

ARBEITSSTAND

EINFÜHRUNG - EINZELHANDEL IN GÜNZBURG

Günzburg wird im Regionalplan Donau-Iller als Oberzentrum definiert und hat damit Versorgungsfunktion für das ländliche Umland. Der Einzelhandel ist in der Stadt stark vertreten. Günzburg verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 4,3 qm pro Einwohner (deutschlandweit im Durchschnitt 1,4 qm pro Einwohner). Insgesamt sind in Günzburg 152 Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Knapp die Hälfte sind Traditionsunternehmen oder alteingesessene Unternehmer (aus den Jahren 1991 - 2005), etwas weniger als ein Viertel der Unternehmen haben sich nach 2006 in Günzburg angesiedelt.

Die Innenstadt stellt die zentrale Einzelhandelslage der Stadt dar. Insbesondere in den Hauptlagen Marktplatz und Hofgasse liegen die Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen über 75 %. Hier ist eine besonders hohe Passantenfrequenzen festzustellen. In der Altstadt sind außer dem wöchentlichen Markt am Hauptplatz nur vereinzelt Handelsangebote der Grundversorgung vorhanden. Diese befinden sich im Umgriff der Altstadt. Im Umfeld des Bahnhofs, an der Ausgburger Straße und an der Ulmer Straße liegen Handelsstandorte mit überwiegend großflächigen Nahversorgungsangeboten. Ein weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich und an der Geschwister-Scholl-Straße im Ortsteil Denzingen.

In den Gewerbegebieten Donauried und Deffingen ist großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor allem in den hier angesiedelten Baumärkten zu finden.

In den Ortsteilen sind nur in Leinheim und Reisenburg Angebote der Nahversorgung vorhanden. Damit ergibt sich räumlich gesehen eine Unterversorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen .

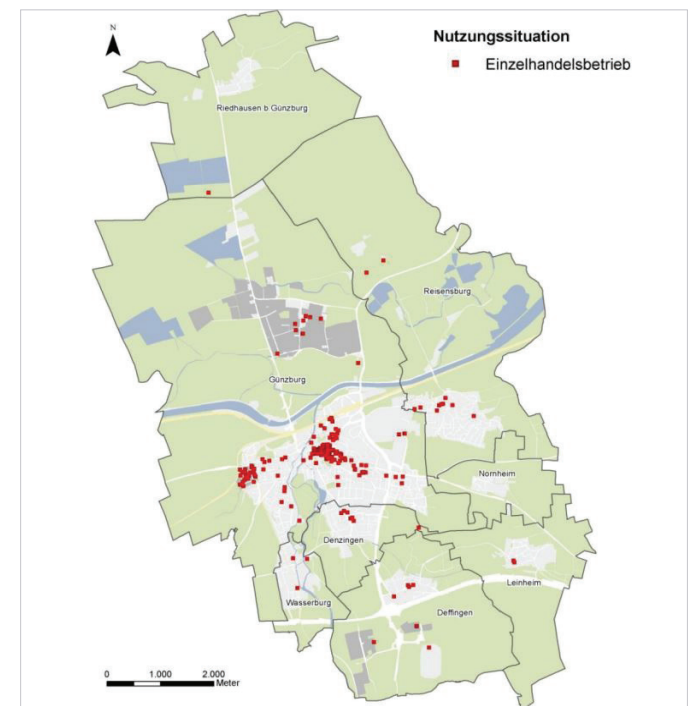
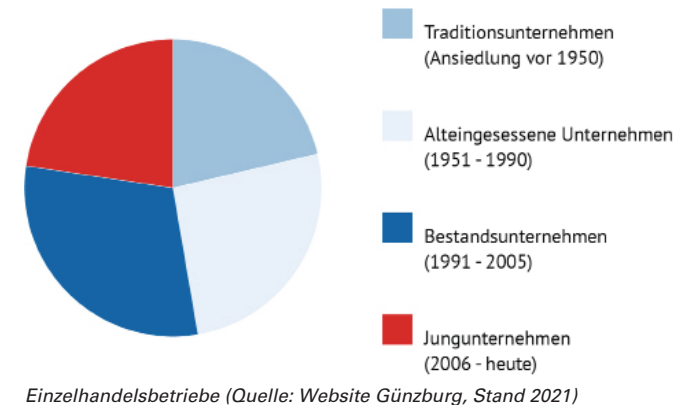
Seit 2015 gibt es die City-Initiative Günzburg e.V., die sich für die Stärkung und nachhaltige Belebung der Günzburger Innenstadt einsetzt. Ein zentrales Anliegen ist der Erhalt und die Stärkung des Wochenmarktes. Hier werden auch regionale Produkte vermarktet. Zudem stellt der Wochenmarkt einen wichtigen Anziehungspunkt für die Altstadt dar, von dem auch die hier angesiedelte Gastronomie und der Einzelhandel profitieren.

In Günzburg sind viele Angebote der Altstadt für Menschen mit mobilen Einschränkungen nur eingeschränkt zu erreichen. Die historische Bausubstanz und die differenzierte Höhenlage erschwert vor allem Menschen mit mobilen Einschränkungen vielfach den Zugang. Deshalb wurden im Rahmen des Konzeptes „Günzburg Barrierefrei 2014“ Strategien und Maßnahmen zur barrierefreien Ausgestaltung der Altstadt erarbeitet. Ein erster Baustein, der Bau von Gehbändern in den Gassen, wurde in den letzten Jahren umgesetzt.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in dezentraler Lage ist in der Regel barrierefrei zu erreichen. Allerdings ist die Zuwegung über großflächige Parkplätze mitunter schwierig. Eine Ergänzung der Angebote für Menschen mit Behinderungen in Handel und Gastronomie (z.B. barrierefreie Toiletten oder Umkleidekabinen) ist sinnvoll.

Für die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt spielt neben der wachsenden Rolle des Online-Handels auch großflächige Handelsangebote in der Peripherie eine Rolle. In Günzburg sind dies zum Beispiel die Factory-Outlet Shops in Jettingen Sheppach, die durch ihre Lage an der A8 vor allem Kunden aus dem Umland anziehen.

(teilweise übernommen aus dem Modellkonzept Barrierefreiheit, Stand 2015 und dem Strategischen Einzelhandelsplan, Stand 2013)



Lage der Einzelhandelsbetriebe (Strat. Einzelhandelsplan, Stand 2013)

ARBEITSSTAND

EINZELHANDELSKONZEPT (STAND 2013)

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 hält für die geordnete Entwicklung des Einzelhandels übergeordnete Ziele fest. Dazu gehört die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherstellung einer flächendeckenden Grundversorgung. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein Standortstrukturmodell mit verschiedenen Standortkategorien erarbeitet.

Die Günzburger Innenstadt bildet als Hauptgeschäftszentrum die wichtigste Standortkategorie. Der Umgriff der Altstadt wird als zentraler Versorgungsbereich festgelegt, der als bauplanungsrechtlich schützenswert gilt. Im Osten der Altstadt im Bereich der Dillinger Straße und der Augsburger Straße wird zusätzlich ein Ergänzungsbereich festgesetzt. Die genaue Festlegung und Definierung dieser zentralen Versorgungsbereiche dient als Grundlage für weitere Einzelhandelsentwicklungen.

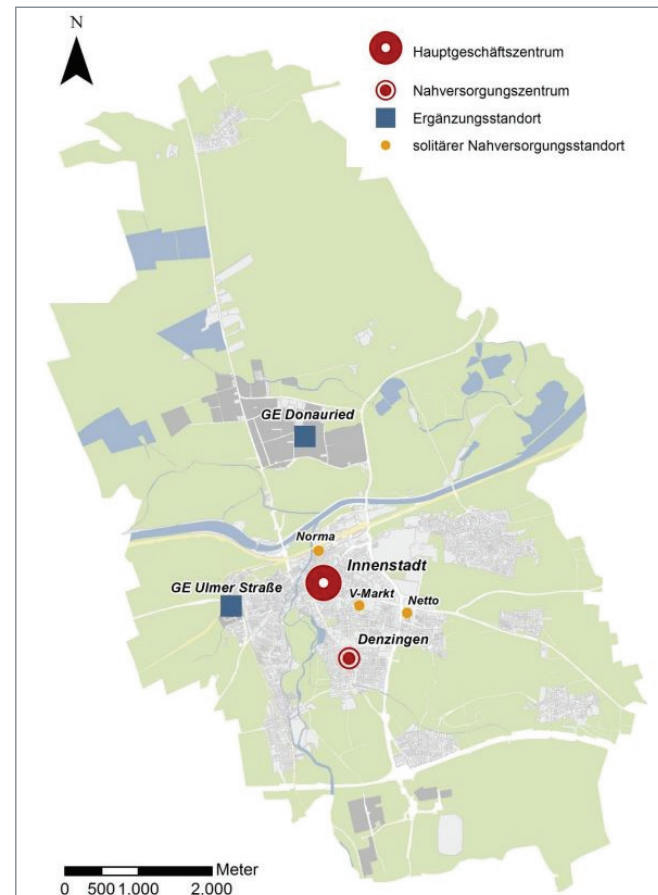
Der Nahversorgungsstandort Denzingen wird ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich festgehalten, da er für die umliegenden Wohngebiete eine wichtige Grundversorgungsfunktion erfüllt. Zur Erhöhung der funktionalen Dichte soll die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Denzingen auf das Umfeld der vorhandenen Versorger konzentriert werden.

Die Gewerbegebiete an der Ulmerstraße und im Donauried stellen Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierter Lage dar. In diesen Bereichen soll eine Ausweitung von Handelsangeboten vermieden werden. Es kann maximal der Status Quo erhalten werden.

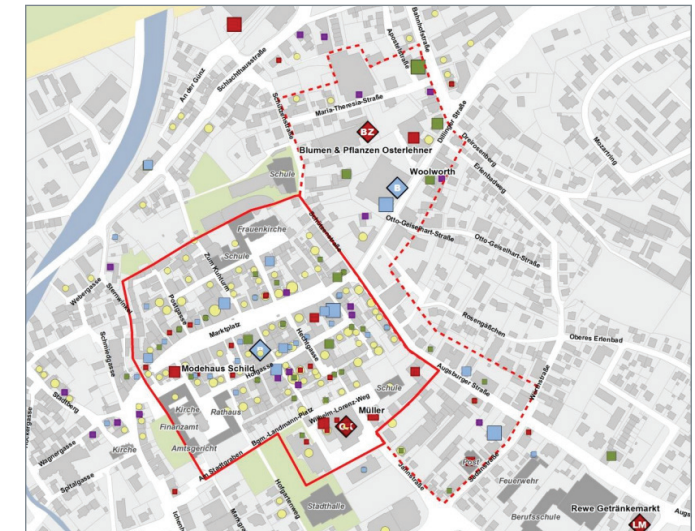
Über diese Standorte hinaus werden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe wie der V-Markt an der Augsburger Straße als solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage identifiziert. Diese Betriebe

weisen jeweils eine lokale Bedeutung für das umliegende Wohnquartier auf.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Sortimentsliste, die nach zentren und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten untergliedert ist. Sie dient als Grundlage für die Zulässigkeit neuer Einzelhandelsplanungen.



Standortstrukturmodell (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit Ergänzungsbereich (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Denzingen (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)

ARBEITSSTAND

LAGE DER VERSORGUNGSSTANDORTE IM HAUPTORT



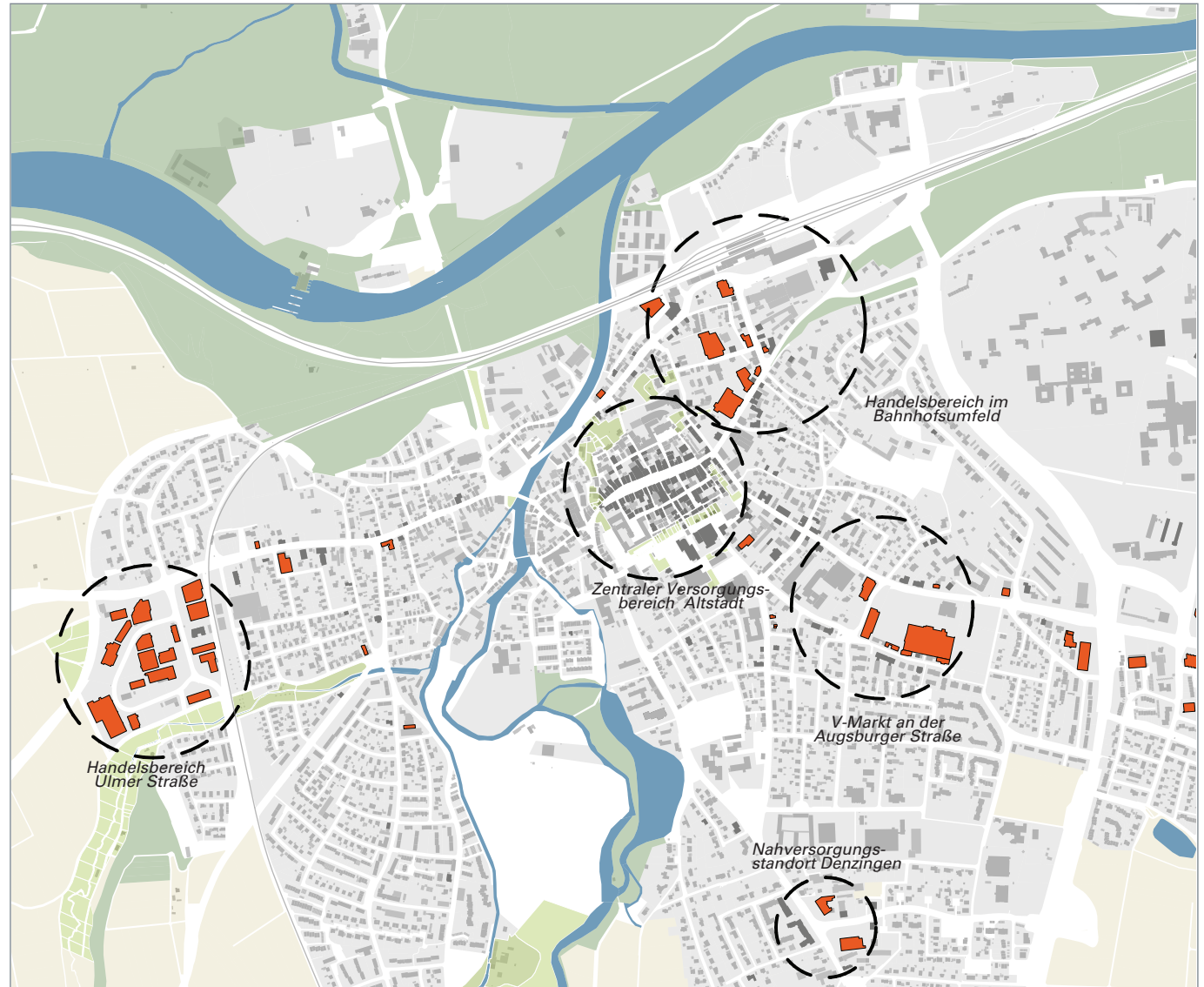
Attraktive Mischung von Nutzungen in der Innenstadt



Autoorientierter V-Markt an der Augsburger Straße



Einzelhandelszentrum in verkehrsgünstiger Lage an der Ulmer Str.



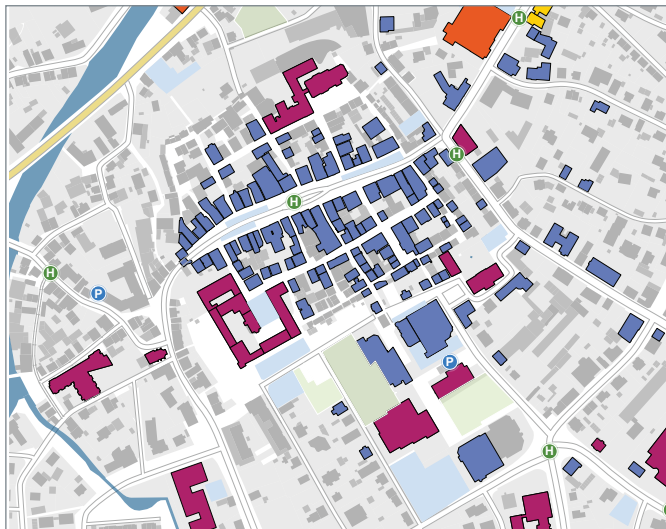
Übersicht zu den Einzelhandelsstandorte in Günzburg

ARBEITSSTAND

EINSCHÄTZUNG ZU DEN VERSORGUNGSSTANDORTEN

Zentraler Versorgungsbereich Altstadt

Die Altstadt ist mit seinem historischen Gebäudbestand geprägt von kleinteiligen Baustrukturen. Die ansprechende Gestaltung der Gebäudezeilen und des alten Marktes tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Der Einzelhandel und die Gastronomie profitieren von der hohen Frequenz der Gäste des Freizeittourismus. Zudem ist die Altstadt ein beliebter Treffpunkt der Bewohner, was sich durch die regelmäßigen Markttage und den vielfältigen Veranstaltungen widerspiegelt. Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der öffentlichen Räume ermöglicht den Aufenthalt auf Straßen und Plätzen. Allerdings weist die Ausgestaltung der öffentlichen Räume für Menschen mit Einschränkungen an einigen Stellen noch Verbesserungspotenzial auf. Auch die Zugänge der historischen Gebäude ist für Menschen mit mobilen Einschränkungen schwierig.



Innenstadt mit Gemeinbedarf (violett),
Gebäuden mit aktiver Erdgeschossnutzung (blau)

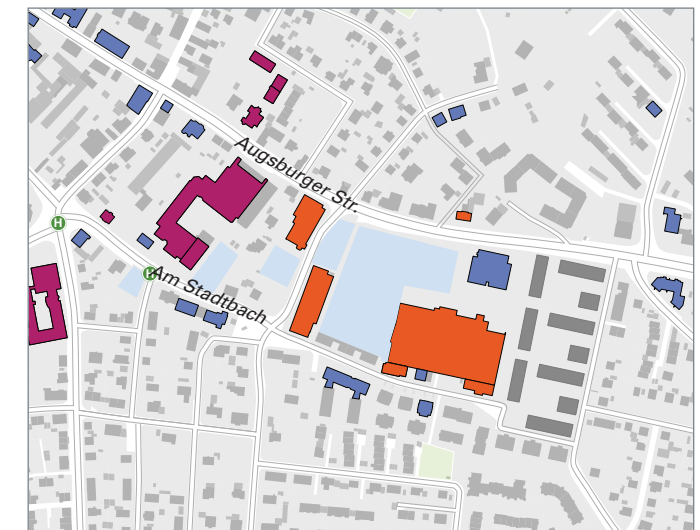
Die Qualität des Handelsstandorts in der Altstadt wird geprägt durch die Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und Gemeinbedarfsangeboten. Im Einzelhandel machen Bekleidungsgeschäfte einen großen Anteil der Angebote in der Altstadt aus, was ein Kennzeichen für den gehobenen Handelsstandort darstellt. Weitere wichtige Sortimente sind z.B. Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflegeprodukte oder medizinische Artikel. Die hohe Anzahl und das breite Spektrum an gastronomischen Angeboten ergänzt den Handel und führt zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Gäste.

Der hohe Anteil an Gebäuden mit aktiver Erdgeschosszone spiegelt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt wieder. Ob sich dieser hohe Wert im Hinblick auf die anhaltend hohe Bedeutung des Onlinehandels und schwindendes Konsumverhalten halten lässt, muss beobachtet werden. Um die Attraktivität der Altstadt dauerhaft zu halten wäre sinnvoll, Lagen zu identifizieren, die als „Flaniermeile“ zum Aufenthalt zu halten. Minder frequentierte Lagen sollten in der Nutzung und baulichen Ausgestaltung der Erdgeschosse frühzeitig zukunftsfähig entwickelt werden. Um Leerstand zu vermeiden, können auch alternative Nutzungen der Erdgeschosszonen, wie kulturelle und alternative Nutzungen in Betracht gezogen werden. Über Fördermaßnahmen wäre auch die Nutzung leerstehender Erdgeschosszonen mit wenig kommerzieller Ausrichtung (innovative oder gemeinschaftliche Angebote) vorstellbar. Als Fokusbereiche für Einzelhandel bieten sich der Marktplatz und die parallel dazu verlaufende Hofgasse an.

V-Markt & Umfeld an der Augsburger Straße

Der V-Markt und die angrenzenden Handelsangebote weisen insgesamt eine große Verkaufsfläche auf. Im Umfeld der Augsburger Straße sind außer dem Markt verschiedene Dienstleistungen sowie ein Kino angesiedelt. Es bestehen Überlegungen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots im Vorfeld des V-Marktes.

Der Handelsstandort mit großflächiger Verkaufsfläche und vorgelagertem PKW-Stellplatz entspricht in seiner räumlichen Ausprägung nicht einem innerstädtischen Einkaufsbereich. Im Rahmen von baulichen Entwicklungen wäre eine Ergänzung der Bebauung an der Augsburger Straße wünschenswert, um den Charakter eines innenstadtnahen zentralen Bereiches zu stärken. Dabei könnte das Kino als Treffpunkt und wichtiges Angebot der Stadt durch den Ausbau eines attraktiven Vorfeldes unterstützt werden.



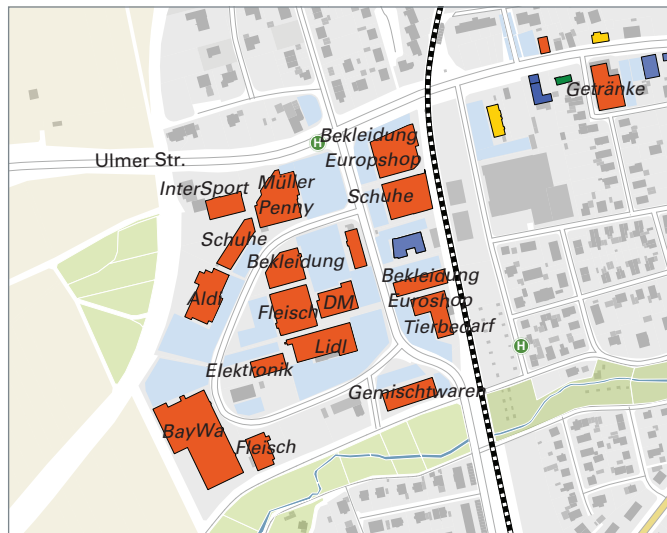
Augsburger Straße

ARBEITSSTAND

Versorgungsstandort Ulmer Straße

Westlich der Bahn befindet sich am Stadtrand der großflächige Einzelhandelsstandort Ulmer Straße. Der Einkaufsbereich weist eine großflächige Verkaufsflächenausstattung insbesondere in den Bereichen Nahrungsmittel und Bekleidung auf und stellt damit einen Konkurrenzstandort für das Hauptgeschäftszentrum dar.

Das Gewerbegebiet ist durch seine verkehrsgünstige Lage und die großflächigen Stellplatzflächen stark auf die Nutzung mit dem Pkw ausgerichtet. Zwischen den einzelnen Läden gibt es keine fußläufigen Verbindungswege. Eine Verbesserung der fußläufigen Nutzbarkeit des Gebiets wäre daher für zukünftige Entwicklungen anzustreben. Der dezentral gelegene Versorgungsbereich könnte durch ergänzende Mobilitätsangebote besser an die Stadt angebunden werden.

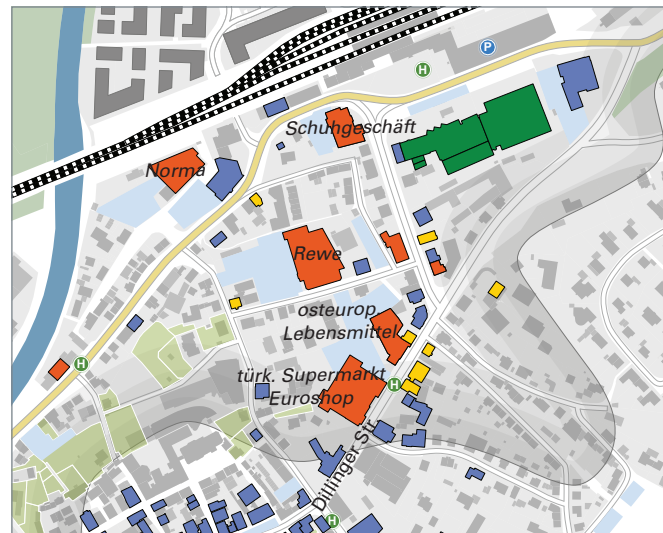


Gewerbegebiet Ulmer Straße

Handelslage im Bahnhofsumfeld

Zwischen Dillinger Straße und Schlachthausstraße spannt sich ein heterogen genutztes Gebiet auf. Hier sind mehrere Lebensmittelmärkte in unterschiedlicher Größe angesiedelt. Die Märkte liegen zum Teil in zweiter Reihe, zwischen den Märkten liegen PKW-Stellplatzflächen, die zum Teil durch Stützmauern räumlich voneinander getrennt sind. Mit der Neugestaltung der Dillinger Straße wird diese Einkaufslage an Qualität gewinnen.

Das Areal ist geprägt von den großen Höhenunterschieden des Geländes. Zum Teil sind Fußweganbindungen als Treppenläufe ausgebildet. Die Topographie könnte auch als Chance zur baulichen Entwicklung des Areals genutzt werden. Werden Stellplatzflächen gemeinschaftlich geplant, könnte u.U. eine zweigeschossige Anordnung der Stellplätze ohne Zufahrtsrampen ermöglicht werden.

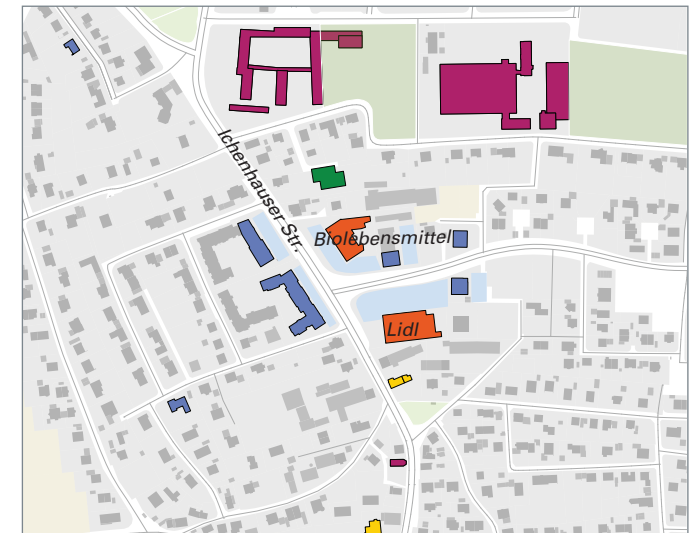


Bahnhofsumfeld

Denzingen - Geschwister-Scholl-Straße

Der Nahversorgungsstandort Denzingen liegt abseits der historischen Ortsmitte und ist geprägt durch zwei Lebensmittelhändler und wird durch einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Das großzügige Angebot an Stellplätzen ist Ausdruck einer starken Autoorientierung. Hierfür wäre eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Gestaltung des öffentlichen

Um den Standort als Quartiersmitte weiter auszubilden, kann das Angebot durch die Ansiedlung zusätzlicher aktiver Nutzungen ergänzt werden. Dabei sollte jedoch auch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität angestrebt werden.



Ortsteil Denzingen

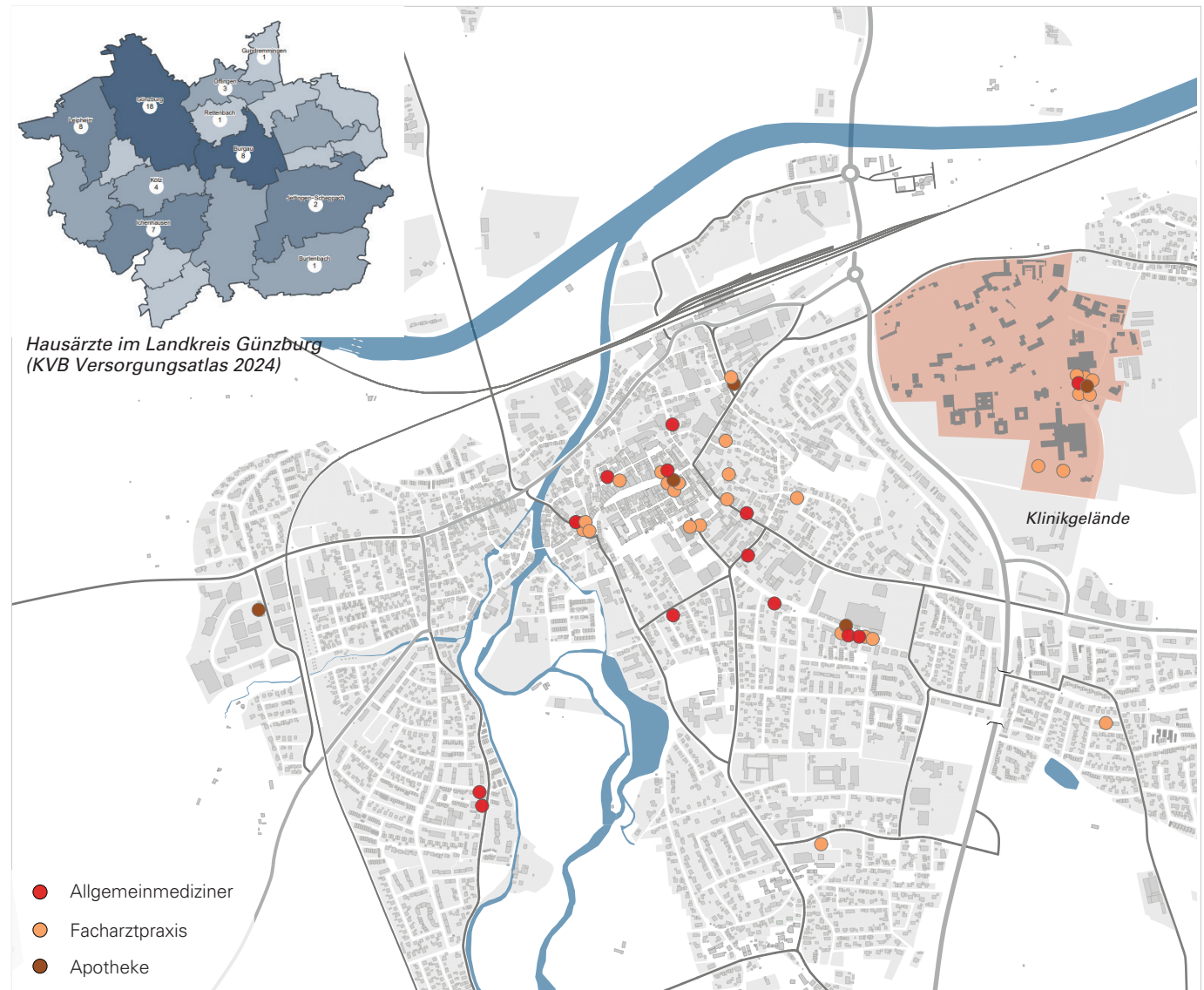
ARBEITSSTAND

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Günzburg verfügt über ein vergleichsweise breites medizinisches Angebot. Insbesondere im Bereich der fachärztlichen Versorgung nimmt Günzburg eine wichtige Rolle im Landkreis ein, da in anderen Gemeinden deutlich weniger Fachärzte vorhanden sind. Langfristig muss dafür gesorgt werden, dass diese Versorgungslage weiter erhalten bleibt. Dies stellt insbesondere im Hinblick auf den hohen Altersdurchschnitt der ansässigen Ärzte eine zentrale Herausforderung dar.

Wichtige Konzentrationspunkte der gesundheitlichen Versorgung liegen vorwiegend im Bereich der erweiterten Innenstadt. Auch in der Altstadt sind Arztpraxen vor allem in den oberen Geschossen vorhanden. Hier stellt das Thema Barrierefreiheit eine Herausforderung dar, da viele der dortigen Praxen nur über Treppen erreichbar sind. Ärztehäuser, wie sie am Stadtberg, am Stadtbach oder auf dem Klinikgelände zu finden sind, bieten für die Ärzte finanzielle Synergieeffekte sowie Möglichkeiten des fachlichen Austauschs. Auch für Patienten können diese Zusammenschlüsse von Vorteil sein, wenn sie gut erreichbar sind und durch zusätzliche Angebote wie z.B. Apotheken oder Hörakustiker ergänzt werden.

Das Klinikgelände zwischen der Kernstadt und Reisenburg stellt den wichtigsten medizinischen Versorgungsstandort dar. Auf dem Gelände sind zwei verschiedene Kliniken vorhanden. Das Bezirkskrankenhaus umfasst insgesamt vier Fachkliniken und legt den fachlichen Schwerpunkt auf den Bereich der psychischen, neurologischen und neurochirurgischen Erkrankungen. Die Kreisklinik Günzburg Krumbach ist ein Allgemeinkrankenhaus mit 240 Betten der Versorgungsstufe I.



Lage medizinischer Versorgungsstandorte

ARBEITSSTAND

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

Stärken / Potenziale

- Vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit hoher stadträumlicher Qualität
- Qualitative Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in der Altstadt
- Gute Ausstattung des Hauptorts mit Nahversorgern, dezentrale Versorgung in der Stadt ist gegeben
- Planerische Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs zur Steuerung der Handelsansiedlung und Stärkung der bestehenden Handelsstandorte vorhanden
- Gute Ausstattung an Fachärzten und Kliniken

Schwächen / Risiken

- Ergänzungsstandort Handelsstandort an der Ulmer Straße mit zum Teil innenstadtrelevantem Angebot als potenzielle Konkurrenz zur Handelslage in der Altstadt
- Fehlende barrierefreie Gestaltung von Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt
- Verändertes Kaufverhalten kann mittelfristig zu Leerständen in der Altstadt führen - struktureller Umbau des Gebäudebestandes wird dann erforderlich
- Autogerechte Ausbildung der Handelsstandorte in zentralen Lagen - zum Teil wenig attraktiver Stadtraum und wenig Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer
- Ortsteile zum Teil ohne ortsnahe Angebote der Grundversorgung
- Anstehender Umbruch in der ärztlichen Versorgungssituation aufgrund baldiger Verrentung vieler ansässiger Ärzte

Aus dem Strategischen Einzelhandelsplan:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion Günzburg als Mittelzentrum
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- Erhalt der Einzelhandelszentralität, Anbindung sowie der Funktionsvielfalt der Günzburger Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Günzburg
- Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (insb. im Hinblick auf dessen zentrenrelevanten Randsortimente)

ARBEITSSTAND

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt:

- Qualifizierung der Ergänzungsareale durch zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Dienstleistungseinrichtungen (auch in Kombination mit innerstädtischem Wohnen möglich)
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen nach Außen
- städtebauliche Aufwertung der Verbindungsachsen zum Bahnhof (Dillinger Straße /Bahnhofstraße) und Augsburgstraße
- Reaktivierung der Ladenleerstände durch geeignete Nachfolgenutzungen
- Neuordnung der Blockinnenbereiche Dillinger Straße / Maria-Theresia Straße sowie Sedanstraße / Jahnstraße / Augsburg Straße

Für das Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße:

- Räumliche Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf einen festgelegten Teilbereich
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote

Für das Nahversorgungszentrum Denzingen:

- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Denzingen
- Erhöhung der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung

Für das Gewerbegebiet Ulmer Straße:

- Sicherung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte)
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Günzburger Innenstadt
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich

Aus dem Modellkonzept Barrierefreiheit

- Aufbau einer dauerhaften Kooperation mit Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern in Günzburg mit dem Ziel einer verbesserten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Angebote, insbesondere des täglichen Bedarfs für Menschen mit Einschränkungen
- Abstimmung der Planung der barrierefreier Wegenetze im öffentlichen Raum mit den Planungen der Eigentümer / Gewerbetreibenden (Schließen von Wegeketten bis zum Ladenvorfeld)
- Beratung bei Umbauplanungen (u.a. externe Beratung Architektenkammer, Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund, Sozialverband VdK)
- Information hinsichtlich den Belangen von Menschen mit Behinderung
- Werbung mit dem Qualitätszeichen/ Zertifikat „generationenfreundliches Einkaufen“