden Festsetzungen für den Einzelhandel (insbes. Sortimente, Verkaufsflächen und ggf. Betriebstyp) sind in der Bebauungsplanung entsprechend zu fixieren, wobei das entworfenene Nutzungskonzept hier die Grundlage

darstellen sollte. Um hierbei die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ziele der Stadt Donauwörth entsprechend zu gewährleisten, können die vorliegenden Ergebnisse der Einzelhandelsbedarfsanalyse als Eckpunkte der Betreiberakquisition zu Grunde gelegt werden bzw. es kann die Bewertung potenzieller Vorhaben und Nutzungen anhand der Einzelhandelsbedarfs-/Potenzialanalyse erfolgen. Für die Bewertung potenzieller Vorhaben und Nutzungen sind folgende Prüfkriterien geeignet:

- Ist eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes Donauwörth gegeben? Bzw. konkret: Ist das Vorhaben dazu geeignet, die Nahversorgung zu stärken?
- Ist von einer städtebaulichen Verträglichkeit – unter besonderer Berücksichtigung des 'Nahversorgungszentrums Parkstadt' – auszugehen? Bzw. konkret: Werden die ermittelten, bestandsneutralen/-verträglichen Ausbaupotenziale in den für die Nahversorgung geeigneten Haupt- und Randsortimenten eingehalten?
- Ist eine Verträglichkeit auch aus landesplanerischer Sicht zu erwarten? Bzw. konkret: Werden die ermittelten, aus landesplanerischer Sicht zulässigen Verkaufsflächen eingehalten?

Bei Erfüllung aller drei vorstehenden Prüfkriterien ist von einer versorgungsstrukturell sinnvollen, städtebaulich und landesplanerisch verträglichen Ansiedlung auszugehen.

- ▶ Die Entwicklung des Einzelhandels am Standort sollte frühzeitig im Abgleich mit den als Nutzer geeigneten Betrieben erfolgen, da trotz plausibler Tragfähigkeit und erreichbarer städtebaulicher Verträglichkeit die Realisierbarkeit des Vorhabens letztendlich von sich ansiedelnden Betrieben abhängen wird, welche wiederum ihren eigenen innerbetrieblichen Faktoren unterworfen sind. So wird für den angestrebten Lebensmittelmarkt vorrangig - wenn nicht gar ausschließlich - ein Filialunternehmen in Betracht kommen, dessen Standortentscheidungen sowohl Markt- und Wettbewerbskriterien als auch der eigenen Filialnetzsituation unterworfen ist. Letzt genannter Aspekt kann, angesichts der bereits vorliegenden Präsenz der maßgeblichen Lebensmittelfilialisten in Donauwörth, für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes durchaus eine entscheidende Bedeutung haben.

9 Anhang: Donauwörther Sortimentsliste

Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Donauwörth 2022

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel* ▪ Bekleidung ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“)) ▪ Haushaltselektronik („weiße Ware“) ▪ Computer und Zubehör, Foto, Film ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Lederwaren ▪ Medizinische und orthopädische Produkte ▪ Musikinstrumente und Musikalien ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Campingartikel ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel ▪ Blumen ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Angelbedarf ▪ Baby- und Kinderartikel** ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere

* z.B. Bekleidung, Schuhe, spezifische Drogeriewaren; ** z.B. Möbel, Kinderwagen

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021/22; nicht abschließend

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth 2022, Kap. 7.2.

ENTWURF