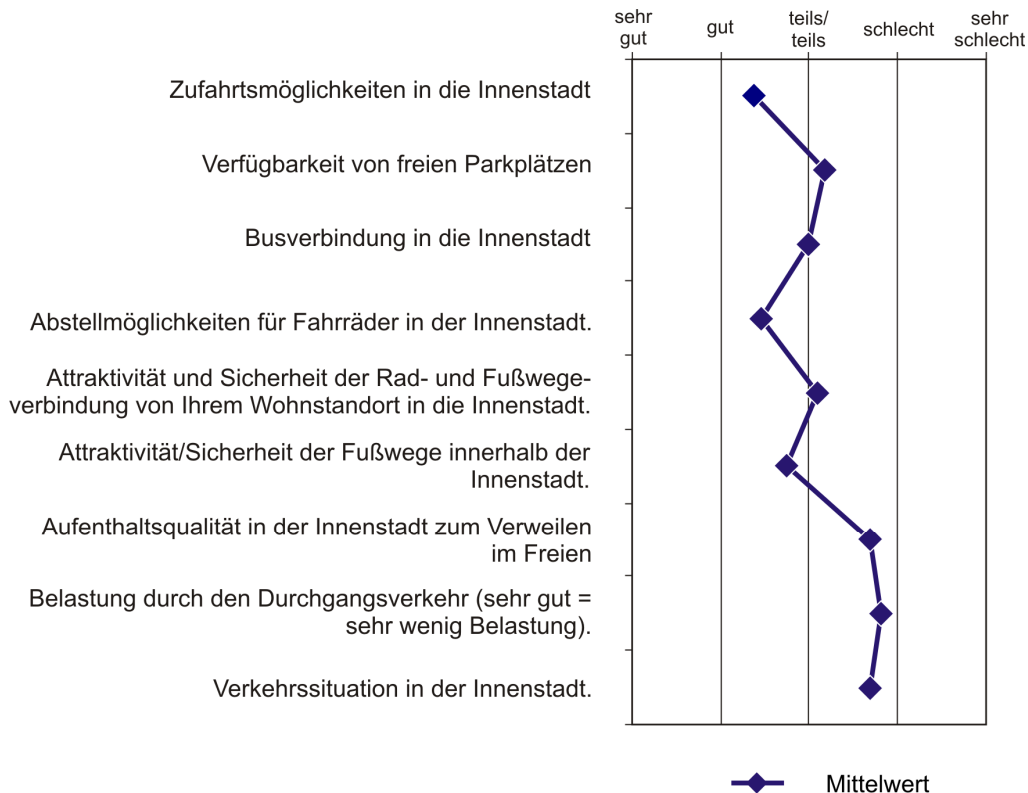


- Nimmt man den Parkbereich Münster und den Sonstigen Parkbereich, der für das Parken in der Geschäftsstraße steht, zusammen, so fahren über drei Viertel der Innenstadtbesucher bei der Parkplatzsuche direkt in die Innenstadt.

**Abbildung 48: Bewertung der Verkehrssituation in der Innenstadt**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragung Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Vergleichbar zur Bewertung der Innenstadt insgesamt wird auch die Verkehrssituation in der Innenstadt insgesamt deutlich negativ bewertet (vgl. Abb. 48). Positiv kann sich keiner der abgefragten Einzelaspekte abheben. Dagegen wird nicht nur die Verkehrssituation in der Innenstadt insgesamt negativ bewertet, sondern auch die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und die Belastung durch den Durchgangsverkehr werden insgesamt als schlecht eingestuft

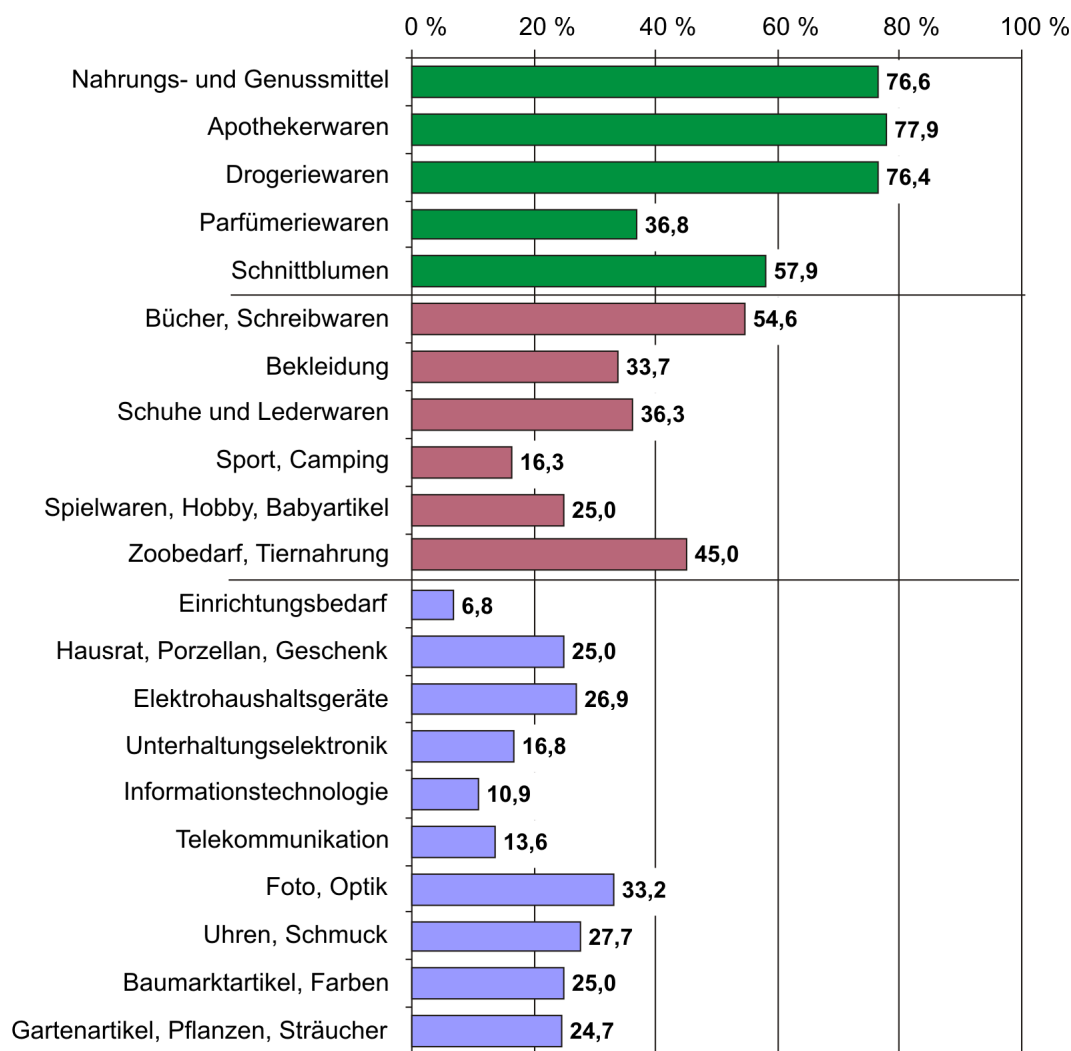
## E Markt- und Potenzialanalyse

### E 1 Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung in % beschreibt den Teil des Nachfragepotenzials der Moosburger Bürger, der zum Erhebungszeitpunkt tatsächlich in der Stadt Moosburg a.d. Isar als Einzelhandelsumsatz gebunden wird. Die Berechnung kann branchenbezogen oder branchenübergreifend erfolgen. Berechnungsbasis ist der tatsächlich in einer Einzelhandelsbranche in Moosburg a.d. Isar erzielte Einzelhandelsumsatz, dividiert durch das Nachfragepotenzial für Artikel dieser Branche, das auf Seiten der Moosburger Bürger vorhanden ist. Die Berechnungen zur Kaufkraftbindung basieren auf den Ergebnissen der Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar.

Im Durchschnitt über alle Branchen werden lediglich 50,8 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Moosburger Bürgerinnen und Bürger (Wohnbevölkerung) durch den Einzelhandel in der Stadt Moosburg a.d. Isar gebunden. Die Aufteilung nach einzelnen Warengruppen zeigt die nachfolgende Übersicht (vgl. Abb. 49).

**Abbildung 49: Kaufkraftbindung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Moosburg a.d. Isar**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragung Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

- Die Stadt Moosburg a.d. Isar erreicht eine Bindungsquote von 50,8 %, was für ein Mittelzentrum in der beschriebenen Standortlage deutlich unterhalb des üblichen Rahmens liegt. Das wesentliche Potenzial für eine Steigerung der Kaufkraftbindung liegt dementsprechend vor allem in denjenigen Branchen, die die niedrigsten Bindungsquoten aufweisen (vgl. Abb. 49).
- Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs erreichen die Bindungsquoten mit deutlich unter 80 % ein Niveau, das um ca. 10 % unter dem für ein Mittelzentrum üblichen Wert liegt. Grundsätzlich geht man zwar davon aus, dass in den Branchen des kurzfristigen Bedarfs Bindungsquoten von mehr als 90-95 % nicht erreicht werden können. Für die Stadt

Moosburg a.d. Isar wäre aber ein Wert in der Größenordnung von 85 % bis 90 % durchaus realistisch.

- Geringere Bindungsquoten bei Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs von unter 50 % sind für ein Mittelzentrum nicht unüblich, da die Verbraucher bei diesen Sortimentsgruppen verhältnismäßig distanzunempfindlich sind und längere Anfahrtswege in Kauf nehmen. In der für die Stadt Moosburg a.d. Isar vorliegenden Größenordnung von teilweise unter 30 % sind sie aber auch Ausdruck dafür, dass in der Stadt Moosburg gegenüber dem konkurrierenden Standort Landshut zu wenige Anbieter vorhanden sind, die insgesamt von den Verbrauchern als so attraktiv wahrgenommen werden und die in der Summe eine so große Auswahl bieten, als dass der Besuch höherrangiger Zentren nicht notwendig wäre.
- Innerhalb der Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs werden lediglich im Sortiment Bücher und Schreibwaren Bindungsquoten erreicht, die bei mindestens 50 % liegen und für ein Mittelzentrum zumindest als angemessen einzustufen sind.

**Tabelle 25: Einkauf über das Internet**

Warengruppen	Anteil in %
Apotheker-/Drogeriewaren	10,0
Hobby	4,3
Bekleidung	8,7
Baby-/Kinderartikel	4,0
Bücher/Schreibwaren	18,7
Elektronik	20,9
Sonstiges	6,6

Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragung Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

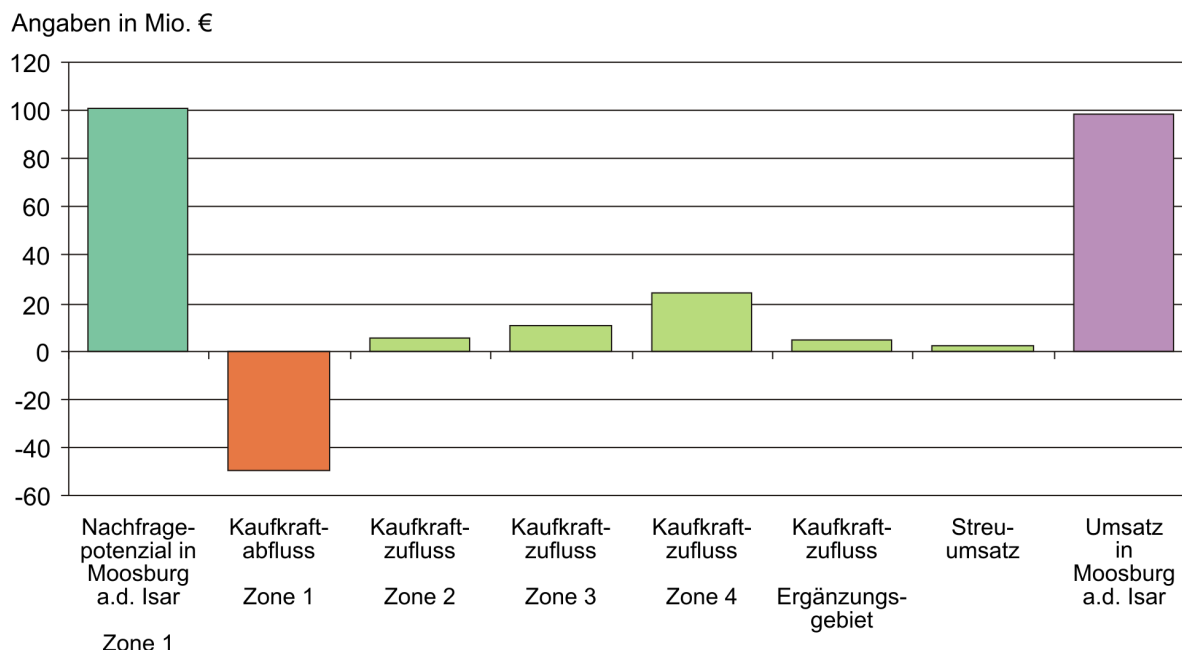
- Das Internet als Vertriebsweg ist für die einzelnen Warengruppen in unterschiedlichem Maße von Bedeutung (vgl. Tab. 25). Gerade Elektroartikel und Bücher werden vergleichsweise häufig regelmäßig über das Internet bezogen. Auch für die Moosburger Bürger lässt sich ein Anteil von 21 % bzw. 19 % ausmachen, der Elektroartikel bzw. Bücher regelmäßig auch über das Internet bestellt. Daneben werden auch Apotheker- und Drogeriewaren von 10 % der Moosburger Bürger und damit ebenfalls zu einem vergleichsweise hohen Anteil regelmäßig über das Internet erworben. Durch den Bezug der Waren über das Internet mindert sich das Umsatzpotenzial, das aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in der Stadt Moosburg a.d. Isar zur Verfügung steht.

## E 2 Kaufkraftströme

Für die Darstellung der Kaufkraftströme werden die Kaufkraftbewegungen zwischen der Stadt Moosburg a.d. Isar und ihrem Umland betrachtet. Hierbei werden sowohl die Kaufkraftzuflüsse als auch die Kaufkraftabflüsse dargestellt (vgl. Abb. 50). Diffuse Zu- und Abflüsse werden als Potenzialreserve mit einbezogen. Grundlage der Bestimmung der Kaufkraftströ-

me sind die Angaben aus den Haushaltsbefragungen, die sowohl in der Stadt Moosburg a.d. Isar als auch im Umland durchgeführt wurden.

**Abbildung 50: Nachfragepotenzial und Kaufkraftströme**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragungen Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

- Das Nachfragepotenzial der Moosburger Bevölkerung bzw. deren Kaufkraft für den Einzelhandel liegt bei ca. 101,0 Mio. €.
- Die Kaufkraftabflüsse von ca. 49,7 Mio. € verringern dieses Nachfragepotenzial entsprechend, so dass die in der Stadt Moosburg a.d. Isar verbleibende Kaufkraft einen Wert von ca. 51,3 Mio. € erreicht.
- Die Kaufkraftzuflüsse belaufen sich insgesamt auf 47,6 Mio. € und gleichen die Abflüsse damit nicht aus. Sie setzen sich zusammen aus Kaufkraftzuflüssen aus Kommunen der Zone 2 in Höhe von 5,2 Mio. € und Zuflüssen aus Kommunen der Zone 3 in Höhe von 11,1 Mio. € sowie Zuflüssen aus den Kommunen der Zone 4 in Höhe von 24,7 Mio. € und der Kommunen des Ergänzungsbereichs in Höhe von 4,7 Mio. €. Weitere 1,9 Mio. € fließen als sogenannte Streuumsätze ein, die sich aus Kaufkraft von außerhalb des Ergänzungsbereichs rekrutieren.
- Aus der Summe des Nachfragepotenzials in der Stadt Moosburg a.d. Isar sowie den Kaufkraftzuflüssen und -abflüssen ergibt sich der tatsächlich in Moosburg a.d. Isar erzielter Einzelhandelsumsatz in Höhe von ca. 98,8 Mio. €.

### Kaufkraftzuflüsse

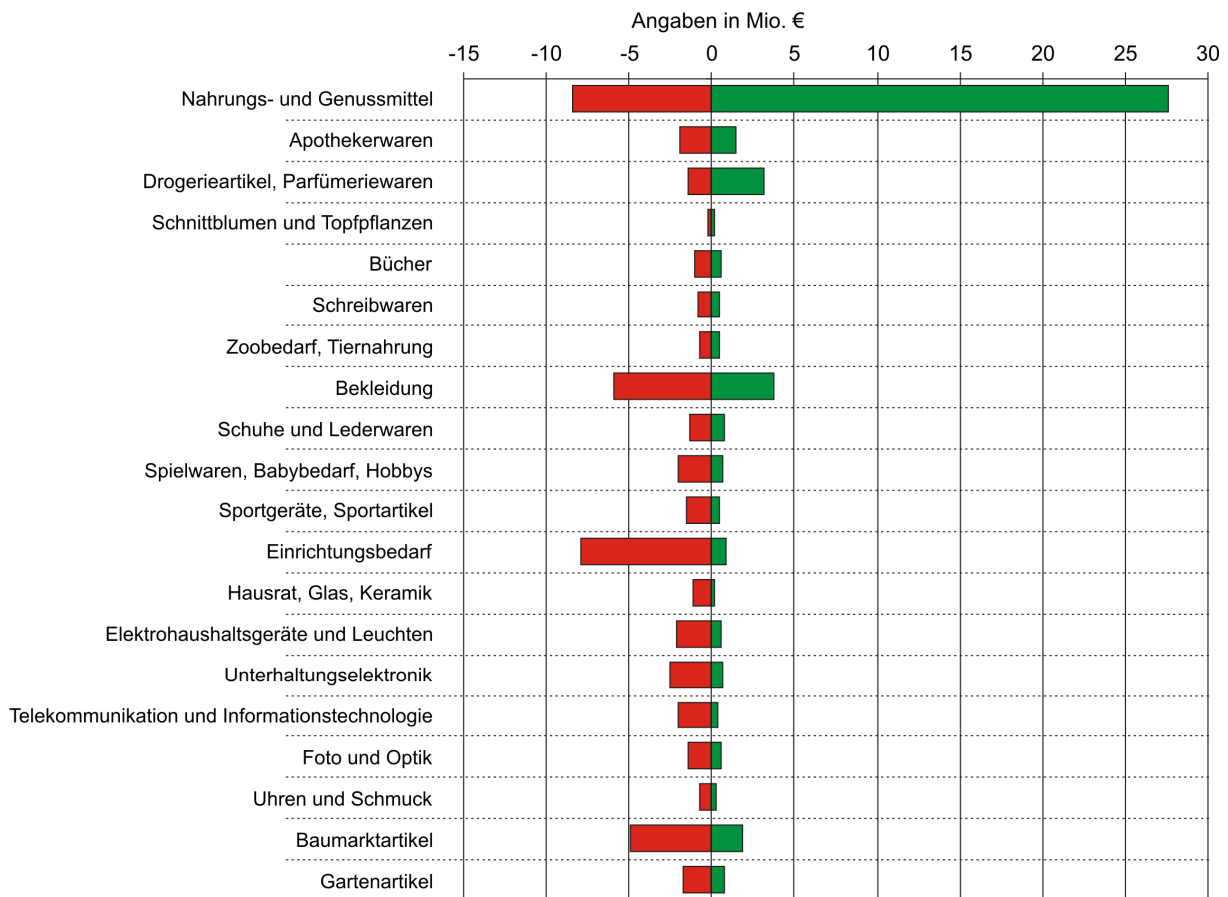
- Der mit Abstand größte Anteil der Kaufkraftzuflüsse entfällt mit 27,6 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Im Vergleich zu den Kaufkraftabflüssen sind erhebliche Zuflüsse zudem für die Bereiche Apothekerwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Bekleidung festzustellen.

- Abgesehen vom Sortiment Bekleidung verzeichnen die übrigen zentrenrelevanten Branchen aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur geringe Zuflüsse.

**Kaufkraftabflüsse**

- Die stärksten Kaufkraftabflüsse sind mit 8,4 Mio. € für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Zudem verzeichnen die Sortimentsbereiche Einrichtungsbedarf, Bekleidung und Baumarktartikel ebenfalls noch Kaufkraftabflüsse in größerem Umfang.
- Für die übrigen Kaufkraftabflüsse sind zwar nur vergleichsweise geringe absolute Werte zu verzeichnen, allerdings summieren sich die Kaufkraftabflüsse beispielsweise im Bereich Elektroartikel auf insgesamt 6,6 Mio. €.

**Abbildung 51: Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse in Moosburg a.d. Isar**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragungen Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

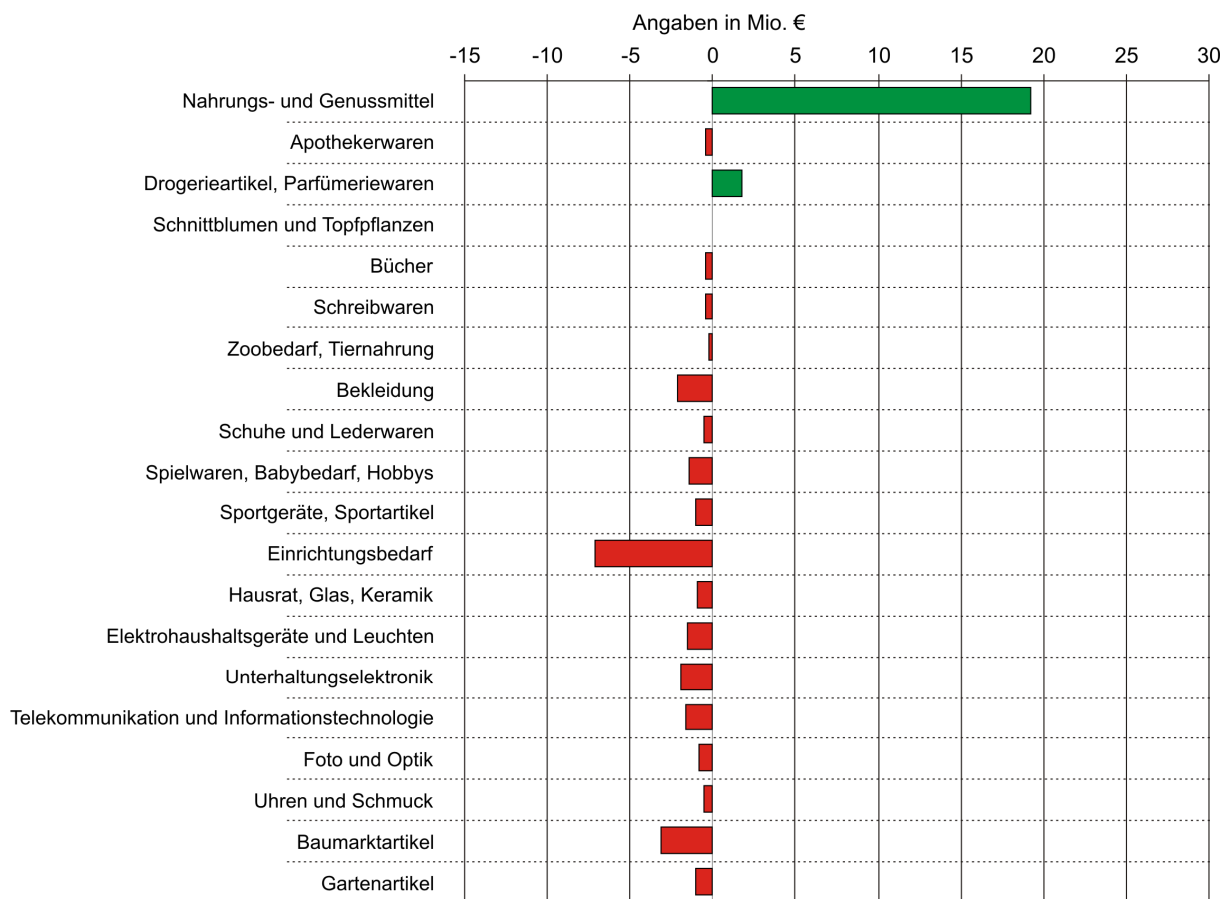
iq-Projektgesellschaft

**Saldierte Kaufkraftströme**

- Ein Blick auf die saldierten Kaufkraftflüsse verdeutlicht die hohe Bedeutung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel für den Einzelhandel und die Versorgungsfunktion der Stadt Moosburg a.d. Isar. Ein ebenfalls positiver Saldo ist darüber hinaus nur mehr für die Warengruppe Drogerieartikel und Parfümeriewaren auszumachen, die ebenfalls überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen ist.

- Alle Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs weisen insgesamt Kaufkraftabflüsse auf. Damit wird deutlich, dass Umfang und Attraktivität des Warenangebotes in Moosburg a.d. Isar derzeit nicht ausreichen, um eine Anziehungskraft zu generieren, die in ausreichendem Maße die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung bindet und zumindest zusammen mit der aus dem Umland zufließenden Kaufkraft insgesamt einen positiven Saldo erzielt.

**Abbildung 52: Kaufkraftströme in Moosburg a.d. Isar – Saldierte Zu- und Abflüsse**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragungen Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

- In deutlichem Umfang werden saldierte Kaufkraftabflüsse im Bereich Einrichtungsbedarf (7,1 Mio. €) Elektroartikel (5,0 Mio. €) und Baumarkt- und Gartenartikel (4,2 Mio. €) deutlich.

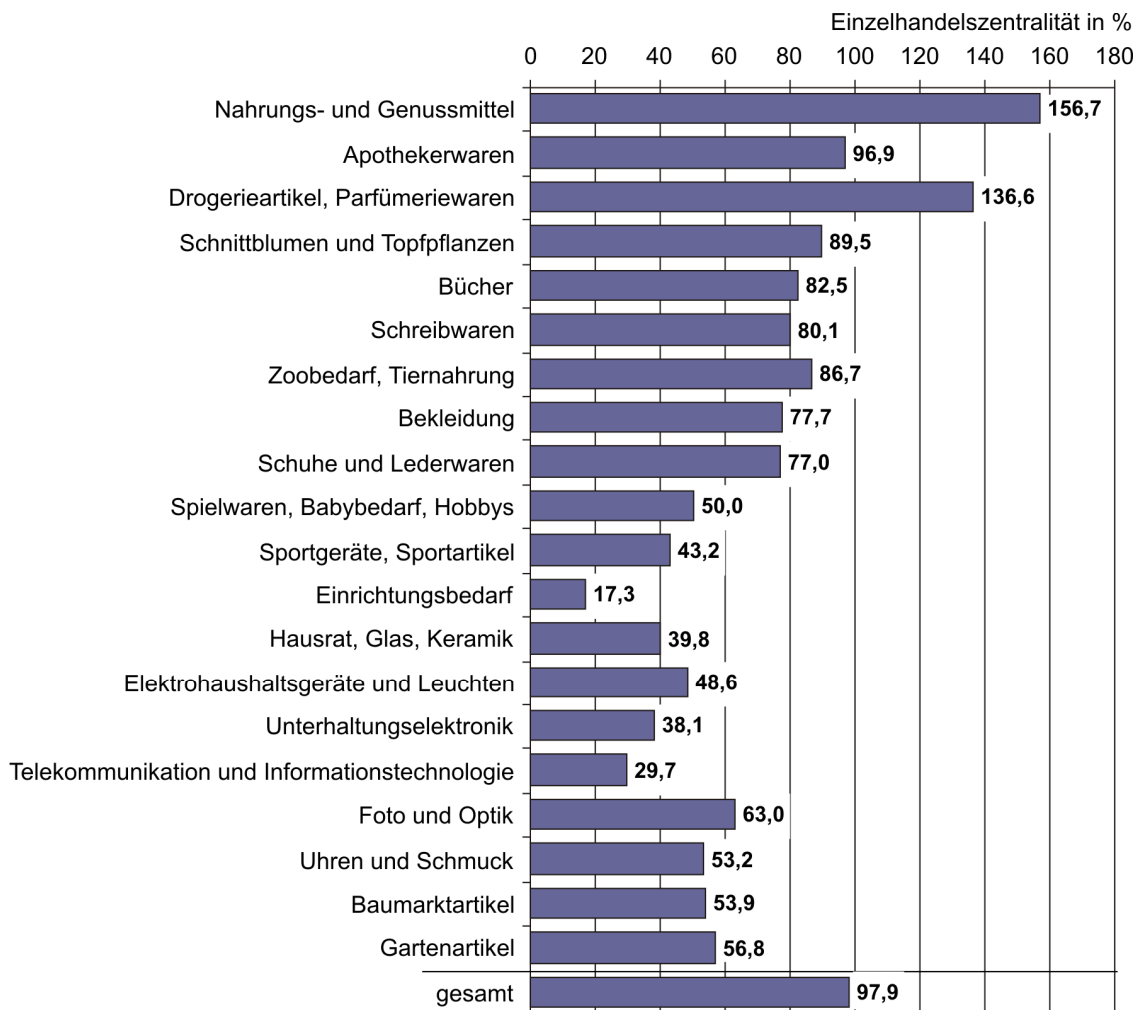
### E 3 Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Über alle Branchen bzw. Warengruppen hinweg erreicht das Mittelzentrum Moosburg a.d. Isar eine Einzelhandelszentralität von 97,9 %. Ein derartiger Wert ist für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich einzustufen und belegt

- die starke Konkurrenzsituation mit den umliegenden zentralen Orten
- die vergleichsweise geringe Versorgungsfunktion der Stadt für das ländlich geprägte Umland sowie
- das geringe Kaufkraftpotenzial der ländlich geprägten Umlandgemeinden, die auf die Stadt Moosburg orientiert sind.

**Abbildung 53: Einzelhandelszentralität nach Warengruppen**



Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragungen Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Ein Mittelzentrum sollte gemäß der raumordnerischen Zuordnung neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufen auch die Versorgung der Bevölkerung angrenzender Kommunen in Teilen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs gewährleisten. Diese Versorgungsfunktion erfüllt die Stadt Moosburg a.d. Isar in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs nur unzureichend. Per Saldo liegt die Einzelhandelszentralität unter 100 %, so dass insgesamt die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt durch die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nicht ausgeglichen werden können.

Die Einzelhandelszentralität für die einzelnen Warengruppen weist in Moosburg a.d. Isar folgende Eigenschaften auf:

- Die Zentralitätswerte im kurzfristigen Bedarf entsprechen der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und drücken den Bedeutungsüberschuss des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar aus.
- Ein Mittelzentrum der räumlichen Lage von Moosburg könnte bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs bei einer entsprechenden Ausstattung Einzelhandelszentralitäten von deutlich über 100 erreichen. Derartige Werte werden in Moosburg a.d. Isar allerdings in keinem Sortimentsbereich des mittel- und langfristigen Bedarfs auch nur annähernd erreicht.
- Aus den Angaben der Haushaltsbefragung in Moosburg a.d. Isar lässt sich darauf schließen, dass sich die Werte der Einzelhandelszentralität nach Warengruppen weiter polarisieren. So ist für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs eine Zunahme festzustellen, während in allen anderen Warengruppen Rückgänge in der Einzelhandelszentralität zu verzeichnen sind, die insbesondere die Warengruppen Bekleidung und Sportartikel sowie Elektroartikel und Baumarktartikel betreffen.

Die Angaben der befragten Moosburger Bürgerinnen und Bürger weisen insgesamt darauf hin, dass die Stadt Moosburg a.d. Isar an regionaler Bedeutung im Einzelhandel verloren hat. Dies gilt aber nicht über alle Warengruppen hinweg.

Bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs konnte die Stadt Moosburg a.d. Isar insbesondere die Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung stärken, was auch unter regionalplanerischen Zielsetzungen zu begrüßen ist. Allerdings ist die Bindung des Kaufkraftpotenzials der eigenen Bevölkerung fast ausschließlich davon abhängig, welche Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels in Moosburg vorhanden sind und weniger davon, wo sich die Versorgungsstandorte innerhalb der Stadt Moosburg befinden. So bleibt die – mit der Einzelhandelsentwicklung des Gewerbegebietes Degernpoint – Wahl eines dezentral gelegenen, nicht-integrierten Standortes als städtebauliche Fehlentwicklung einzustufen, die der Etablierung wohnstandortnaher Grundversorgungsstandorte entgegensteht.

Bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, die als innenstadtrelevant gelten, hat die Stadt Moosburg a.d. Isar einen deutlichen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen. Sowohl die Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung als auch die Anziehungskraft auf die Umlandbevölkerung haben sich deutlich verringert. Hier fehlt es in Moosburg einerseits an den von der Nachfrageseite stark frequentierten Fachmärkten bekannter Filialisten als moderner Betriebsform sowie einem gegenüber dem regionalen Konkurrenzstandorten Landshut, Freising und Erding quantitativ vergleichbaren Gesamtangebot.

Ein im Vergleich zu den regionalen Konkurrenzstandorten deutlich geringeres Gesamtangebot und das Fehlen von Fachmärkten als „moderner“ Betriebsform ist auch in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs ursächlich für die vergleichsweise geringe Einzelhandelszentralität speziell im Bereich Baumarkt- und Gartenartikel.

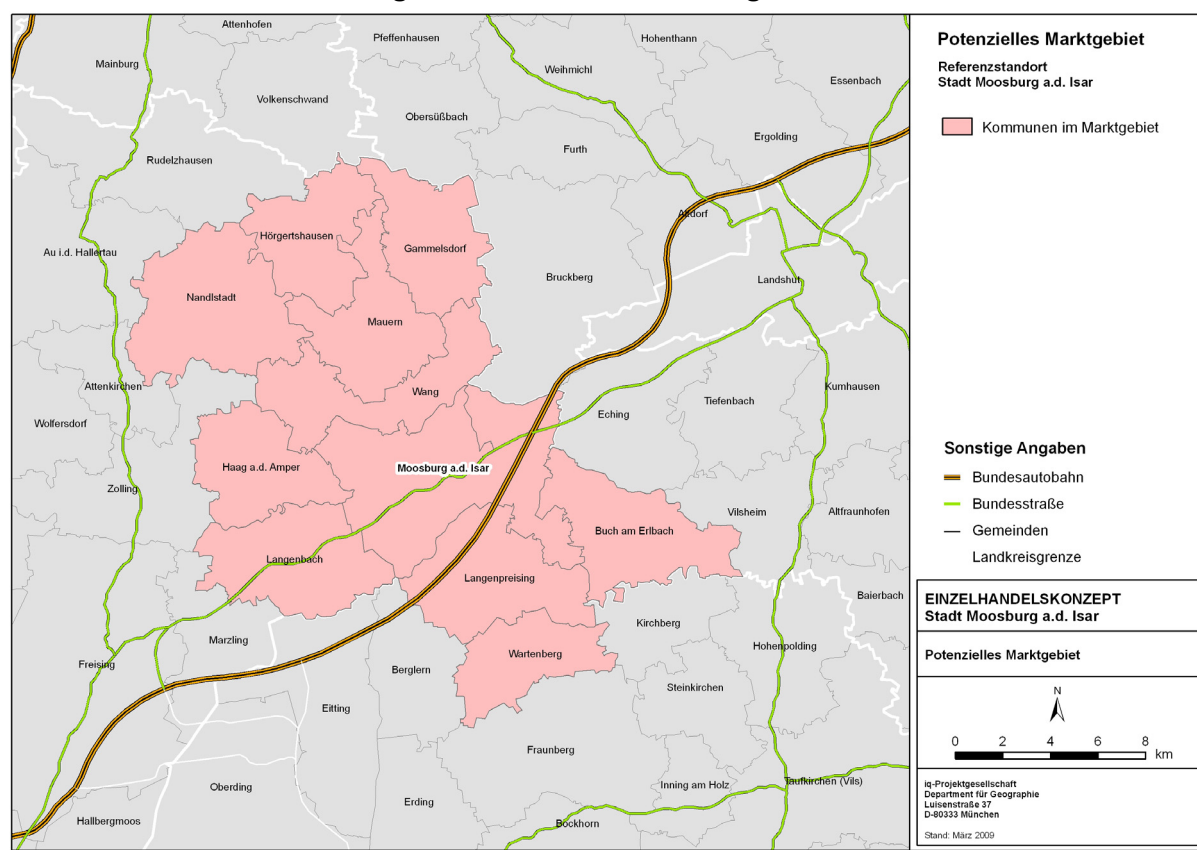


## E 4 Potenzialanalyse

Für eine Potenzialanalyse ist es zunächst erforderlich, das potenzielle Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar abzugrenzen. Bei der Darstellung des derzeitigen Marktgebietes der Stadt Moosburg a.d. Isar wurde bereits auf die Einflussgrößen hingewiesen, die für die Ausdehnung des Marktgebietes relevant sind. Für die Festlegung des potenziellen Marktgebietes kann auf mehrere vorgegebene Abgrenzungen zurückgegriffen werden. Hierzu zählen:

- Kommunen, für die die Stadt Moosburg a.d. Isar Erreichbarkeitsvorteile aufweist,
- Kommunen, die derzeit eine zumindest wahrnehmbare Einkaufsorientierung auf die Stadt Moosburg a.d. Isar aufweisen,
- Kommunen, die als Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt Moosburg a.d. Isar definiert sind.

**Karte 12: Potenzielles Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar**



Quelle: Eigene Berechnung und eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

- Die räumlich engste Abgrenzung und damit das kleinste Marktgebiet weist der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels auf. Diese räumliche Abgrenzung umfasst die Kommunen Mauern, Wang, Buch am Erlbach, Langenpreising und Wartenberg.
- Das derzeitige Marktgebiet der Stadt Moosburg umfasst die Kommunen der Zonen 1 bis 4 und schließt über die Kommunen im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels hinaus die Kommunen Hörgertshausen und Gammelsdorf sowie Eching, Haag an der Amper und Langenbach mit ein. Dagegen lässt sich Wartenberg derzeit nicht zum

aktuellen Marktgebiet der Stadt Moosburg zählen, sondern nur mehr dem Ergänzungsgebiet zuordnen.

- Zieht man zur Abgrenzung des potenziellen Marktgebietes der Stadt Moosburg zudem die Erreichbarkeit heran, so lassen sich neben der Stadt Moosburg a.d. Isar selbst die Kommunen Nandlstadt, Hörgertshausen, Gammelsdorf Mauern, Wang, Buch am Erlbach, Langenpreising, Haag a.d. Amper, Langenbach und Wartenberg zum potenziellen Marktgebiet der Stadt Moosburg zählen. Hierbei sind neuere Entwicklungen wie die Realisierung des Standortes Münchnerau als Standort für das Einkaufszentrum Landshut-Park bereits berücksichtigt, was dazu führt, dass Bruckberg und Eching nicht mehr zum potenziellen Marktgebiet der Stadt Moosburg gezählt werden können.
- Das potenzielle Marktgebiet der Stadt Moosburg umfasst damit insgesamt 11 Kommunen mit ca. 48.200 Einwohnern, die über eine Kaufkraft für den Einzelhandel von 282 Mio. € verfügen. Damit beträgt der rechnerische Maximalwert der Einzelhandelszentralität für die Stadt Moosburg 279.

**Tabelle 26: Marktpotenzial im potenziellen Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar**

Kommune	Bevölkerungsstand 01.01.2008	Anzahl der Haushalte 01.01.08	GfK Kaufkraft für den EH 2008 in Mio. EURO
Moosburg a.d. Isar	17.284	7.305	101,0
Wang	2.372	917	13,1
Mauern	2.733	996	16,5
Hörgertshausen	1.918	766	10,5
Langenpreising	2.545	1.059	14,9
Gammelsdorf	1.535	628	8,2
Buch am Erlbach	3.449	1.359	20,5
Langenbach	3.901	1.496	24,7
Haag a.d. Amper	2.881	1.087	16,6
Nandlstadt	4.963	1.840	28,2
Wartenberg	4.646	1.864	28,1
<b>Summe</b>	<b>48.227</b>	<b>19.317</b>	<b>282,3</b>

Quelle: GfK Nürnberg.

Im Bereich der Einzelhandelsentwicklungsplanung von Kommunen besteht immer die Gefahr, eine rechnerische Bestimmung eines „Verkaufsflächenbedarfs“ auf Basis der gesamten, im potenziellen Marktgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraft vorzunehmen. Eine derartige Maximalabschätzung führt allerdings zu einem rechnerischen Umsatzpotenzial, das in der Realität nie zu erreichen ist, da zum einen die Einkaufsorientierung auf eine Stadt mit zunehmender Entfernung von dieser Stadt abnimmt. Zum anderen werden Teile der Kaufkraft

in einer Umlandkommune bei entsprechendem Angebot auch in der Kommune selbst verbleiben. Dies gilt insbesondere für die Kaufkraft bei Warengruppen im kurzfristigen Bedarf.

**Tabelle 27: Offenes Umsatzpotenzial im Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar**

	Kaufkraft im Marktgebiet	Einzelhandelsumsatz in Moosburg aus dem Marktgebiet	offenes Umsatz- potenzial im Marktgebiet
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	99,2	45,2	54,0
Apothekerwaren	23,4	8,1	15,2
Drogerieartikel, Parfümeriewaren	13,6	5,8	7,8
Schnittblumen und Topfpflanzen	1,8	0,4	1,3
Bücher	5,5	1,6	4,0
Schreibwaren	4,7	1,3	3,4
Bekleidung	23,6	5,7	18,0
Schuhe und Lederwaren	5,4	1,2	4,2
Einrichtungsbedarf	23,9	1,2	22,7
Hausrat, Glas, Keramik	4,0	0,5	3,5
Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten	7,9	1,1	6,7
Unterhaltungselektronik	8,4	0,9	7,5
Telekommunikation und Informations- technologie	6,5	0,5	6,1
Foto und Optik	5,8	1,1	4,7
Uhren und Schmuck	2,9	0,5	2,4
Spielwaren, Babybedarf, Hobbys	7,6	1,1	6,5
Sportgeräte, Sportartikel	5,4	0,6	4,9
Baumarktartikel	21,4	2,8	18,6
Gartenartikel	7,5	1,0	6,5
Zoobedarf, Tiernahrung	3,7	1,0	2,7
<b>Summe</b>	<b>282,4</b>	<b>81,6</b>	<b>200,8</b>

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Diese Zusammenhänge sind auch für die Stadt Moosburg zutreffend:

- So weisen die umliegenden zentralen Städte Landshut, Freising und Erding eine einzelhandelsbezogene Ausstattung und damit Anziehungskraft auf, die in hohem Maße Kaufkraft aus dem Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar (inklusive der Stadt Moosburg selbst) bindet.
- Zudem verfügen einzelne Kommunen des Marktgebietes selbst über ein gewisses Maß an Einzelhandelsausstattung, vor allem bei Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, so dass ein Teil der Kaufkraft ihrer Bevölkerung auch vor Ort verbleibt.

**Tabelle 28: Abschätzung zum bindungsfähigen Umsatzpotenzial im Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar**

Warengruppe	Kaufkraft im Markt- gebiet	Einzelhandels- umsatz in dem Markt- gebiet	Abschätzung zum maximal bindungsfähigen Umsatzpotenzial im Marktgebiet	offenes bindungsfähiges Umsatzpotenzial im Marktgebiet
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	99,2	45,2	48,0	2,8
Apothekerwaren	23,4	8,1	8,5	0,3
Drogerieartikel, Parfümeriewaren	13,6	5,8	6,0	0,2
Schnittblumen und Topfpflanzen	1,8	0,4	0,5	0,1
Bücher	5,5	1,6	1,9	0,3
Schreibwaren	4,7	1,3	1,6	0,3
Bekleidung	23,6	5,7	8,1	2,4
Schuhe und Lederwaren	5,4	1,2	1,9	0,6
Einrichtungsbedarf	23,9	1,2	8,0	6,8
Hausrat, Glas, Keramik	4,0	0,5	1,4	0,8
Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten	7,9	1,1	2,7	1,5
Unterhaltungselektronik	8,4	0,9	2,8	1,9
Telekommunikation und Informati- onstechnologie	6,5	0,5	2,2	1,7
Foto und Optik	5,8	1,1	2,0	0,8
Uhren und Schmuck	2,9	0,5	1,0	0,5
Spielwaren, Babybedarf, Hobbys	7,6	1,1	2,6	1,5
Sportgeräte, Sportartikel	5,4	0,6	1,8	1,2
Baummarktartikel	21,4	2,8	6,8	4,0
Gartenartikel	7,5	1,0	2,4	1,4
Zoobedarf, Tiernahrung	3,7	1,0	1,2	0,3
<b>Summe</b>	<b>282,4</b>	<b>81,6</b>	<b>111,2</b>	<b>29,7</b>

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Für die Abschätzung des bindungsfähigen Umsatzpotenzials in der Stadt Moosburg wird deshalb ermittelt, welche Anziehungskraft das Einzelhandelsangebot der Stadt Moosburg in den einzelnen Zonen des Marktgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Orte im Umland der Stadt Moosburg erreichen könnte. Dies setzt allerdings voraus, dass das Angebot in Moosburg hinsichtlich Sortiments- und Betriebsformen-Mix weitgehend vollständig ist und aufgrund von qualitativen, quantitativen und strukturellen Angebotsdefiziten keine überproportional starken Kaufkraftabflüsse aus dem Marktgebiet auftreten. Im Ergebnis wird eine Kaufkraftbindung in Zone 1 von insgesamt 72,6 % ermittelt sowie ein Kaufkraftzufluss in die Stadt Moosburg aus der Zone 2 des Marktgebietes von 44,5 % und aus der Zone 3 des Marktgebietes von 16,9 %. Auf dieser Basis lässt sich eine Abschätzung zum insgesamt bindungsfähigen Umsatzpotenzial in der Stadt Moosburg angeben (vgl. Tab. 28).

Das bindungsfähige Umsatzpotenzial bezieht sich auf die Stadt Moosburg als Ganzes und kann nicht als Umsatzpotenzial für einen Einzelbetrieb interpretiert werden. So wird das warengruppenspezifische Umsatzpotenzial durch eine Reihe unterschiedlicher Betriebsformen generiert. So bieten beispielsweise auch Lebensmittelmärkte im Rahmen ihrer Aktionsware innenstadtrelevante Sortimente wie Bekleidung oder Schreibwaren an. Neben Anbietern, die die entsprechende Warengruppe nur als Aktionsware oder Randsortiment führen teilt sich die Kaufkraft zudem weiter auf unterschiedliche Betriebsformen (Fachgeschäft, Fachmarkt) und auf unterschiedliche Qualitäten (Discounter) auf.

Es zeigt sich aber, welche einzelhandelsbezogene Anziehungskraft für die Stadt Moosburg im regionalen Kontext möglich sein könnte. So ließe sich auf Basis des bindungsfähigen Umsatzpotenzials zusammen mit Streuumsätzen von außerhalb des Marktgebietes in Höhe von 5 % am Gesamtumsatz aus dem Marktgebiet eine Einzelhandelszentralität von ca. 116 % erreichen.

Aus dem insgesamt offenen bindungsfähigen Umsatzpotenzial lässt sich nicht darauf schließen, dass die Ansiedlung eines Einzelbetriebes ohne Verdrängungseffekte innerhalb der Stadt Moosburg ablaufen könnte. Hierfür ist zum einen verantwortlich, dass die Kaufkraftbindung in Moosburg nur mit der Ansiedlung eines entsprechend attraktiven Einzelhandelsbetriebes mit entsprechend starker Anziehungskraft tatsächlich steigt. Zudem wird ein neuer Anbieter immer auch innerhalb einer Stadt in gewissem Maße Umsatzumverlagerungen auslösen, was letztlich aus Grundlage des marktwirtschaftlichen Systems ist. Wettbewerbsbedingte Verdrängungseffekte sind somit dem marktwirtschaftlichen System immanent und führen insgesamt zu einer Weiterentwicklung des Einzelhandelsbestandes entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrageseite.