

Nutzungskonzept Einzelhandelsentwicklung Gauting, Bereich Ammerseestraße (ehem. AOA Apparatebau)



München, 08. März 2017

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

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

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

Auftraggeber

Gemeinde Gauting
Fr. Dr. Brigitte Kössinger
Bahnhofstraße. 7
82131 Gauting

Ansprechpartner:

Hr. Rainer Härta
Tel.: 089/ 89337-142
rainer.haerta@gauting.de

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeiter:

Christian Hörmann (Dipl.-Geogr., Projektleiter)
Christoph Rohrmeier (B.Sc. Geogr.)
Solveig Lüthje (M.A. Humangeogr.)

Bearbeitungszeitraum: Oktober 2016
bis März 2017

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

- 1.1 Ausgangslage, Aufgabenstellung
- 1.2 Einzelhandelskonzept 2011
- 1.3 Marktentwicklung im Bereich Nahversorgung

2. Standortbeschreibung und -bewertung

- 2.1 Makrostandort
- 2.2 Demographische Sekundärdaten
- 2.3 Mikrostandort

3. Darstellung der derzeitigen Angebotssituation im Bereich Nahversorgung

4. Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts

- 4.1 Vorbemerkung
- 4.2 Begründung für ein Nahversorgungskonzept
- 4.3 Ableitung möglicher Nutzungen am Standort
- 4.4 Rahmenbedingungen am Standort

5. Machbarkeitsanalyse

5.1 Einzugsgebiet, Einwohnerzahl

5.2 Kaufkraftpotenzial

5.3 Umsatzerwartung – Machbarkeit

6. Landesplanerische Prüfung

6.1 Vorbemerkung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.3 Fazit der landesplanerischen Prüfung

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.1 Vorbemerkungen

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

8. Abschließende Empfehlungen

8.1 Empfohlene Flächendimensionierung

8.2 Zusammenfassung der Empfehlungen

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

1.1 Ausgangslage, Aufgabenstellung

Das Vorhaben	
Beschreibung des Planvorhabens	<ul style="list-style-type: none">▪ Für das ehemals von der Firma AOA genutzte Areal an der Ammerseestraße 45 in Gauting ist die Entwicklung von Wohn- und Handelsflächen geplant. Im Bereich Handel soll dabei die Nahversorgung des Quartiers sowie der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung sichergestellt werden.▪ Über einen städtebaulichen Wettbewerb soll das bestmögliche Ergebnis in einen Bebauungsplan überführt werden.▪ Das Ziel ist, am Standort eine verträgliche und sinnvolle Lösung für den Westen Gautings zu entwickeln und zu prüfen. Ferner soll die angedachte Einzelhandelsnutzung an der Ammerseestraße unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Entwicklung gestaltet werden.
Aufgabenstellung	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Rahmen der Neukonzeption des „AOA-Areals“ in Gauting wurde die cima mit der Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die Nahversorgung am Vorhabenstandort beauftragt. Das Ergebnis dieses Konzeptes soll Grundlage des anvisierten städtebaulichen Wettbewerbs sein.▪ Das Nutzungskonzept baut neben einer umfassenden Standort- und Wettbewerbsanalyse unter aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen auch auf dem Gautinger Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 auf.▪ Neben der Wettbewerbsanalyse wird die wirtschaftliche Machbarkeit einer möglichen Nutzung im Bereich Nahversorgung am projektierten Standort dezidiert geprüft.▪ Im Anschluss wird die empfohlene Nutzungskonzeption im Hinblick auf die landesplanerische sowie städtebauliche Verträglichkeit nach §11 (3) BauNVO sowie §2 (2) BauGB geprüft. Durch dieses Vorgehen sollen mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum analysiert werden.▪ Zusätzlich befasst sich das Nutzungskonzept mit der planungsrechtlichen Situation und gibt Empfehlungen für möglicherweise zu treffende planerische Festsetzungen.

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

1.2 Einzelhandelskonzept 2011

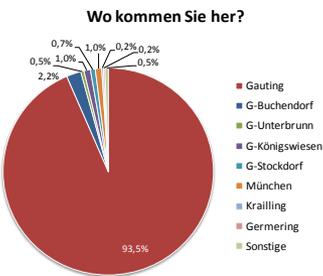
Zentrale Aussagen zum Thema Nahversorgung

Zentrale Aussagen

- Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 wurde in der Gemeinde Gauting eine Gesamt-Food-Verkaufsfläche von 5.900 m² festgestellt. Hiervon standen jedem Gautinger im Durchschnitt 0,30 m² zur Verfügung, was ein vergleichsweise niedriger Wert ist.
- Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsaufnahme verfügte Gauting über insgesamt 40 Lebensmittelbetriebe unterschiedlicher Betriebstypen: Neben zwei Supermärkten (Edeka und Tengelmann), drei Discountern (Lidl, Netto und Penny), waren vier Getränkemärkte in Gauting angesiedelt. Daneben existierten 12 Bäckereien (bzw. Konditoreien), sechs Metzgereien, drei Tankstellenshops sowie zehn Lebensmittelspezialgeschäfte. Der Besitz wurde durch discountorientierte Anbieter dominiert.
- In Gauting wurden zum Untersuchungszeitpunkt rechnerisch offene Potenziale von 11,3 Mio. € berechnet. Dies entspricht je nach Betriebsform und den damit einhergehenden äußerst unterschiedlichen Flächenleistungen 1.300 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- In Gauting bestand zum Jahr 2011 ein Betrieb, welcher sich auf das Angebot der Bio- und Reformwaren spezialisierte, allerdings über eine zu kleine Verkaufsfläche verfügte. Darüber hinaus wurde das Angebot in Gauting lediglich durch Randsortimente in den oben genannten Lebensmittelmärkten abgebildet.
- In Gauting gab es vier Drogeriemärkte, davon drei der Fa. Schlecker (einer davon im Ortsteil Stockdorf) und einen der Fa. Rossmann sowie eine Parfümerie mit einem rechnerisch offenen Potenzial für 500 bis 1.000 m² Verkaufsfläche. Entsprechend waren am Standort Gauting noch offene Potenziale für einen weiteren Drogeriefachmarkt vorhanden.

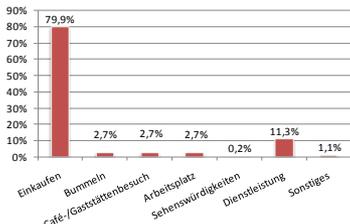
Übersicht Kundenherkunftsbefragung

Allgemeines

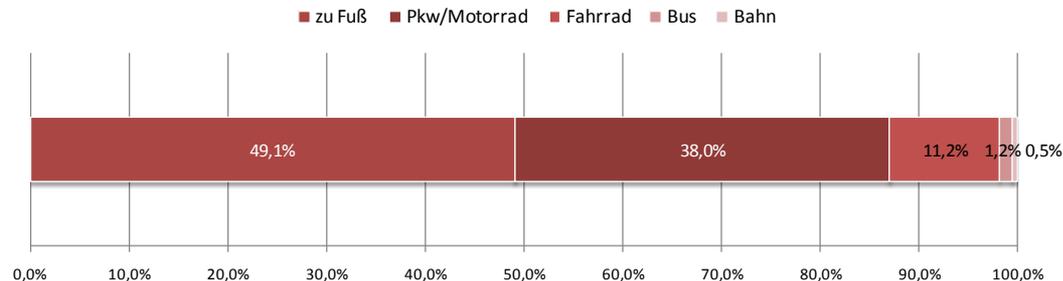


- Die Erstellung des Einzelhandelskonzepts für Gauting im Jahr 2011 wurde durch eine Point-of-Sale Befragung begleitet. Es wurden 403 Passanten an drei Standorten befragt.
- Das Einzugsgebiet der Gautinger Einzelhandelsstandorte erstreckt sich mit 93,5 % der Befragten aus Gauting selbst, lediglich über das eigene Gemeindegebiet.
- Die Einzelhandelsstandorte in Gauting sind aufgrund des hohen Anteils der nicht-motorisierten Verkehrsmittel von 60% als Nahversorgungsstandorte für die lokale Bevölkerung von Bedeutung.
- Fast zwei Drittel der Besucher des Ortskerns führen ihren Einkauf dort zielgerichtet aus. Unter den verschiedenen Standorten gibt es nur eine geringe Kopplung.
- Über alle Standorte betrachtet wird die Nahversorgungsfunktion Gautings bei den Nennungen der wichtigsten Betriebe noch einmal deutlich. Die TOP 10 der wichtigsten Betriebe sind, bis auf Einen, nahversorgungsrelevante Lebensmittelbetriebe.

Zu welchen Zweck sind Sie heute hauptsächlich hier?
(Mehrfachnennungen möglich, Angaben immer bezogen auf alle Befragten am Standort)



Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie gekommen?



1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

1.3 Marktentwicklung im Bereich Nahversorgung

1.3.1 Entwicklung der Betriebsformen

Kleinflächige Supermärkte	<ul style="list-style-type: none">Bei kleinflächigen Supermärkten kommt es seit geraumer Zeit zu einer Bereinigung des Standortnetzes. Auf dem Land und in peripheren Stadtrandlagen geraten sie zunehmend unter Konkurrenzdruck. Die Kunden wandern zu nächstgrößeren Anbietern mit einem umfangreicheren Sortiment ab. Auf der anderen Seite eröffnen in Citylagen und Stadtteilzentren immer mehr kleine Lebensmittelmärkte, wie beispielsweise <i>Mini-Penny</i> oder <i>Rewe-to-go</i>. Anfang 2016 verkündete Deutschlands größte Tankstellenkette <i>Aral</i>, dass bis zum Jahr 2021 rund 1.000 <i>Rewe-to-go</i> Märkte an ihren Standorten eröffnet werden.
Supermärkte und SB-Warenhäuser	<ul style="list-style-type: none">In Deutschland erleben Supermärkte in den letzten Jahren eine Renaissance. Sowohl die Standort- als auch Flächenexpansion dieser Betriebsform steht in direktem Zusammenhang mit einer sukzessiven Ausdünnung des Standortnetzes und einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche großflächiger SB-Warenhäuser.Eines der Hauptprobleme im Wettbewerb mit Discountern ist der Flächenbedarf. Ein Vollsortiment mit 8.500 bis 12.000 Artikeln benötigt Verkaufsflächen von mindestens 1.200 bis 1.700 m². Bei Neugründungen sind selbst Flächen bis 3.500 m² keine Seltenheit mehr.Sind solche Flächen nicht ausreichend verfügbar, verspielen die Händler ihren wichtigsten Trumpf gegenüber Discountern: Die ansprechende Warenpräsentation und Auswahl an Markenartikeln.
Discount	<ul style="list-style-type: none">Trotz einer rückläufigen Zahl an Standorten im Jahr 2014 steigerte diese Betriebsform die Gesamtverkaufsfläche. Der Trend zum Discount-Supermarkt mit einer größeren Flächenanforderung macht sich bemerkbar. Bei der Eröffnung neuer Discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² schließen oftmals kleinere und ältere Märkte.
Drogeriemärkte	<ul style="list-style-type: none">Das stärkste Standort- und Flächenwachstum weisen Drogeriemärkte auf. Hier macht sich der Aufholprozess nach der Schlecker-Pleite im Jahr 2012 bemerkbar. Auch die Filialgröße steigt deutlich an: Rossmann eröffnete im Jahr 2014 mit 1.300 m² den größten Drogeriemarkt in Deutschland.

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

1.3 Marktentwicklung im Bereich Nahversorgung

1.3.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Flächenbedarf

- Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmittel-Einzelhandel auf die verbesserte Warenpräsentation sowie neuen Service- und Angebotsbausteinen begründet:
 - Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelanzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes.
 - Die Reduzierung der Regalhöhe zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte sowie eine Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen hat einen zusätzlichen Flächenbedarf zur Folge. Artikel die bisher vertikal angeordnet waren müssen nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
 - Änderungen in der Sortimentsstruktur wie z.B. Backwaren aus Backautomaten oder Convenience-Produkte in Kühlregalen benötigen zusätzliche Fläche.
 - Des Weiteren sind gesetzliche Vorgaben wie eine Möglichkeit zur Entsorgung von Verpackungsmaterial im Laden oder der Rücknahme von Pfandflaschen mit zusätzlichem Flächenbedarf verbunden.



1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung



1.3 Marktentwicklung im Bereich Nahversorgung

1.3.3 Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen

Betriebstyp	Supermarkt (Vollsortiment)	Soft-Discounter	Hard-Discounter	Verbrauchermarkt	SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Netto, Penny	Aldi, Lidl, Norma	E-Center, HIT, Kaufland, Rewe	Globus, Kaufland, Real, Marktkauf
Verkaufsfläche bei Neugründung ca.	1.200 - 2.500 m ²	700 - 1.000 m ²	900 - 1.200 m ²	ab 1.500 m ²	ab 5.000 m ²
zusätzl. Nebenflächen	20 - 30 %	20 - 30 %	30 %	30 %	30 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 Ew.	ab 5.000 Ew.	ca. 20.000 Ew.	ab 20.000 Ew.	ab 50.000 Ew.
Sortimentstiefe Food	8.000 - 12.000	1.200 - 3.500	700 - 1.500	8.000 - 15.000	8.000 - 20.000
Kompetenz	Typischer Nahversorger mit Vollsortiment, aktuell in Frische und Qualität; Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken	preisaggressiv, Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tlw. Frische-Angebote positioniert sich verstärkt als Nahversorger	Autokundenorientiert, Preisführer, nur Handelsmarken (Aldi), zusätzlich bis zu 150 Markenartikel (Lidl, Norma) bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food, Tendenz bei Lidl zeigt in Richtung Marken Discounter (Soft Discounter)	Vollsortiment, ähnliche Konzepte wie große Supermärkte, großzügige Warenpräsentation, Non Food-Flächenanteil 30-60 % je nach Standort mit noch hohem Nahversorgungsanspruch	Vollsortiment, Autokundenorientiert, großzügige Warenpräsentation, Non-Food-Flächenanteil 60-75 %
m ² Vk.-Fläche je Stellplatz	14 - 15	8 - 12	8 -12	12 - 14	13 - 15

1. Grundlagen und Vorhabenbeschreibung

1.3 Marktentwicklung im Bereich Nahversorgung

1.3.4 Idealtypisches Nahversorgungskonzept

Ideales Konzept?

- Grundsätzlich gilt für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften sowohl branchengleicher als auch branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, welche die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern. Sie kommen dem Wunsch der Verbraucher nach einem „One-Stop-Shopping“ entgegen.
- Ein mögliches idealtypisches Nahversorgungskonzept in diesem Sinne besteht demnach aus
 - einem Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter als Ankerbetriebe,
 - einem Drogeriemarkt,
 - Lebensmittel-Handwerkern, d.h. Bäcker und Metzger,
 - Spezialbetrieben, wie z.B. einem Bio-Markt oder Feinkostladen
 - und weiteren Betrieben, die den kurzfristigen Bedarfsbereich abdecken.
- Dieses idealtypische Nahversorgungskonzept gilt es je nach Standorttyp, Kundenstruktur sowie der vorhandenen Fläche optimal abzuwägen. Der zielgruppenorientierte Angebotsmix kann sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sogenannten Soft-Discounter (z.B. Netto, Penny) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, etc.).

2. Standortbeschreibung und -bewertung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

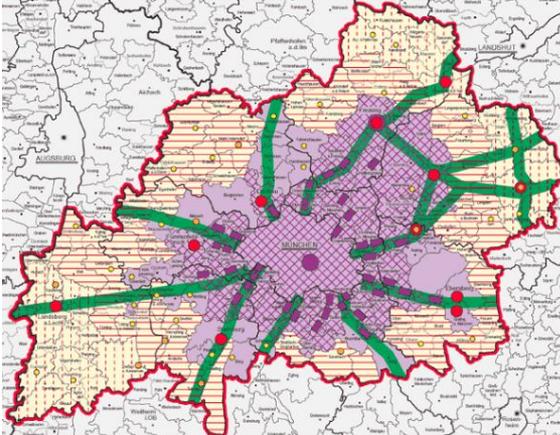
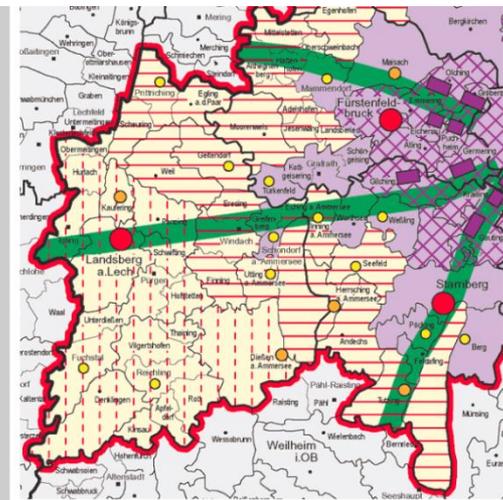
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort

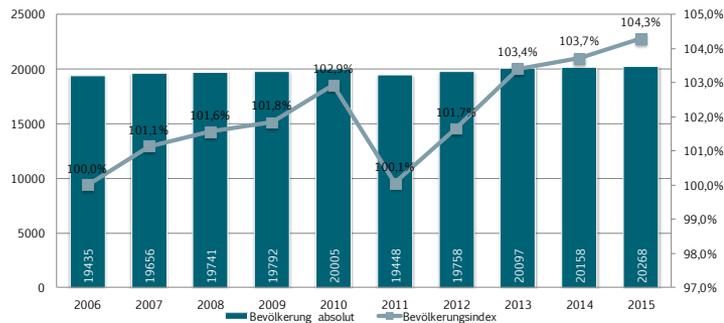
Gemeinde Gauting	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde Gauting liegt im nordwestlichen Teil des oberbayerischen Landkreises Starnberg bei München an der Würm. Durch die Lage unmittelbar südwestlich von München, in der Metropolregion München und zwischen den Bundesautobahnen A95 und A96 ist Gauting auch verkehrlich sehr gut angeschlossen.
Versorgungsauftrag	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß der Landesplanung ist Gauting als Grundzentrum im Verdichtungsraum München einzuordnen. Entsprechend gilt es darauf hinzuwirken, dass für die Einwohner des Nahbereichs ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorgehalten wird.
Regionalplan Region München	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Ziele des Regionalplans</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Kleinzentrum ● Unterzentrum ■ Siedlungsschwerpunkt Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet <p>Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. April 2003)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Oberzentrum ● Mögliches Oberzentrum ● Mittelzentrum ● Mögliches Mittelzentrum Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet — Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung — Grenze der Region <p>Verdichtungsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Äußere Verdichtungszone <p>Ländlicher Raum</p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner ländlicher Raum Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume </div> </div> <div style="width: 45%; margin-top: 20px;">  <p>Original-Maßstab: 1 : 500 000 Herausgeber: Regierung von Oberbayern Kartographie: PCB, S.G. 801 - Stand der VGK 01.01.1998 Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers</p> </div>

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.2 Demographische Sekundärdaten

Gemeinde Gauting: Demographische Sekundärdaten

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2017

- Die Einwohnerzahl der Gemeinde Gauting ist in den vergangenen Jahren um insgesamt rd. 4 % angestiegen.
- Der große Einbruch im Jahr 2011 ist auf die registrierte Volkszählung (Zensus) zurückzuführen. Hier wurde die absolute Bevölkerungszahl der Gemeinde Gauting deutlich nach unten korrigiert.
- Seit 2011 steigt die Bevölkerung auf dem neu erhobenen Bevölkerungsstand.
- Zum Stichtag am 31.12.2015 zählte Gauting 20.268 Einwohner.

Bevölkerungsvorausberechnung

2014	2034	Veränderung
20.158	22.500	+11,62%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2017

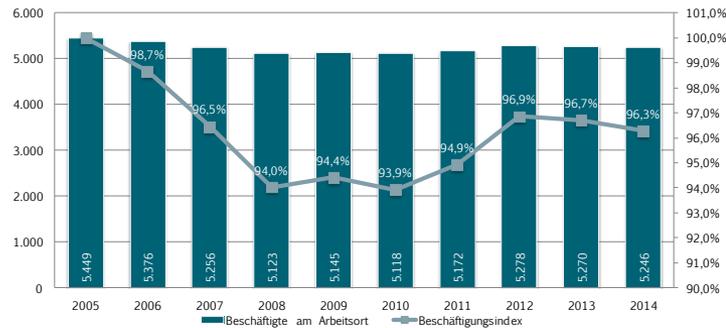
- Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer ansteigenden zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gauting aus. Ein Plus von 11,62 Prozent ist zu erwarten.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.2 Demographische Sekundärdaten

Gemeinde Gauting: Demographische Sekundärdaten

Beschäftigtenentwicklung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016

- Wird die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort über die vergangenen zehn Jahre betrachtet, ist ein Nachlass zu erkennen. Im Vergleich zum Jahr 2005 hatte Gauting zum Jahr 2014 3,7% sozialversicherungspflichtige Beschäftigte weniger.
- Zum Stichtag am 30.06.2014 zählte Gauting 5.246 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Pendler

Einpendler über Gemeindegrenzen	4.105
Auspendler über Gemeindegrenzen	5.412
Pendlersaldo	-1.307

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2017

- Den 4.105 Einpendlern Gautings stehen 5.412 Auspendler gegenüber. Damit hat die Stadt einen negativen Pendlersaldo in Höhe von -1.307. Dieser ist im Bereich des südlichen Münchner Umlands als organisch anzusehen, da arbeitsplatzbedingte Fahrten in Richtung der Landeshauptstadt mit ihrer hohen Arbeitsplatzzentralität erfolgen.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.2 Demographische Sekundärdaten

Gemeinde Gauting: Demographische Sekundärdaten

Einzelhandelskennziffern

- Die Einzelhandelskennziffern werden zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Städten indiziert angegeben. Der Wert 100 entspricht dem bundesweiten Durchschnitt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

	2016	2006
Kaufkraftindex	128,19	126,56

- Der EH-Kaufkraftindex berücksichtigt die Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Er ist dem Erhebungsprinzip am Wohnort der Konsumenten entsprechend. In Gauting liegt die Kaufkraft 28,2 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2006 ist die Kaufkraft leicht (um 1,63 Prozent) gestiegen.

Einzelhandelsumsatz

	2016	2006
Umsatzkennziffer	54,20	66,18
Umsatz in Mio. €	52,09	78,83

- Die Umsatzkennziffer hingegen gibt den Einzelhandelsumsatz am Einkaufsort der Konsumenten an. Dazu werden die vom örtlichen Einzelhandel generierten Umsätze gemessen. Die Gemeinde Gauting liegt hier -45,8 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Ebenfalls hat die Umsatzkennziffer im Vergleich zu vor zehn Jahren abgenommen: - 11,98 %.

Zentralitätskennziffer

	2016	2006
Zentralitätskennziffer	42,83	51,62

- Die Zentralitätskennziffer ermittelt sich durch die Division der Umsatzkennziffer durch die Kaufkraftkennziffer. Kann eine Stadt mehr Kaufkraft an sich binden (Umsatzkennziffer) als ihren Einwohnern zur Verfügung steht (Kaufkraftkennziffer), weist dies auf eine besondere Sogwirkung des Einzelhandels hin (manchmal auch auf einzelne Betriebe zurückzuführen). Für Gauting kann eine Zentralitätskennziffer von 42,83 berechnet werden, was darauf hinweist, dass die Kaufkraftabflüsse im Vergleich zu den Zuflüssen deutlich überwiegen. Die Kennziffer ist seit 2006 deutlich gesunken (-8,79 %).

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.2 Demographische Sekundärdaten

Gemeinde Gauting: Demographische Sekundärdaten

Fazit

Die im Südwesten Münchens gelegene Gemeinde Gauting ist geprägt durch eine gute Anbindung über den Schienen- und Straßenverkehr. Insgesamt wuchs die Bevölkerung Gautings in den vergangenen Jahren stetig. In Zukunft wird ferner eine Zunahme um weitere 11,62% erwartet. Am 31.12.2015 zählte Gauting 20.268 Einwohner. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort erfuhr 2010 einen Einbruch. Seitdem nimmt sie überwiegend zu. Im Vergleich zum Jahr 2005 verzeichnete Gauting zum Jahr 2014 3,7% sozialversicherungspflichtige Beschäftigte weniger. In Gauting liegt die Kaufkraft 28,2 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Sie ist im Vergleich zum Jahr 2006 um rd. 2 Prozent gestiegen. Gauting verzeichnet deutlich höhere Kaufkraftabflüsse als -zuflüsse, was auf die Lage im Münchner Umland sowie die fehlenden großflächigen Angebote insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich zurückzuführen ist.

Mit den Rahmenbedingungen einer weiterhin steigenden kaufkraftstarken Bevölkerung ist in Gauting ein Ausbau der Nahversorgung vorab als sinnvoll anzusehen.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.3 Mikrostandort

Mikrostandort	
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Standort des ehemaligen AOA-Areals befindet sich westlich des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Ammerseestraße im Gemeindegebiet Gautings.▪ Nach Norden ist der Vorhabenstandort durch die Ammerseestraße begrenzt. Im Osten schließt eine freistehende Wohnhausbebauung, geteilt in Doppelhaushälften an. Während an der westlichen Grundstücksbegrenzung unmittelbar freistehende Wohnhäuser sowie eine mehrstöckige Siedlung mit drei bis fünf Stockwerken benachbart sind. Im südlichen Bereich des Areals befindet sich eine etwa 2 ha große Freifläche, auf welcher Wohnnutzungen geplant sind. Daran anschließend ist ebenfalls kleinteilige Wohnbebauung vorhanden.
Sichtbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Sichtbarkeit des Standortes ist aktuell gut gegeben, da das Areal direkt an der Ammerseestraße gelegen ist. Im Zuge der Planung gilt es für die avisierten Handelsnutzungen weiterhin eine gute Sichtbarkeit zu gewährleisten.
Erreichbarkeit (Fuß- und Rad)	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund der Lage im Wohngebiet der Gemeinde Gauting ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes sehr gut gegeben. Innerhalb des fußläufigen Radius (500m) befinden sich keine relevanten Wettbewerber im Nahversorgungsbereich, sodass für die entsprechenden Bewohner an dieser Stelle eine neue Versorgungsmöglichkeit geschaffen wird.
Erreichbarkeit (Motorrad und Pkw)	<ul style="list-style-type: none">▪ Durch die Staatsstraße St2349 (Ammerseestraße) ist das Areal direkt an eine der drei Ausfallstraßen Gautings angebunden. Die Ammerseestraße führt nach Westen in Richtung Weßling. Hier ist die Frequenz des MIV (motorisierten Individualverkehrs) nicht im gleichen Maße gegeben, wie an der Münchener Straße nordwärts und der Starnberger Straße südwärts, welche die Anschlüsse nach Starnberg und die südlichen Ausläufer Münchens bieten. Eine natürliche Frequenz ist durch die Wohnbebauung gegeben.▪ Die Parksituation vor Ort ist heute nicht auf eine mögliche Handelsnutzung ausgerichtet. Im Zuge der Planung gilt es hier ein entsprechendes Angebot zu gewährleisten.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.3 Mikrostandort

Mikrostandort	
Erreichbarkeit (ÖPNV)	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Erreichbarkeit über den öffentlichen Personennahverkehr ist am Vorhabenstandort gut gegeben.▪ Die Linien 965 und 949 des Landkreisbusses Starnberg bedienen die Ammerseestraße stündlich. Während die Linie 965 Unterbrunn, Pentenried, Buchendorf und Gauting verknüpft, ist über die Linie 949 ein Anschluss nach Gilching, Argelsried und Starnberg Nord gegeben. Die Haltestelle befindet sich in 300m Distanz zum Untersuchungsstandort.▪ Die S-Bahn Station Gauting mit Anschluss an die S6 nach München und Tutzing liegt fußläufig in etwa 700m Distanz, was den ortsüblichen Kriterien entsprechend ebenfalls eine gute Anbindung an den Schienenverkehr darstellt.
Frequenz	<ul style="list-style-type: none">▪ Da das AOA-Areal in einem Wohngebiet liegt, entsteht hier durch Bewohner in Richtung und kommend aus dem Kernbereich Gautings oder zur S-Bahn eine Passantenfrequenz.
Fazit	<p>Der Standort befindet sich im Westen der Gemeinde Gauting. Im direkten Umfeld ist das Areal durch Wohnanteile umgeben. Der fußläufige Einzugsbereich begründet sich dementsprechend auf die Bewohner des Gebiets. Auch der Anschluss an den ÖPNV ist gut gegeben. Verkehrlich ist der Untersuchungsstandort ebenfalls gut angebunden.</p> <p>Damit ist eine nahversorgungsrelevante Entwicklung sowohl aus siedlungsstruktureller als auch aus marktseitiger Sicht auf dem ehemaligen AOA-Areal sehr zu begrüßen.</p>

3. Darstellung der derzeitigen Angebots-situation im Bereich Nahversorgung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

3. Angebotssituation „Nahversorgung“

Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

1. Vorbemerkung

Grundlegendes und betrachtete Zentren

- Das vorhabenspezifische Einzugsgebiet und die darin vorliegende Konkurrenzsituation stellen wichtige Rahmenbedingungen und Bezugsgrößen zur Bewertung der wirtschaftlichen Machbarkeit und Verträglichkeit der Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe dar.
- Die Ermittlung des Einzugsgebiets basiert auf einer detaillierten Analyse der lokalen Wettbewerbssituation des vorhabenrelevanten Einzelhandels. Die Attraktivität der für die Bewertung des Planvorhabens relevanten Einzelhandelsstandorte in Gauting und Umgebung wurde durch „Vor-Ort“-Begehungen der cima eingeschätzt und bewertet. In der folgenden Karte sind die Standorte aufgezeigt, die in die Betrachtung miteinbezogen wurden:



Hinweis:
Die vorliegende Untersuchung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im Bereich „Nahversorgung“ am Grundschulareal sowie der Realisierung eines innerörtlichen Bio-Supermarktes.

3. Angebotssituation „Nahversorgung“

Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

2. Wettbewerbsstandorte

Zentraler Versorgungsbereich Gauting



- Im Zentralen Versorgungsbereich Gautings befindet sich überwiegend kleinteiliger Besatz, welcher im nahversorgungsrelevanten Bereich durch zahlreiche Lebensmittelhandwerker sowie Spezialbetriebe gekennzeichnet ist.
- Als größere Anbieter mit potenzieller Magnetwirkung fungieren ein Supermarkt der Fa. Tengelman, dessen Flächenzuschnitt und Marktansprache allerdings nicht mehr zeitgemäß sind und welcher lediglich über eingeschränkte Parkmöglichkeiten verfügt. Ergänzend sind ein VollCornerBiomarkt (Parkmöglichkeiten ebenfalls eingeschränkt) sowie ein Rossmann vorhanden. Diese entsprechen modernen Kundenerwartungen, da die Eröffnung jeweils erst weniger als zwei Jahre zurückliegt.
- Durch einen in der Fertigstellung befindlichen Denn's wird das Sortiment der Bio-Lebensmittel im Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs bald zusätzlich ergänzt werden.
- Im Bereich des Bahnhofs befinden sich weiterhin ein Edeka in Kombination mit einem dm-Drogeriemarkt in der Entwicklung. Dies wird zu einer maßgeblichen Aufwertung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Gautings führen und entspricht damit auch den Zielsetzungen im Einzelhandelskonzept von 2011.

Sonstige Lagen Gauting



- Im direkten Umgriff des AOA-Areals sind keine relevanten Wettbewerber angesiedelt. In weiterer Entfernung ist ein Discounter situiert, welcher bislang ein Solitär an der Ammerseestraße war und zukünftig eine Wettbewerbsbeziehung mit der angedachten Nahversorgungsnutzung eingehen wird.
- Südlich des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Lidl in Agglomeration mit einem Getränkemarkt der Fa. Fристо angesiedelt. Darüber hinaus gibt es einen sehr leistungsfähigen Edeka im Ortsteil Stockdorf, welcher aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten für die fußläufige Nahversorgung des Gautinger Kernsiedlungsgebiets keine Rolle spielt.
- Weitere großflächige Formate finden sich nicht im sonstigen Gemeindegebiet.

3. Angebotssituation „Nahversorgung“

Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

2. Wettbewerbsstandorte

Gilching



- Im zentralen Versorgungsbereich Gilchings wird die Versorgung durch drei Vollsortimenter (Rewe, Edeka, Tengelmann) sowie zwei Discounter (Penny und Lidl) und einen Drogeriemarkt sehr gut gewährleistet. Kleinteiliger Einzelhandel inkl. Bäckereien und Tankstellen ergänzt den innerörtlichen Handelsbesatz.
- Darüberhinaus liegt an der südlichen Gemeindegrenze im Bereich der Autobahnanschlussstelle 33 (Gilching) ein verkehrlich sehr gut erreichbarer, stark frequentierter und modern ausgebauter Fachmarktstandort (Aldi, Müller, Toom-Getränkemarkt). Dieser Standort wird auch von der Gautinger Bevölkerung für motorisierte Versorgungseinkäufe intensiv genutzt.

Germering



- Im zentralen Versorgungsbereich Germerings finden sich die Vollsortimenter Edeka und Tengelmann, das Reformhaus Vitalia, ein Rossmann sowie ein Discounter (Norma).
- Die Kette AEZ ist in Germering zwei mal vertreten. Zum einen als großer Supermarkt welcher stark modernisierungsbedürftig ist und einem neuen, modernen Verbrauchermarkt in den Germeringer Einkaufspassagen nördlich der Stadtmitte. Ergänzend sind hier ein dm sowie ein Aldi situiert.
- In Streulage sind weiterhin vier eher modernisierungsbedürftige Versorger (Tengelmann, Rewe, Norma, Netto).
- Hoch frequentiert ist die Agglomeration von Aldi und Lidl in Gewerbegebietslage mit ausreichend Parkplätzen.

Krailling



- Die Versorgung in Krailling wird durch einen Discounter (Norma) und einen Vollsortimenter (Tengelmann) gewährleistet.
- Weiterhin gibt es eine Tankstelle, eine Apotheke sowie einen Getränkemarkt.

3. Angebotssituation „Nahversorgung“

Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

2. Wettbewerbsstandorte

Planegg



- Im Gemeindezentrum Planeggs befinden sich ein Rossmann sowie ein Tengelmänn. Beide entsprechen den durchschnittlichen Anforderungen.
- Ein AEZ, Tankstellen, Bäckereien sowie ein Biosupermarkt und Feinkostgeschäfte befinden sich in Streulage im Gemeindegebiet.
- Ergänzend liegt im Gewerbegebiet Steinkirchen ein moderner Discounter mit angeschlossenem Getränkemarkt.

Neuried



- In Neuried befindet sich ein sehr modernes Fachmarktzentrum. Hier sind auf großzügigen Flächen ein dm, ein Rewe City, ein Tengelmänn, Aldi und ein Rossmann angesiedelt. Sowohl das Parkplatzangebot, die verkehrliche Erreichbarkeit als auch die Sichtbarkeit sind als sehr gut zu bewerten.

Starnberg



- Von Gauting aus sind insbesondere die im nördlichen Gemeindegebiet gelegenen Fachmarktstandorte der Gewerbegebiete „Nord“ und „Süd“ sehr gut erreichbar. Hier findet sich ein attraktiver Handelsbesatz im Bereich der Nahversorgung. So sind zwei größere Vollsortimenter (REWE, Tengelmänn) ansässig. Ebenso findet sich mit dem runderneuertem Lidl ein attraktiver discountorientierter Anbieter in dieser Lage.
- Im zentralen Versorgungsbereich Starnbergs ist ebenfalls ein ausreichender und im Hinblick auf den Betriebstypenmix vollständiger Handelsbesatz vorzufinden.

Weßling



- Als wesentlicher Wettbewerber Weßlings ist der in nicht integrierter Lage befindliche, motorisiert sehr gut erreichbare Aldi-Discounter zu nennen.
- In Ortslage findet sich ein Edeka älteren Formats, welcher durch eine Tankstelle im Zentrumsbereich sowie zwei Bäckereien ergänzt wird.

3. Angebotssituation „Nahversorgung“

Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum



2. Wettbewerbsstandorte

Fazit

Im Umland ist die Ausstattung im Lebensmittelbereich als sehr gut zu bezeichnen. Es werden sowohl Angebote in verkehrlich günstiger als auch in fußläufig gut zu erreichender integrierter Ortslage vorgehalten.

Im Vergleich hierzu ist die Ausstattung an größeren sowie modernen Anbietern im Gemeindegebiet Gautings aktuell noch nicht in gleichem Maße gegeben.

4. Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

4. Nutzungskonzept

4.1 Vorbemerkung

Nutzungskonzept, Rahmeninformationen

Vorbemerkung

- Wie bereits unter Punkt 1 dargestellt, ist geplant auf dem ehemals von der Firma AOA-Apparatebau genutzten Areal ein Wohnquartier sowie ergänzende Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln.
- Die Einzelhandelsnutzungen sollen sich auf das Thema „Nahversorgung“ beschränken. Das Ergebnis des Konzeptes soll Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb sein, welcher 2017 stattfinden soll.
- Im Folgenden wird ein Konzept für eine mögliche Nutzungsmischung im Nahversorgungsbereich abgewogen. Flächenvorgaben seitens des Auftraggebers bestehen nicht. Ziel ist es für den Standort des AOA-Areals sowie das Kernsiedlungsgebiet Gautings eine geeignete bzw. einen geeigneten Nutzungsmix abzuleiten, der die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Segment nachhaltig stärkt und so die Versorgungsmöglichkeiten der Gautinger Bevölkerung in idealerweise ergänzt.
- Es gilt, das Vorhaben hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu prüfen (Kapitel 5). Unter Punkt 6 und 7 folgt dann die Prüfung des empfohlenen Vorhabens auf die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit.

4. Nutzungskonzept

4.2 Begründung für ein Nahversorgungskonzept

Legitimation Nahversorgungskonzept

Begründung für ein Nahversorgungskonzept am Standort

- Der Vorhabenstandort wäre fußläufig für Bewohner aus dem direkten Umfeld sehr gut erreichbar. Ein attraktives Nahversorgungskonzept am Standort könnte die Vollversorgung im Nahversorgungssegment für bereits ansässige Bewohner aber auch für neu hinzukommende Anwohner (perspektivische Nachfrager) sicherstellen. Ferner wird der Angebotsmix in der gesamten Gemeinde Gauting durch eine entsprechende Entwicklung an dieser Stelle optimiert.
- Die dezidierte Bestandsaufnahme des lokalen Einzelhandels zeigt, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung sowie den vorhandenen Betriebstypenmix Ergänzungspotenziale bestehen (vgl. hierzu auch Einzelhandelskonzept von 2011).
- Ein neuer, zeitgemäßer Nahversorgungsstandort würde zu einer deutlichen qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung in integrierter Wohnlage beitragen und eine wohnortnahe Versorgung gemäß modernster Standards ermöglichen. Ferner würde eine Entwicklung am Standort Ammerseestraße 45 auch das gesamtgemeindliche Versorgungsnetz im kurzfristigen Bedarfsbereich optimal ausbauen.
- Bei entsprechender Attraktivität des Standorts wird dieser in gewissen Teilen auch für Autokunden eine Rolle spielen, gleichwohl ist die Ammerseestraße weniger stark frequentiert und ein durch die Nutzungskonzeption induziertes stark erhöhtes Verkehrsaufkommen ist u. E. an dieser Stelle nicht zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass Autokunden den Standort in moderatem Maße aufsuchen werden.

4. Nutzungskonzept

4.3 Ableitung möglicher Nutzungen am Standort

Nutzungsmix und Verkaufsfläche?

Ableitung möglicher Nutzungen



Kartengrundlage: Openstreetmap, 2017
Bearbeitung: Cima Beratung +
Management GmbH 2017

- Im direkten Umfeld ist derzeit kein moderner Nahversorgungsstandort im **Lebensmittelvollsortiment** vorhanden. Die Anbieter im Ortszentrum Gautings sind z.T. in ihrer Verkaufsflächendimensionierung eingeschränkt, agieren nicht mehr gemäß aktueller Marktanforderungen (vgl. Warenpräsentation, Verkaufsraum u.a.) und entsprechen nicht den modernen Kundenwünschen. Mit der Planung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Grundschulareal an der Bahnhofstraße 25 wird die Situation im kurzfristigen Bedarfsbereich perspektivisch optimiert. In Ergänzung hierzu ist ebenfalls der Bau eines modernen **Drogeriemarkts** projektiert.
- Ein **weiterer Drogeriemarkt** in der Ortsmitte, **zwei Bio-Supermärkte** sowie **zwei Lebensmitteldiscounter** vervollständigen den örtlichen Handelsbesatz im Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Gauting. Im Ortsteil Stockdorf ist zudem ein sehr leistungsstarker Edeka-Vollsortimenter situiert, welcher die (fußläufige) Nahversorgung in diesem Ortsteil sowie der benachbarten Gemeinde Krailing übernimmt und ebenfalls stark durch motorisierte Kunden frequentiert wird.
- In der Gautinger Ortsmitte sowie in den integrierten Lagen prägen insbesondere kleinflächige Formate (Lebensmittel-Spezialbetriebe, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, etc.) den lokalen Handelsbesatz.
- **Aus Sicht der cima ist die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelsupermarktes am Standort zu begrüßen.** Nach Realisierung der Planung (sowie der Planung am Grundschulareal) wäre dieser Betriebstyp insgesamt drei mal im Kernsiedlungsgebiet Gautings vorhanden, was den Anforderungen einer Gemeinde dieser Größenordnung entspricht und auch der Attraktivität des Handelsstandorts Gauting insgesamt zuträglich ist. Ferner wird hierdurch die Versorgung im Lebensmittelvollsortiment in der Gemeinde sichergestellt. So ist u. E. zukünftig auch die Entwicklung des bestehenden Tengelmann-Marktes genau zu beobachten, da sich der Anbieter im Hinblick auf die aktuellen Marktanforderungen nicht mehr zeitgemäß präsentiert und Anpassungen an dieser Stelle essentiell erscheinen.

4. Nutzungskonzept

4.3 Ableitung möglicher Nutzungen am Standort

Nutzungsmix und Verkaufsfläche?

Ableitung möglicher Nutzungen

- Wie in Kapitel 1.4.4 (idealtypisches Nahversorgungskonzept) dargelegt, empfiehlt es sich eine Standortgemeinschaft zu bilden, um entsprechende Agglomerationsvorteile zu entfalten. Aufgrund des in Gauting vorhandenen Handelsbesatzes im nahversorgungsrelevanten Segment ist u. E. allerdings keine Agglomeration mehrerer Systemanbieter anzustreben oder notwendig. Um in der projektierten Standortlage eine ausreichende Frequenz zu generieren, ist es u. E. erforderlich einen modernen Systemanbieter aus dem Bereich Lebensmittel als Ankerbetrieb anzusiedeln.
- So wäre an dieser Stelle die Ergänzung des Lebensmittelbetriebs durch einen Drogeriemarkt durchaus denkbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Ausstattung (neuer Rossmann an der Starnberger Straße, projektierte dm-Markt in der Bahnhofstraße) in diesem Bereich ist ein weiterer Ausbau des Angebots nicht zu verfolgen und ebenso aus Sicht möglicher Betreiber ökonomisch wenig interessant.
- Die vorhandenen Potenziale im Lebensmittelsegment sind nicht ausreichend um einen weiteren discountorientierten Filialbetrieb neben dem angedachten Vollsortimenter anzusiedeln. Ferner ist in der Ammerseestraße bereits ein Lebensmitteldiscounter situiert, mit welchem der zu empfehlende Supermarkt eine Systemergänzung für die Einwohner westlich der S-Bahn darstellen würde.
- Eine Nutzungsmischung aus verschiedenen kleinflächigen Anbieterformen des kurzfristigen Bedarfsbereichs alleine ist aus gutachterlicher Sicht für eine fundierte Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Segments nicht ausreichend. Ferner wäre eine entsprechende Konzeption in Anbetracht des vorherrschenden Verbraucherverhaltens aufgrund mangelnder Grundfrequenz am Standort wirtschaftlich nicht tragfähig.
- Ein kleines Angebot von Spezialanbietern kann das Nahversorgungsangebot sinnvoll ergänzen und damit die Attraktivität des Standorts steigern. Diesbezüglich erscheinen eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie eine Apotheke geeignet für den geplanten Nahversorgungsstandort. Möglich ist außerdem die Realisierung eines Blumen- oder Zeitschriftenladens.

4. Nutzungskonzept

4.3 Ableitung möglicher Nutzungen am Standort

Nutzungsmix und Verkaufsfläche?					
Nutzungsempfehlung	▪ Aus Gutachtersicht ist es deshalb empfehlenswert, eine <u>Nutzungskombination aus Lebensmittelsupermarkt und ergänzenden Konzessionären</u> am Standort zu realisieren.				
Hinweis zur Flächendimensionierung des Planvorhabens	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandorts im Gemeindegebiet Gautings an einer durchschnittlich frequentierten und ausgebauten Staatsstraße ist die Flächendimensionierung genau abzuwägen. So gilt es einerseits den angedachten Lebensmittelvollsortimenter in einer ausreichend großen Fläche zu planen, um eine entsprechende Magnetwirkung entfalten zu können. In Anbetracht der Lage des Standorts in integrierter Wohnlage sollte jedoch keine Überdimensionierung des zu planenden Marktes erfolgen.▪ In Gesamtbetrachtung sollte also ein angemessenes Verhältnis gewahrt werden. Hierbei zu beachten ist ebenfalls, dass die Flächendimensionierung des Vorhabens auch deshalb nicht zu groß angesetzt wird, um die Rentabilität am Vorhabenstandort zu gewährleisten (rentable Raumleistung!).▪ Im Hinblick auf die mögliche Verkaufsfläche des Vorhabens sieht die cima dementsprechend folgende Flächendimensionierung als sinnvoll an:				
	<i>Betriebstyp</i>	Lebensmittelsupermarkt	Bäckerei	Metzgerei	Apotheke
	<i>Verkaufsfläche in m²</i>	1.000 - 1.500	20 - 30	30 - 40	40 - 60

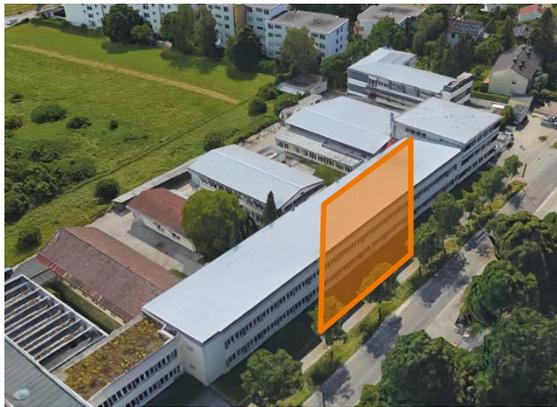
4. Nutzungskonzept

4.4 Rahmenbedingungen am Standort

Rahmenbedingungen der baulichen Gestaltung

Hinweise für die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsansiedlung

Angedeutete Raumkante



Quelle: Google Earth Pro, 2017
Bearbeitung: Cima Beratung + Management GmbH 2017

- Für eine erfolgreiche Positionierung gilt es ebenso die baulichen Grundbedingungen sowie die sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsansiedlung abzuwägen.
- Die bauliche Anlage der Einzelhandelsnutzung sollte u. E. idealerweise an der Ammerseestraße orientiert sein. Dabei sollte die bestehende Raumkante des AOA-Areals (als grundlegender Indikator) erhalten werden. Durch die Ausrichtung zur Ammerseestraße hin wird die Wahrnehmung des Nahversorgungsstandorts (im Vergleich zu einer Lage hinter zur Straße ausgerichteten Parkplätzen) erhöht und die städtebauliche Gestaltung des Umfelds berücksichtigt. Alternative Anordnungen des Baukörpers sind im Rahmen planerischer Konzepte, die die städtebaulichen Belange berücksichtigen aber ebenso denkbar.
- Die Parkmöglichkeiten sind u. E. zwingend oberirdisch ebenerdig vorzuhalten, da enge Tiefgaragensituationen eine Barrierewirkung für potenzielle Kunden entfalten könnten.
- Dementsprechend sollten die Parkplätze des Nahversorgungsstandorts möglichst im rückwärtigen von der Straße abgewandten Teil der Bebauung angesiedelt werden. Hierdurch ist einerseits die Sichtbarkeit der Nahversorgungseinheit gegeben und andererseits wird ein ebenerdiges Parken ermöglicht.
- Die Rückseiten entsprechender Handelsimmobilien sind aus architektonischer bzw. gestalterischer Sicht zumeist wenig ansehnlich. Für die zu planenden Wohneinheiten auf dem derzeit unbebauten Gelände nördlich der Pötschenerstraße ist daher u. E. auf eine attraktive Gestaltung der Parkplatzsituation sowie der Rückseite der Einzelhandelsnutzung wert zu legen. Hier gilt es, die Situation baulich ansprechend zu gestalten oder Möglichkeiten zu entwickeln, um Sichtschutz zu gewährleisten.

4. Nutzungskonzept

4.4 Rahmenbedingungen am Standort

Rahmenbedingungen der baulichen Gestaltung

Hinweise für die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsansiedlung

Stellplatzbedarf nach Betriebstypen¹

Betriebstyp	Anzahl Stellplätze je 100 m ² Verkaufsfläche
Lebensmitteldiscounter	ca. 10
Supermarkt	ca. 7
Drogeriemarkt	ca. 6
Baumarkt	ca. 5
Sportfachmarkt	ca. 5
Elektromarkt	ca. 5
Zoofachmarkt	ca. 4
Bekleidungsfachmarkt	ca. 4
Schuhfachmarkt	ca. 4

Quelle: Eigene Analysen, 2016

- Neben dem Raumbedarf für Verkaufs- und Nebenflächen (z.B. Lager-, Anlieferungs-, Sozial- und Büroräume) der Betriebe ist der Stellplatzbedarf zu berücksichtigen, der durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen je nach Betriebstyp und zu erwartendem Kundenaufkommen recht umfangreich sein kann.
- Je 100 m² Verkaufsfläche ist für die unterschiedlichen Betriebstypen im Allgemeinen die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführte Anzahl von Kfz-Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Stellplatzbreiten sind mit mind. 2,5 m anzusetzen.
- Bei gemeinsamer Parkplatznutzung durch mehrere Betriebe sollte sich die Zahl der Stellplätze am Bedarf der Betriebe mit dem höchsten Kundenaufkommen orientieren und für die weiteren Betriebe eine gewisse Anzahl zurechnen.
- In der möglichen Dimensionierung des Lebensmittelvollsortimenters von 1.000 m² – 1.500 m² Verkaufsfläche sollten gemäß der Praxiswerte zwischen 70 und 105 Parkplätzen vorgehalten werden.
- Aus unserer Sicht ist eine ausreichende Ausstattung an Parkplätzen für den wirtschaftlichen Erfolg der Konzeption von großer Wichtigkeit. Da aber an diesem Standort mit höheren nicht motorisierten Kundenanteilen aus dem Wohnumfeld zu rechnen wäre, ist eine Reduktion von Stellplätzen auf eine aus Betreibersicht mögliche Mindestanzahl zu drängen.

¹ Praxiswerte. Gemäß bayrischer Stellplatzverordnung haben großflächige Einzelhandelsbetriebe lediglich Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche bereitzustellen..

4. Nutzungskonzept

Fazit

Nutzungsmix und Verkaufsfläche?

Fazit

Die cima empfiehlt die Realisierung eines Nahversorgungskonzeptes am Standort, das sich aus folgenden Angeboten zusammensetzt: Lebensmittelsupermarkt sowie ergänzende kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote (vgl. z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke). Die aufgezeigten Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsansiedlung sollten für eine nachhaltig erfolgreiche Konzeptionierung ebenfalls berücksichtigt werden.

Im folgenden gilt es zu klären, welche Verkaufsflächendimensionierung im angedachten Korridor für das Vorhaben empfohlen werden kann. In diesem Zusammenhang wird geprüft werden, welche Verkaufsflächen als wirtschaftlich tragfähig einzuschätzen sind. Darüber hinaus wird das Planvorhaben hinsichtlich der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit geprüft.

5. Machbarkeitsanalyse

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

5. Machbarkeitsanalyse

5.1 Einzugsgebiet, Einwohnerzahl

Einzugsgebiet

Einzugsgebiet und Einwohnerzahl

- Die Konkurrenzsituation und das potenzielle vorhabenspezifische **Einzugsgebiet** stellen wichtige Rahmenbedingungen und Bezugsgrößen zur Bewertung der wirtschaftlichen Machbarkeit des Planvorhabens dar. Eine wichtige Bewertungsgrundlage entsprechender Markt- und Umsatzpotenzialanalysen ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsgebiet.
- Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann.
- Folgende Kriterien wurden auf Basis der durchgeführten Analyse zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes zugrunde gelegt:
 - Gesamtattraktivität des Vorhabens
 - Standortfaktoren des Mikrostandortes
 - Verkehrliche und topographische Bedingungen
 - Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten
 - Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels
- Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien lässt sich das Einzugsgebiet wie auf Seite 39 kartographisch dargestellt abgrenzen.
- Um kleinräumige Einwohnerzahlen des Einzugsgebietes ermitteln zu können, wurde das Einzugsgebiet anhand der Einwohnerdaten auf Straßenzugenebene orientiert. Das **Einzugsgebiet**, das im Folgenden dargestellt ist, ist in drei Zonen unterteilt und umfasst **17.873 Einwohner** (Zone 1: 4.615; Zone 2: 2.974; Zone 3: 10.284).¹
- Ergänzende Streuumsätze sind aufgrund der Standortlage lediglich in geringem Umfang zu erwarten.

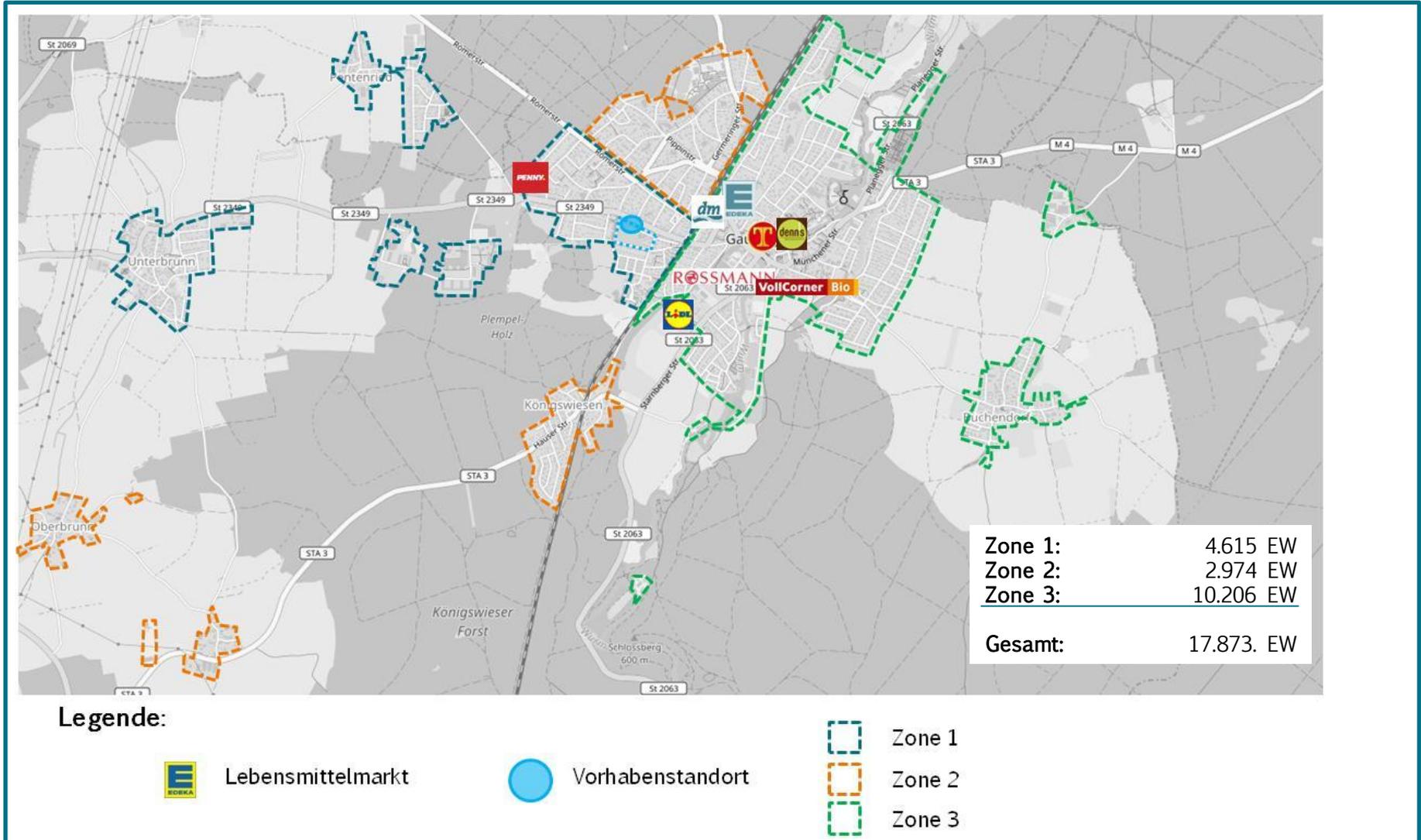
Hinweis:

Die vorliegende Untersuchung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im Bereich „Nahversorgung“ auf dem Grundschulareal (Bahnhofstraße 25) sowie des im Bau befindlichen Bio-Supermarkts.

¹ Mit der angedachten Wohnentwicklung ist darüber hinaus perspektivisch mit zusätzlichen Bevölkerungsanteilen im Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandorts zu rechnen.

5. Machbarkeitsanalyse

5.1 Einzugsgebiet, Einwohnerzahl



5. Machbarkeitsanalyse

5.2 Kaufkraftpotenzial

Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial Einzugsgebiet

Kaufkraft Einzugsgebiet

- Die im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft berechnet sich aus dem Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet, den Pro-Kopf-Ausgabewerten auf Sortimentsebene sowie der lokalen Kaufkraftkennziffer. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Gauting beträgt 128,2 (Quelle: MB Research GmbH 2016) und liegt damit deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts.
- Die vorhabenrelevanten Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben (Berechnung cima 2016) belaufen sich auf:
 - Lebensmittel: 2.108 €
- Damit lässt sich zunächst folgendes **Kaufkraftpotenzial** im Einzugsgebiet berechnen:

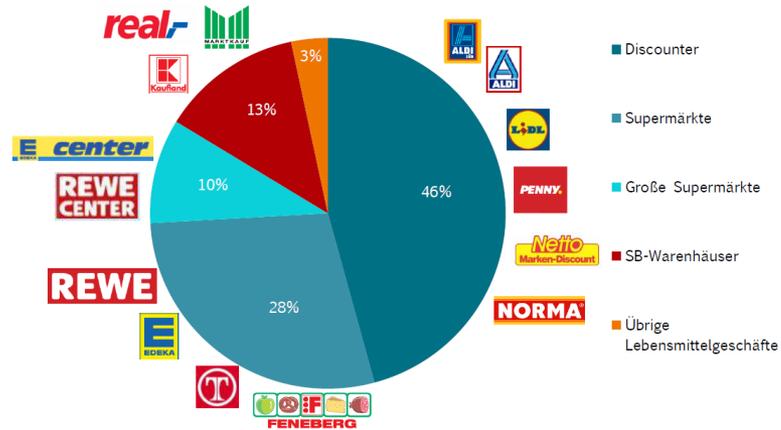
	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben (Lebensmittel)	Kaufkraft- kennziffer	Kaufkraft- potenzial (in Mio. €)
Zone 1	4.615	2.108	1,282	12,5
Zone 2	2.974	2.108	1,282	8,0
Zone 3	10.284	2.108	1,282	27,8

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.1 Grundannahmen zur bindungsfähigen Kaufkraft im Einzugsgebiet

Marktanteile der Betriebsformen im
Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: EHI Retail Institute, 2016
Bearbeitung: Cima Beratung + Management GmbH, 2016

- Die lagebedingten Kriterien sowie die betrieblichen Merkmale sind im wesentlichen ausschlaggebend, sowohl für die Größe des Einzugsgebiets, als auch für mögliche Kaufkraftbindungen in den jeweiligen Zonen.
- Die Kaufkraftbindung bezeichnet dabei den jeweiligen Anteil der vorhandenen Kaufkraft, die durch das angedachte Vorhaben gebunden werden kann.
- Einflussgrößen zur Bestimmung des Einzugsgebiets und der bindungsfähigen Kaufkraft sind:
 - Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zum Einkaufsstandort;
 - Qualität der verkehrlichen Anbindung;
 - Attraktivitätsgrade der konkurrierenden Einkaufsorte;
 - die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich (siehe nebenstehende Abbildung);
 - die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.2 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Anteil des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet, das am Planvorhaben gebunden werden kann (bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial)

- Aufgrund der Situation vor Ort sowie der Sogwirkung des Angebots (vgl. auch Kriterien auf vorheriger Seite) geht die cima davon aus, dass im unmittelbaren und nahen Umfeld (Zone 1) bis zu 20 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bereich Lebensmittel gebunden werden kann.
- In Zone 2 (siehe Karte S. 39) können u. E. zwischen 9 und 15 % der vorhandenen Kaufkraft im Lebensmittelbereich durch den angedachten Lebensmittelsupermarkt gebunden werden. Hier ist die Distanz zum Planareal bereits größer, zudem sind attraktive Wettbewerber (insbesondere der projektierte Edeka an der Bahnhofstraße) ebenfalls gut erreichbar.
- In Zone 3 sind ebenfalls noch regelmäßige Einkaufsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Die Trasse der S-Bahn entfaltet u. E. jedoch eine gewisse Barrierewirkung. Ferner sind auch hier adäquate Anbieter ebenso gut oder besser erreichbar. Dennoch sind bei entsprechender Parkplatzgestaltung Versorgungsfahrten zu erwarten, weshalb von einer möglichen Kaufkraftbindung zwischen 5 und 8 % aus diesen Bereichen ausgegangen wird.
- Unten stehende Tabelle zeigt die Anteile der bindungsfähigen Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelsegment nach Zone.

	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	Prognostizierte Kaufkraftbindung im Lebensmittelsegment nach Zonen
Zone 1	12,5	16 - 20 %
Zone 2	8,0	9 - 15 %
Zone 3	27,8	5 - 8 %

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.3 Umsatzerwartung des Lebensmittelvollsortimenters – Sortiment Lebensmittel

Umsatzerwartung im Einzugsgebiet im Lebensmittelbereich

- Unten stehende Tabelle zeigt die Umsatzerwartung des angedachten Lebensmittelvollsortimenters im Sortiment Lebensmittel entsprechend der möglichen Kaufkraftbindungen in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebiets der avisierten Handelsnutzung.
- Entsprechend der prognostizierten Kaufkraftbindungen wird eine Spanne zwischen minimaler und maximaler Umsatzerwartung aufgezeigt, in welcher u. E. der Lebensmittelumsatz des empfohlenen Vollsortimenters liegen wird.

		Minimalerwartung		Maximalerwartung	
	Kaufkraft-potenzial (in Mio. €)	Bindungsfähige Kaufkraft im Untersuchungsgebiet	Umsatzerwartung in Mio. €	Bindungsfähige Kaufkraft im Untersuchungsgebiet	Umsatzerwartung in Mio. €
Zone 1	12,5	16%	2,0	20%	2,5
Zone 2	8,0	9%	0,7	15%	1,2
Zone 3	27,8	5%	1,4	8%	2,2
Summe Umsatzerwartung (Lebensmittel)			4,1		5,9

- Insgesamt kann ein Supermarkt auf dem Standort des ehemaligen AOA-Areals in Gauting u. E. **zwischen 4,1 Mio. € und 5,9 Mio. € im Lebensmittelbereich** erwirtschaften.

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.4 Umsatzerwartung des Lebensmittelvollsortimenters - Sonstige

Umsätze im Nonfood-Bereich

- Gemäß der Sortimentsgestaltung der gängigen Filialisten im Lebensmittelvollsortiment ist mit einer entsprechenden, durchschnittlichen Ausstattung an Randsortimenten zu rechnen.
- Durch die üblicherweise vorgehaltenen Sortimente Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltsartikel oder Schreibwaren werden ergänzend zum Lebensmittelsortiment rund 15 % des Gesamtumsatzes erwirtschaftet.¹
- Entsprechend der prognostizierten Umsatzerwartung im Lebensmittelsegment gehen wir von einem Umsatz **zwischen 0,6 Mio. € und 0,9 Mio. € im Nonfood-Bereich aus.**

Diffuse Umsätze die dem Nahversorgungsstandort zufließen

- Neben den Umsätzen aus regelmäßigen Einkaufsbeziehungen werden dem Lebensmittelvollsortimenter auch diffuse Umsätze zufließen.
- Aufgrund der Lage des Planareals ist im Gegensatz zu stärker verdichteten Räumen lediglich mit einem nur geringen Anteil an solch diffusen „Streuumsätzen“ zu rechnen.
- Dennoch sind solche Umsätze durch den angedachten Nahversorgungsstandort zu erwarten. Wir gehen dabei davon aus, dass maximal mit einem Anteil von 3 %, welcher durch Streuumsätze realisiert wird, für den Betrieb gerechnet werden kann.
- Dementsprechend sind für den angedachten Vollsortimenter **zwischen 0,1 Mio. € und 0,2 Mio. € an zusätzlichen Umsatzpotenzialen** zu erwarten.

¹ Durchschnittswerte, abgeleitet aus Betreiberdaten und Analysen der cima

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.5 Umsatzerwartung - Gesamt

Umsatzerwartung
Planvorhaben

Umsatzherkunft	Spanne Umsatzerwartung in Mio. €	
Zone 1	2,0	2,5
Zone 2	0,7	1,2
Zone 3	1,4	2,2
Umsatz Nonfood	0,6	0,9
Umsatzerwartung durch Streuumsätze	0,1	0,2
Gesamte Umsatzerwartung	4,8	7,0

- Der angedachte Lebensmittelsupermarkt kann am Standort gemäß gutachterlicher Berechnungen einen prognostizierten **Gesamtumsatz zwischen 4,8 Mio. € und 7,0 Mio. € erwirtschaften.**

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.6 Machbarkeit Nutzungsmix „Nahversorgung“

Flächenleistung: Lebensmittelsupermarkt

- Entsprechend der prognostizierten Umsatzerwartung des Lebensmittelsupermarktes ist in der empfohlenen Spanne der Verkaufsflächengrößen aufgrund der zu erwartenden Flächenleistungen (Umsatz/m² Verkaufsfläche) insgesamt von einer rentablen Konzeption auszugehen.
- Der deutschlandweite Durchschnitt der Flächenleistung von Lebensmittelsupermärkten (vgl. z.B. Rewe, Edeka) liegt derzeit zwischen ca. 3.840 €/m² und 4.170 €/m² (Statista, 2016). Aufgrund der hohen Kaufkraft im Einzugsgebiet, der Attraktivität der Neukonzeption sowie der umgebenden Wettbewerbslandschaft des angedachten Nahversorgungsstandorts gehen wir von einer möglichen überdurchschnittlichen Flächenproduktivität zwischen 4.500 €/m² und 4.800 €/m² aus.
- Je nach Dimensionierung des Vorhabens kann zunächst als allgemeine Prämisse ein steigender Umsatz in Abhängigkeit zur Verkaufsfläche aufgestellt werden. Ein entsprechend größer dimensionierter Lebensmittelvollsortimenter kann aufgrund seiner Wirkung mehr Marktanteile binden. Die unten stehende Tabelle zeigt theoretisch mögliche Flächenleistungen des Lebensmittelsupermarktes in Abhängigkeit zur Verkaufsfläche.*

Entwicklungs- korridor	Perspektivische	
	Verkaufsfläche (Theoretisch)	Flächenleistung (Theoretisch)
	1.000	4.866.000
	1.100	5.296.000
	1.200	5.726.000
	1.300	6.156.000
	1.400	6.586.000
	1.500	7.016.000

* Die Tabelle soll mögliche Umsatzleistungen des Vorhabens in Abhängigkeit zur Verkaufsfläche und die daraus resultierenden möglichen Flächenleistungen aufzeigen.

Sofern Faktoren wie Personalkosten, Miete etc. als moderat einzustufen sind, kann die Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes am Standort als wirtschaftlich eingestuft werden.

5. Machbarkeitsanalyse

5.3 Umsatzerwartung - Machbarkeit

5.3.6 Machbarkeit Nutzungsmix „Nahversorgung“

Einschätzung Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Ein Nutzungskonzept bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt (1.000 – 1.500 m²) sowie ergänzenden Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und ggf. einer Apotheke ist u. E. in der vorgeschlagenen Flächendimensionierung wirtschaftlich machbar.▪ Der angedachte Nutzungsmix stellt ein sinnvolles Konzept im Bereich der Nahversorgung dar. Mit der empfohlenen Dimensionierung wird im Hinblick auf die örtliche Versorgungssituation und Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich eine verträgliche und attraktive Ergänzung des Handelsbesatzes geschaffen. Durch die Kopplung mit den entsprechenden Konzessionären (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) wird der Nahversorgungsstandort ebenso weiter aufgewertet, sodass insgesamt auch ein für die Kunden attraktiver Nutzungsmix am Standort an der Ammerseestraße vorherrscht.▪ Für eine erfolgreiche Positionierung sollten u. E. die Parkmöglichkeiten ebenerdig vorgehalten werden. Ferner ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie für eine erhöhte Sichtbarkeit des Nahversorgungsstandorts auf die Anordnung zur Ammerseestraße hin Wert zu legen.
Zu prüfendes Planvorhaben	<ul style="list-style-type: none">▪ Lebensmittelsupermarkt: 1.500 m²▪ Ergänzende Konzessionäre im Lebensmittelsegment: 60 m²

6. Landesplanerische Prüfung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

6. Landesplanerische Prüfung

6.1 Vorbemerkung

Landesplanerische Überprüfung

Vorbemerkung

- Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern verfolgt den Grundsatz der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung bei gleichzeitigem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme.
- Sie dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, die von Landesplanung und Regionalplanung festgelegt werden und in denen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden sollen. Die landesplanerische Steuerung umfasst dabei bestimmte Regelungsbereiche (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, Zulässige Verkaufsflächen).¹
- Im Folgenden wird das Planvorhaben hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben geprüft.

¹ vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, S. 57 ff.

6. Landesplanerische Prüfung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.2.1 Prüfkriterium 1: Lage im Raum

Zitat LEP	<i>„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“ (vgl. LEP 2013, S. 53).</i>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none">• Bei dem geplanten Vorhaben in der Gemeinde Gauting handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben. Gemäß LEP Bayern dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Orten mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden (Ausnahme: Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² in jeder Gemeinde denkbar).
Fazit	Gauting hat die Funktion eines Grundzentrums und ist damit ein Zentraler Ort. Die Gemeinde Gauting ist demnach generell für das Vorhaben in der angedachten Größenordnung geeignet.

6. Landesplanerische Prüfung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.2.2 Prüfkriterium 2: Lage in der Gemeinde

Zitat LEP

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das

- Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“ (vgl. LEP 2013, S. 53/ 54)

Folgende Kriterien können für die städtebauliche Integration aufgeführt werden:¹

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

Bewertung



- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Westhälfte des Kernortes inmitten des dortigen Siedlungszusammenhanges.
- Legt man einen 500m Radius um den Vorhabenstandort werden maßgebliche Anteile der Wohnbevölkerung im Westen Gautings mit einbezogen. Im Osten wird das unmittelbare Einzugsgebiet durch Gleisanlagen beschnitten.
- Damit kann der Vorhabenstandort aus Gutachtersicht als Lage „innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs“ bewertet werden, an den „wesentliche Wohnanteile im unmittelbaren Umfeld oder direkt“ angrenzen und der „über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich“ verfügt.

¹ vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, S. 57 ff.

6. Landesplanerische Prüfung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.2.2 Prüfkriterium 2: Lage in der Gemeinde



Quelle: ©Open Street Maps ,
Bearbeitung: CIMA Beratung +
Management GmbH

- Wie oben dargestellt, ist gemäß LEP 2013 zur Klärung der Frage nach der Integration des Vorhabenstandortes außerdem prüfungsrelevant, ob der Standort über „eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) [verfügt]“.
- Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 350m von der nächsten Bushaltestelle (Ammerseestraße) entfernt. Diese Entfernung ist für eine Gemeinde im Münchner Umland als ortstypisch zu bewerten. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

Fazit

Der Vorhabenstandort ist gemäß der Kriterien des LEP 2013 als städtebaulich integrierte Lage zu bezeichnen und damit aus landesplanerischer Sicht für die geplante Ansiedlung geeignet.

6. Landesplanerische Prüfung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.2.3 Prüfkriterium 3: Zulässige Verkaufsfläche

Zitat LEP

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

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- soweit in ihnen InnenGemeindebedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“ (vgl. LEP 2013, S. 54)

Definierte Regelungen für maximale Abschöpfungsquoten ermöglichen die Ermittlung von Grenzwerten, die als Vorgabe für die Bauleitplanung dienen sollen. Die zu errechnenden Maximalumsätze (Grenzwerte) sind durch die anzusetzende Flächenleistung für die jeweilige Branche zu dividieren, um Grenzwerte ausgedrückt in m² zu erhalten. Bei dieser Berechnungsweise spielen jedoch weder die Situation vor Ort, noch die Leistungsmöglichkeit unterschiedlicher Konzepte eine Rolle.

6. Landesplanerische Prüfung

6.2 Prüfung gemäß landesplanerischer Vorgaben

6.2.3 Prüfkriterium 3: Zulässige Verkaufsfläche

Bewertung

- Im Folgenden ist die nach raumordnerischen Kriterien maximal zu realisierende Verkaufsfläche in Gauting für einen Lebensmittelsupermarkt, -discounter und Drogeriemarkt dargestellt. Diese darf jedoch nicht als landesplanerische Empfehlung verstanden werden.

Branche	Betriebstyp	Einwohner im Bezugsraum	durchschnittliche Verbrauchsausgaben	zulässige KK-Abschöpfung	max. abschöpfbarer Umsatz nach LEP in Mio. €	Flächenleistung Ø in € / m ²	max. zulässige Vkfl. nach LEP in m ² (Ø)
Lebensmittel	Supermarkt	20.268	2.278	25%	11,9	3.800	3.126
Drogerien, Parfümerien	Drogeriefachmarkt	20.268	297	30%	1,9	5.500	343

- Da das zu prüfende Vorhaben im Schwerpunkt Nahversorgungsbedarf bzw. Innenstadtbedarf anbietet, ist für die zu berechnende Abschöpfungsquote vom Nahbereich (Lebensmittel) bzw. vom Verflechtungsbereich (Drogeriewaren) auszugehen.
- Der **Nahbereich** der Gemeinde Gauting umfasst die Einwohner des Gemeindegebiet selbst, demnach **20.268** Einwohner. Der **Verflechtungsbereich** der Gemeinde Gauting umfasst rd. **21.167** Einwohner.

Fazit

Mit einer avisierten Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² ist der angedachte Lebensmittelsupermarkt gemäß der LEP-Ziele als zulässig einzustufen.

6. Landesplanerische Prüfung

6.3 Fazit der landesplanerischen Prüfung

6.2.4 Schlussbetrachtung

<p>Endfazit</p>	<p>Die Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit erfolgte anhand der Kriterien der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms vom 22.08.2013. Nach den aktuellen Kriterien der Handlungsanleitung unter Zugrundelegung des LEP 2013 ist das konzipierte Vorhaben am Planstandort in der veranschlagten Dimensionierung landesplanerisch zulässig. Der Standort entspricht den Kriterien der städtebaulichen Integration und die zulässigen Abschöpfungsquoten werden nach Durchschnittswerten deutlich unterschritten.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethodik, die gemäß Landesplanung anzusetzen ist, ist die geplante Verkaufsflächengröße des projektierten Vorhabens als <u>landesplanerisch zulässig und verträglich einzuschätzen</u>.</p> <p>Hinweis: Die Fallannahme dokumentiert, dass eine reine Orientierung an den Zielen der Landesplanung keine ausreichende Steuerungsmöglichkeit für die Planungen in Gauting darstellt. Durch die fehlende Berücksichtigung der Situation vor Ort ergibt sich bei reiner landesplanerischer Betrachtung möglicherweise eine Gefährdung bestehender Handelsstrukturen in Gauting. In Ergänzung zu den Prämissen landesplanerischer Überprüfungen werden im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung unter dem folgenden Punkt die Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft in Gauting sowie im benachbarten Umland simuliert.</p>
-----------------	--

7. Verträglichkeits- untersuchung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.1 Vorbemerkungen

7.1.1 Vorbemerkungen

Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (I)

- Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzzumlenkung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.¹
- Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).²
- Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsgebiet eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.³
- Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁴

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

² OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

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

⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.1 Vorbemerkungen

7.1.1 Vorbemerkungen

Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse (II)

- Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁵
- Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.
- Die CIMA wie auch viele andere Experten hält die alleinige Orientierung an einen Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden.⁶
- In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster gehen wir davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung sämtlicher (städtebaulicher) Kriterien abgewogen werden müssen.⁷

⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

⁶ Vgl. Schmitz, H.: Die Bedeutung von Einzelhandelsgutachten in der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. In: G. Heinritz / F. Schröder: Der gekaufte Verstand. Was taugen Gutachter- und Beraterleistungen im Einzelhandel? Geogr. Handelsforschung Bd. 5, München 2001, S. 79 – 90.

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

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.1 Vorbemerkungen

7.1.1 Vorbemerkungen

Umsatzerwartung – Städtebauliche Analyse

- Neben der landesplanerischen Überprüfung ist ebenso eine detaillierte städtebauliche Bewertung der projektierten Vorhaben vorzunehmen, welche gutachterlich komplexer zu führen ist.
- Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung werden keine, wie in der landesplanerischen Beurteilung (vgl. Kap. 6) vorgegebenen, durchschnittlichen Flächenleistungen zu Grunde gelegt.
- Vielmehr gilt es an dieser Stelle die realistischerweise maximal möglichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu ermitteln. In diesem Punkt ist die gutachterliche Einschätzung eines Projektes von entscheidender Bedeutung, die regionale, standort- und betriebsspezifische Besonderheiten am Mikrostandort berücksichtigen muss (z. B. Kaufkraftniveau, betriebsspezifische Umsatzwerte etc.).
- Die nachfolgenden Berechnungen zielen darauf ab, eine realistische Einschätzung hinsichtlich der maximal möglichen Zielumsätze zu geben. Aus diesem Grund wird eine Worst-Case-Prognose ermittelt, welche die größtmöglichen Auswirkungen des Vorhabens aufzeigt.
- Dabei orientieren sich die geschätzten Umsatzwerte des Vorhabens an betreiberspezifischen Durchschnittswerten. Hier besteht ein wesentlicher Unterschied zur vorangegangenen Machbarkeitsanalyse, welche die Ermittlung der tatsächlich wirtschaftlich realisierbaren Umsätze zum Ziel hat.
- Im vorliegenden Fall gilt es daher, eine Umsatzannahme oberhalb der in der Machbarkeitsanalyse ermittelten Maximalumsätze zu treffen. Insofern ist aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet entsprechend des Worst-Case-Ansatzes von einer überdurchschnittlichen Umsatzleistung am Standort auszugehen.

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.1 Vorbemerkungen

7.1.2 Zu Grunde liegende Vorhaben der städtebaulichen Analyse

Konzeption in der Übersicht¹

Lebensmittelsupermarkt	Ø Flächenleistung	4.800 €/m ²
Branche	Geplante Verkaufsfläche in m ²	Prognoseumsatz (Worst-Case) in Mio. €
Lebensmittel	1.275	6,1
Randsortimente*	225	1,1
Gesamt	1.500	7,2

* Davon: 150 m² Drogeriewaren

** Derzeit erfolgt die Versorgung der Bevölkerung im Standortumfeld sowie der Beschäftigten im Arzneimittelsegment durch verschiedene Apotheken innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums. Die wettbewerblichen Wirkungen verteilen sich daher auf diverse Apotheken in diesem Bereich und fallen somit einzelbetrieblich gering aus, sodass negative städtebauliche Wirkungen nicht zu erwarten sind. Insbesondere bei den Apotheken im Zentralen Versorgungsbereich Gautings (Hubert-Deschler-Straße, Münchener Straße, Bahnhofstraße) handelt es sich um eingeführte Apothekenstandorte mit einer ausreichenden Einwohnerdichte und Frequenz am jeweiligen Standort, sodass diese Marktstellungen durch die Ansiedlung einer Apotheke am Planstandort in geringem Maße tangiert werden.

- Folgende im Rahmen des Nutzungskonzepts und der Machbarkeitsanalyse für den Standort am AOA-Areal in der Ammerseestraße abgeleiteten Konzepte werden in die städtebauliche Verträglichkeitsprüfung einbezogen:
- *Ein Lebensmittelsupermarkt: Verkaufsfläche 1.500 m²*
- *Ergänzend: Eine Bäckerei: Verkaufsfläche 30 m²*
- *Ergänzend: Eine Metzgerei: Verkaufsfläche 30 m²*
- *Die Randsortimente des Lebensmittelmarktes werden auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten. So verteilen sich die aufgeführten Sortimente auf insgesamt 225 m². Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen sind aus Gutachtersicht nicht zu erwarten und werden in den folgenden Ausführungen daher keiner dezidierten Prüfung unterzogen.*
- *Die angedachte Apotheke wird im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse ebenfalls nicht berücksichtigt. Als kleinflächiger Anbieter vervollständigt die Apotheke die angedachte Nutzungskonzeption. Aus Gutachtersicht sind wettbewerbliche Wirkungen mit städtebaulichen Folgen nicht zu erwarten.***
- Insgesamt weist die angedachte Konzeption damit folgende Daten auf:
Verkaufsfläche Lebensmittel: 1.335 m² (inkl. Bäckerei, Metzgerei)
Umsatz Lebensmittel: 6,6 Mio. € (inkl. Bäckerei, Metzgerei)

¹ Rundungsdifferenzen möglich

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

7.2.1 Umsatzumverteilung

Umsatzumverteilung Lebensmittel

Standort / Zentrum	vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. €	Umsatzverlust in Mio. €	Umverteilungsumsatz in %
Gauting Innenstadt	14,0*	1,3	9,4
Gauting sonst. Lagen	18,3	1,2	6,5
Germering Innenstadt	8,1	< 0,2	2,5
Germering, sonstige Lagen	44,3	0,3	0,6
Gilching, Innenstadt	8,1	0,5	6,5
Gilching, sonstige Lagen	27,7	1,0	3,6
Krailling	8,3	0,3	4,0
Neuried, GE	17,3	0,3	1,9
Plannegg, Innenstadt	9,6	< 0,2	1,4
Plannegg, sonstige Lagen	21,4	< 0,2	0,6
Stamberg, Innenstadt	20,5	< 0,2	0,6
Stamberg, sonstige Lagen	42,0	0,4	0,9
Weßling, sonstige Lagen	11,5	0,5	4,0
Streuumsätze, diffuse Zuflüsse		0,2	
Summe		6,6**	

* Im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung wurden die bereits in Realisierung befindlichen bzw. feststehenden Entwicklungen im nahversorgungsrelevanten Bereich (Denn's Biomarkt, Edeka und dm-Drogeriemarkt) bereits berücksichtigt. Die Auswirkungen dieser Neuansiedlungen auf den Bestand wurden im Modell ebenfalls berücksichtigt.

** Rundungsdifferenzen möglich

- In der oben stehenden Tabelle wird die Umsatzherkunft für das Lebensmittelsortiment dargestellt und in Relation zur Umsatzhöhe des Sortimentes in den jeweiligen Quellstandorten gesetzt (Umverteilungsumsatz in %).

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

7.2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Gauting – Zentraler Versorgungsbereich

- Der Großteil des Umsatzes des projektierten Nahversorgungsstandorts würde u. E. durch Umverteilungen aus dem Gautinger zentralen Versorgungsbereich generiert werden. Mit den dann realisierten Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich (Grundschulareal, Denn's Biomarkt) sind an dieser Stelle ebenfalls attraktive Anbieter mit entsprechender Zielgruppenorientierung vorhanden.
- Die Umverteilungsquote liegt hier mit 9,4 % im abwägungsrelevanten Bereich. Demensprechend kann für den Gautinger zentralen Versorgungsbereich von einer merklichen Verschärfung des Wettbewerbs ausgegangen werden. Fußläufige Versorgungseinkäufe etwa von Bevölkerungsteilen aus dem westlichen Gautinger Gemeindegebiet (westlich der S-Bahntrasse) werden zukünftig ebenfalls am Standort des Planvorhabens getätigt. U. E. werden durch die Entwicklung im Bereich der Ammerseestraße hauptsächlich die filialisierten Systemanbieter (Edeka, Tengelmann, Denn's Biomarkt) tangiert. Diese sind insgesamt als sehr wettbewerbsstark einzuordnen, da sie sich sowohl in günstiger Lage befinden und den modernen Kundenansprüchen genügen (Neuentwicklungen).
- Der kleinteiligere innerörtliche Handelsbesatz (Lebensmittelhandwerk, Spezialbetriebe) wird durch eine nahversorgungsrelevante Entwicklung am Standort Ammerseestraße weniger tangiert.
- Zusammenfassend kann aus gutachterlicher Sicht für den Gautinger zentralen Versorgungsbereich von einer merklichen Verschärfung des Wettbewerbs durch das angedachte Nahversorgungszentrum in der Maximalvariante ausgegangen werden. Aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs durch den angedachten Lebensmittelsupermarkt in der Maximalvariante von 1.500 m² Verkaufsfläche können negative städtebauliche Wirkungen aus gutachterlicher Sicht nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

7.2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Gauting – Sonstige Lagen

- Aus den sonstigen Lagen Gautings stammen rund 1,2 Mio. € des Umsatzes der projektierten Ansiedlungen im Lebensmittelbereich, was einer Umverteilungsquote von rund 6,5 % entspricht.
- Bei den maßgeblich betroffenen Anbietern handelt es sich um die integrierten Wettbewerber im Gautinger Kernsiedlungsbereich (Lidl, Penny). Versorgungseinkäufe, welche heute beim Discounter Penny in der Ammerseestraße getätigt werden (fußläufiger Einzugsbereich), entfallen aufgrund der Nähe zukünftig ebenfalls in Teilen auf den angedachten Nahversorgungsstandort. Durch die geplante Entwicklung wird die Ammerseestraße als Nahversorgungsbereich allerdings ebenso insgesamt attraktiviert, sodass der Penny-Discounter aufgrund seiner differierenden Zielgruppenorientierung ebenfalls vom Planvorhaben profitieren kann.
- Negative städtebauliche Entwicklungen sind für die sonstigen Lagen Gautings durch den Nahversorgungsstandort aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Gilching

- In der Ortsmitte Gilchings, in relativer Nähe zum Vorhabenstandort, sind einige betriebstypengleiche Anbieter mit entsprechender Zielgruppenorientierung und Markansprache situiert. Heutige Einkaufsbeziehungen aus dem Gautinger Gemeindegebiet werden durch das Planvorhaben minimiert. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste kann aus gutachterlicher Sicht nicht von städtebaulichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für das Zentrum Gilchings ausgegangen werden.
- Ein großer Teil des Umsatzes (rd. 1,0 Mio. €) des Planvorhabens wird durch Umverteilung zu Lasten bestehender Anbieter in den sonstigen Lagen Gilchings generiert (u.a. GE Argelsried). Versorgungsfahrten in diesen Bereich können zukünftig durch eine nahversorgungsrelevante Entwicklung in integrierter Lage Gautings minimiert werden. Für die bestehenden Anbieter wird sich die Wettbewerbssituation durch das Planvorhaben verschärfen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind für diesen Bereich aufgrund der insgesamt niedrigen Umverteilungsquote von 3,6 % aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht abzuleiten.

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

7.2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Sonstige	<ul style="list-style-type: none">▪ Der empfohlene Nahversorgungsstandort wird keine Umverteilungseffekte größeren Ausmaßes an weiter entfernte Standorte im Untersuchungsraum induzieren, da die Dimensionierung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für eine maßgebliche Veränderung des interkommunalen Wettbewerbs zu klein ausfällt.▪ Dementsprechend liegen in den weiteren Zentren im Untersuchungsraum die Umverteilungsquoten allesamt deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwerts von 7 %. Aus gutachterlicher Sicht sind unterhalb dieses Werts keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.
Randsortimente	<ul style="list-style-type: none">▪ Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden u.a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Die Umverteilungen sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung sehr gering und verteilen sich zudem auf zahlreiche verschiedene Betriebe, die die projektrelevanten Randsortimente führen. Wettbewerbswirkungen, aus denen negative städtebauliche Effekte resultieren, können daher ausgeschlossen werden.
Flächendimensionierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund der Umsatzumverteilungsquote von 9,4 % im zentralen Versorgungsbereich können an dieser Stelle aus gutachterlicher Sicht Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich nicht in Gänze ausgeschlossen werden.▪ <u>Die cima empfiehlt daher den angedachten Lebensmittelsupermarkt auf 1.200 m² Verkaufsfläche zu dimensionieren, um die Umsatzverluste bestehender Anbieter im zentralen Versorgungsbereich auf ein in jedem Falle verträgliches Maß zu beschränken und so negative städtebauliche Wirkungen auszuschließen.</u>▪ Auf 1.200 m² Verkaufsfläche würde der angedachte Lebensmittelsupermarkt bei einer zu Grunde liegenden Flächenleistung von 4.800 €/m² in der Worst-Case-Annahme einen Umsatz von rd. 5,8 Mio. € erwirtschaften. Die Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Anbieter fällt in dieser Variante folglich deutlich geringer aus (Umverteilungsumsatz im zentralen Versorgungsbereich Gautings bei rd. 7 %).

7. Verträglichkeitsuntersuchung

7.2 Verträglichkeit im Bereich Lebensmittel

7.2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Fazit

Insgesamt liefert unsere Analyse keine Hinweise auf negative Auswirkungen im Sinne städtebaulich schädlicher Wirkungen in den bestehenden Einkaufslagen (zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen) im Untersuchungsraum durch die Realisierung des angedachten Nahversorgungsstandorts in der empfohlenen Dimensionierung von 1.200 m² Verkaufsfläche. Die abwägungsrelevanten Auswirkungen sind, wie dargelegt, u. E. als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Der angedachte Nahversorgungsstandort wird aufgrund seiner Lage und Dimensionierung nicht zu relevanten Kaufkraftzuflüssen nach Gauting führen. Die Auswirkungen auf die sonstigen Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum sind dementsprechend hauptsächlich auf die Rückholung heutiger Kaufkraftabflüsse aus dem Gautinger Gemeindegebiet zurückzuführen. Für die Wettbewerbsorte resultieren daraus wie gezeigt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Der Großteil des vorhabenrelevanten Umsatzes würde aus Umverteilungen im Gemeindegebiet Gautings generiert werden. Wie dargelegt ist aus gutachterlicher Sicht in der empfohlenen Dimensionierung von 1.200 m² Verkaufsfläche nicht mit Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen zu rechnen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens steht aus Gutachtersicht keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum in Verbindung. Vielmehr trägt das Vorhaben zu einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung in integrierter Lage Gautings bei.

8. Abschließende Empfehlungen

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

8. Abschließende Empfehlungen

8.1 Empfohlene Flächendimensionierung

Empfohlene Flächendimensionierung

Empfohlene Flächendimensionierung

Betriebstyp	Lebensmittelsupermarkt	Bäckerei	Metzgerei	Apotheke
Verkaufsfläche in m ²	1.000 - 1.500	20 - 30	30 - 40	40 - 60

- Entsprechend der prognostizierten Umsatzerwartung und der angedachten Flächendimensionierung (s. oben) soll an dieser Stelle eine Empfehlung für die tatsächlich zu realisierende Fläche ausgesprochen werden.
- Um eine ausreichende Produktivität zu erreichen, sollten in jedem Fall mindestens durchschnittliche Flächenleistungen (Umsatz/m²) erzielt werden, da sich ansonsten die Umsatz-Mietbelastung negativ auf den Geschäftserfolg des Betreibers auswirken kann.
- **Die Berechnungen haben ergeben, dass aus Gutachtersicht eine Verkaufsflächenaufteilung wie folgt empfohlen werden kann:**

Betriebstyp	Lebensmittelsupermarkt	Bäckerei	Metzgerei	Apotheke
Verkaufsfläche in m ²	1.200	30	30	50

- Mit der empfohlenen Dimensionierung des Supermarktes von 1.200 m² Verkaufsfläche wird dem Betreiber eine attraktive und den modernen Anforderungen gerechte Marktansprache ermöglicht. Zugleich wird sich der Nahversorgungsstandort in der angedachten Dimensionierung gut in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügen und insbesondere zum projektierten Edeka-Markt auf dem Grundschul-Areal (ebenfalls 1.200 m²) eine sinnvolle und adäquate Ergänzung darstellen.

8. Abschließende Empfehlungen

8.2 Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen											
Empfohlenes Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Die cima empfiehlt die Realisierung eines Nahversorgungskonzeptes am Standort, das sich aus folgenden Angeboten zusammensetzt: Lebensmittelsupermarkt sowie ergänzende kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote (vgl. z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke). 										
Empfohlene Dimensionierung im Hinblick auf Attraktivität und Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Es gilt einen ausgewogenen Mix an Betriebstypen und Flächengrößen herzustellen. So sollten die Betriebe eine ausreichende Größe haben, um für die Kunden attraktiv zu sein. Im Hinblick auf die Mietbelastungen und auch auf die städtebauliche Verträglichkeit (s. unten) sollten die Flächen an die Situation vor Ort und die prognostizierte Umsatzerwartung angepasst werden. Die cima empfiehlt deshalb folgende Betriebe und Flächengrößen: <table border="1" data-bbox="556 701 1615 803"> <thead> <tr> <th>Betriebstyp</th> <th>Lebensmittelsupermarkt</th> <th>Bäckerei</th> <th>Metzgerei</th> <th>Apotheke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkaufsfläche in m²</td> <td>1.200</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> Die Berechnungen haben ergeben, dass eine Wirtschaftlichkeit und die Verträglichkeit eines Nutzungskonzeptes in dieser Struktur sehr gut hergestellt werden können. 	Betriebstyp	Lebensmittelsupermarkt	Bäckerei	Metzgerei	Apotheke	Verkaufsfläche in m ²	1.200	30	30	50
Betriebstyp	Lebensmittelsupermarkt	Bäckerei	Metzgerei	Apotheke							
Verkaufsfläche in m ²	1.200	30	30	50							
Bauliche Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> Es wird empfohlen, den Baukörper der Einzelhandelsnutzung zur Ammerseestraße hin auszurichten (Raumkante), um die Sichtbarkeit optimal zu gewährleisten und eine städtebaulich adäquate Lösung zu generieren. Es ist im rückwärtigen Bereich eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Auf eine attraktive Gestaltung der rückwärtigen Gebäudesituation (Rückseite der Handelsflächen, Stellplätze) ist im Hinblick auf die ebenfalls geplanten Wohnnutzungen Wert zu legen. 										
Landesplanerische Verträglichkeit der empfohlenen Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> Das angedachte Vorhaben ist am Planstandort in der veranschlagten Dimensionierung landesplanerisch zulässig. Der Standort entspricht den Kriterien der städtebaulichen Integration und die zulässige Abschöpfungsquote im Lebensmittelbereich wird nach Durchschnittswerten deutlich unterschritten. 										

8. Abschließende Empfehlungen

8.2 Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen	
Städtebauliche Verträglichkeit der empfohlenen Konzeption	<ul style="list-style-type: none">▪ Das angedachte Vorhaben ist in der empfohlenen Dimensionierung als städtebaulich verträglich einzuschätzen:<ul style="list-style-type: none">– Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Gauting sowie der Umlandgemeinden werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.– Mit der Realisierung des Planvorhabens steht keine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Verbindung. Vielmehr trägt das Vorhaben zu einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung in integrierter Lage bei.
Planerische Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Der empfohlene Nahversorgungsstandort erfordert die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO.▪ Um die städtebaulich-funktionalen Zielsetzungen planerisch abzusichern, empfehlen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, in welchem Sortimente, Verkaufsflächen, Erschließung sowie bauliche Anordnung des Handelsstandorts festgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden.
Gesamtabwägung unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Nutzens	<ul style="list-style-type: none">▪ Es konnte gezeigt werden, dass das Vorhaben sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich als vollumfänglich verträglich einzustufen ist.▪ Das angedachte Nahversorgungszentrum stellt für die Gemeinde Gauting eine sinnvolle und attraktive Ergänzung der Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich dar. So sind viele der vorhandenen Formate, insbesondere jene, die im zentralen Versorgungsbereich situiert sind, nicht mehr zeitgemäß. Durch das Vorhaben kann nicht nur die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Projektareal sowie im Umfeld, sondern auch im Einzugsgebiet des Vorhabens sichergestellt bzw. optimiert werden.▪ Mit der Realisierung des Vollsortimenters wird im westlichen Gautinger Gemeindegebiet den Bewohnern ebenfalls ein attraktiver und wertiger Vollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen zur Verfügung stehen.



Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Christian Hörmann
T 089 55118-373, hoermann@cima.de

B. Sc. Geograph Christoph Rohrmeier
T 089 55118-265, rohrmeier@cima.de

M.A. Humangeographie Solveig Lüthje
T. 089 55118-171, luethje@cima.de

cima direkt.
Magazin für Stadtentwicklung und Marketing

www.cimadirekt.de
DVG Postvertriebsstück A 63005 Eingitt. bezahlt EUR 5,20

Stadtentwicklung BIDs als Instrument zur gemeinschaftlichen Standortaufwertung	City-Management „Ab in die Mitte!“, 15 Jahre Stadtmarketing im Wettbewerb	Einzelhandel Outlet-Center als Kooperationspartner der Standortgemeinden
--	---	--

Engagement

Über das Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure in der (Innen-) Stadtentwicklung

2.2014