

## **F Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Moosburg a.d. Isar**

Im Zuge der nachfolgenden Formulierung des Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Moosburg a.d. Isar – das entsprechend der Aufgabenstellung als Handlungsempfehlung für eine räumlich und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung aufzufassen ist – werden zunächst die Leitlinien für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklungsplanung bestimmt. Darauf aufbauend erfolgt eine Kategorisierung der bestehenden Handelsstandorte sowie die Benennung geeigneter räumlicher Bereiche für die Entwicklung oder Weiterentwicklung von Handelsstandorten in Moosburg a.d. Isar und es wird jeweils deren spezifische Versorgungsfunktion bestimmt. Hierfür werden entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standortes diejenigen Sortimente bestimmt, die am jeweiligen Handelsstandort künftig für eine städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung angesiedelt oder weiterentwickelt werden können.

Insgesamt wird ein einzelhandelsbezogenes Entwicklungsleitbild für die Stadt Moosburg a.d. Isar definiert, das als Grundlage für künftige verwaltungsinterne und politische Entscheidungen bei Fragen der Einzelhandelsentwicklung dient und nach einer entsprechenden Beschlussfassung im Stadtrat auch in der Bauleitplanung umzusetzen ist, um die gewünschte Steuerungswirkung zu entfalten. Insbesondere die Moosburger Sortimentsliste ist im Stadtrat zu beschließen, um eine entsprechende Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf die hierfür jeweils geeigneten Handelsstandorte in Moosburg a.d. Isar im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen.

### **F 1 Entwicklungstrends im Einzelhandel und deren Konsequenzen für die städtische Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar**

Ein Entwicklungskonzept für den Einzelhandelsstandort Moosburg a.d. Isar kann nicht losgelöst von der grundsätzlichen Einzelhandelsentwicklung in Deutschland, der sich auch die Stadt Moosburg a.d. Isar nicht entziehen kann, formuliert werden. Im Folgenden werden deshalb kurz die aktuellen Trends im Einzelhandel beschrieben. Aufbauend auf der Darstellung der Entwicklungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite erfolgt eine Darstellung der Konsequenzen dieser Entwicklungstrends für die städtische Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar. Wesentliche Datenquellen der nachfolgenden Darstellung (Kap. F 1.1, F 1.2 und F 1.3) sind unterschiedliche wissenschaftliche und fachwissenschaftliche Veröffentlichungen sowie Publikationen und Vorträge der einschlägigen Institute und Verbände (z.B. BBE, EHI, HDE, DSSW, ISW, IHK u.a.).

#### **F 1.1 Wesentliche Veränderungen auf der Verbraucherseite**

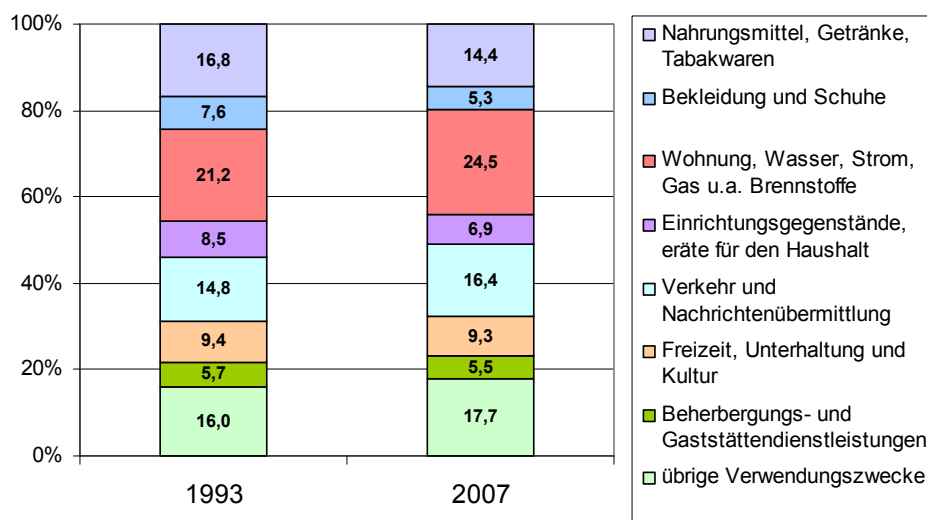
Auf Verbraucherseite sind für die Entwicklung des Einzelhandels vor allem zwei Themenbereiche maßgeblich. Diese betreffen zum einen die Entwicklung der Konsumausgaben insgesamt und deren Verteilung auf unterschiedliche Ausgabenbereiche und zum anderen die Veränderungen im Einkaufsverhalten.

##### Verändertes Ausgabeverhalten

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland entwickelt sich im Vergleich zu den privaten Konsumausgaben der privaten Haushalte insgesamt deutlich schwächer. Ursache hierfür ist ein

rückläufiger Anteil der Ausgaben der privaten Haushalte für Einzelhandel (vgl. Abb. 54 und Abb. 55). Bis zum Jahr 2010 prognostiziert das Statistische Bundesamt für den Anteil des Einzelhandels am privaten Verbrauch einen weiteren Rückgang.

**Abbildung 54: Ausgabenstruktur 1993 und 2007 im Vergleich**



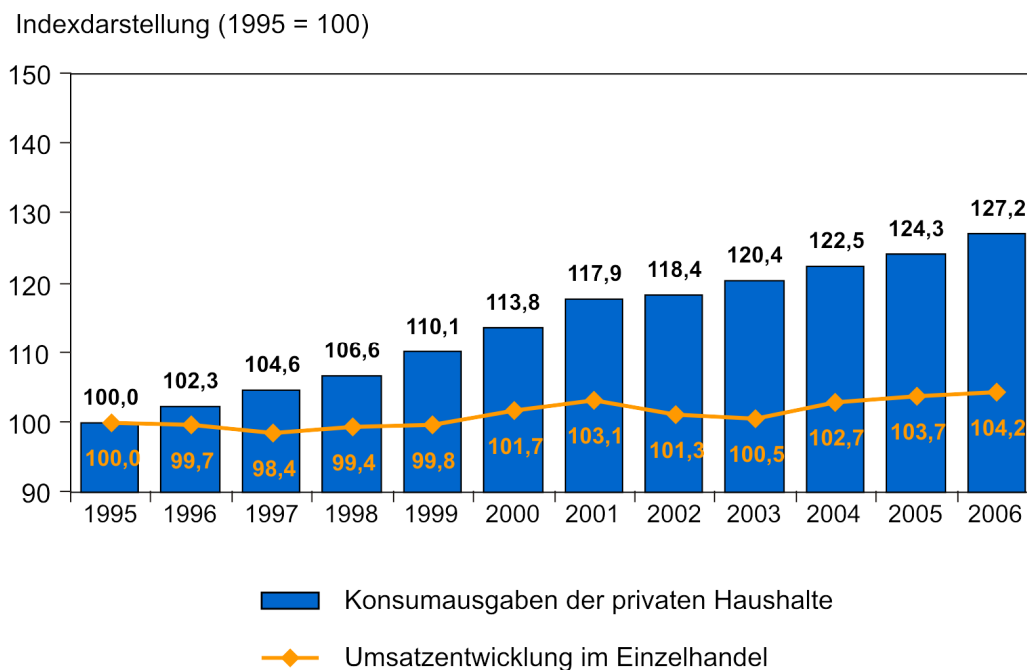
Quelle: Statistisches Bundesamt.

### Änderungen im Einkaufsverhalten

- Preisbewusstsein: Nach Angaben des HDE (2008) kaufen mittlerweile nahezu 100 % aller Verbraucher Artikel aus dem Lebensmittelbereich bei Discountern.
- Ausdifferenzierung der Nachfrage: Während der Marktanteil des gehobenen Preissegments in geringem Maße zunimmt und der Marktanteil niedrigpreisiger Produkte stark zunimmt, verzeichnet das mittlere Preissegment einen starken Rückgang.
- Multioptionalität: Der einzelne Konsument zeichnet sich in seinem Einkaufsverhalten durch das unterschiedliche Zusammenspiel von Qualitäts- und Genussorientierung sowie zugleich Preisorientierung aus. Ein und derselbe Kunde bewegt sich zwischen den Angebotspolen hin und her und nutzt sowohl hochwertige Fachgeschäfte als auch Discountern. So geht die ursprüngliche vergleichsweise trennscharfe Kategorisierung der Verbraucher nach dem Einkaufsverhalten von entweder Billigprodukten oder Exklusivem verloren.
- Zunehmendes Anspruchsniveau bei der Wahl des Einkaufsstandortes sowohl hinsichtlich der Vielfalt des Warenangebotes als auch hinsichtlich Preis-Leistungs-Verhältnis, gekoppelt mit einer hohen Mobilität der Bevölkerung sowie einer hohen Mobilitätsbereitschaft.
- Sinkende Standort- und Unternehmensbindung beim Einkauf („Standort-Hopping“).
- Ausdifferenzierung des Einkaufsverhaltens in die beiden Segmente Erlebniskonsum und Versorgungseinkauf.

- Steigende Bedeutung des Erlebniskonsums bei abnehmender Toleranz gegenüber Defiziten im Einkaufsumfeld (z.B. Beeinträchtigungen durch Witterung, soziale Randgruppen, fehlende Sauberkeit).
- Kopplung der Einkaufsaktivität mit weiteren Freizeitaktivitäten im Rahmen des Erlebniskonsums.
- Hohe Bedeutung von Aufwandsminimierung und Effizienz (One-Stop-Shopping) speziell beim reinen Versorgungseinkauf von Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

**Abbildung 55: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes im Vergleich zum privaten Konsum**



Quelle: BBE Handelsberatung, HDE und Statistisches Bundesamt.

Die Veränderungen auf der Nachfrageseite wirken sich auf die Betriebsformenwahl der Verbraucher beim Einkauf der unterschiedlichen Warengruppen aus und sind damit nicht nur treibende Kraft für die Entwicklung der unterschiedlichen Betriebsformen im Handel sondern auch – als Folge davon – für die unterschiedliche Entwicklung der jeweiligen Einkaufsstandorte. Es profitieren diejenigen Standorte, die über einen entsprechenden Besitz mit Betriebsformen verfügen, die von Verbraucherseite bevorzugt werden. Im Bereich des Lebensmittelhandels sind dabei nach Angaben des HDE die Discounter, gefolgt von Supermärkten und den Verbrauchermärkten die Betriebsformen, die häufig aufgesucht werden. Im Modebereich führen dagegen Multilabel-Fachgeschäfte die Einkaufsstättenhitliste an, gefolgt von der Betriebsform Warenhaus und Bekleidungshaus. Textil-Discounter rangieren dagegen erst auf zehnter Position. Die bevorzugte Einkaufsstätte für Schuhe ist dagegen nach wie vor das Einzelhandelsfachgeschäft.

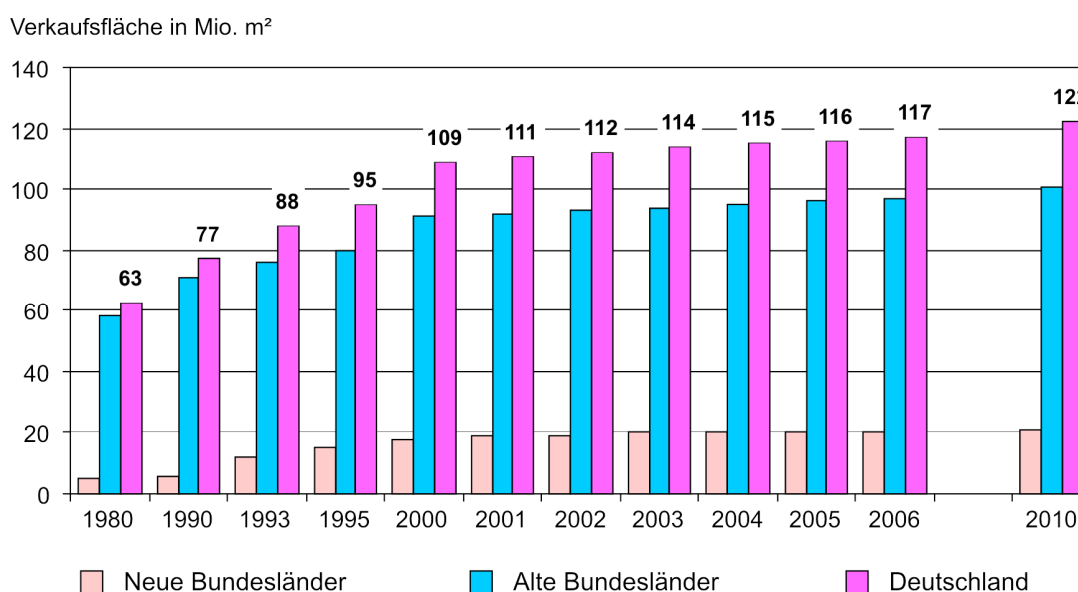
Nachdem gerade im Lebensmitteleinzelhandel die Standortwahl der LM-Discounter häufig zu Gunsten autokundenorientierter Standorte am Stadtrand ausgefallen ist, haben die innerstädtischen Zentren und die integrierten Nahversorgungsstandorte in Wohngebietslagen ei-

nen deutlichen und teilweise sogar vollständigen Bedeutungsverlust im Lebensmitteleinzelhandel erfahren.

## F 1.2 Veränderungen auf der Angebotsseite

Trotz stagnierender Nachfrage nimmt die Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel weiter zu (vgl. Abb. 56). So legte die Verkaufsfläche zwischen 1995 und 2006 in Deutschland um ca. 23,2 % zu. Im Zeitraum von 1995 bis 2006 stieg dagegen der Einzelhandelsumsatz lediglich um 4,2 %. Eine zumindest insgesamt abnehmende Flächenproduktivität und Rentabilität im Einzelhandel ist damit zwangsläufig die Folge. Insgesamt weist Deutschland mit ca. 117 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Jahr 2006 eine Verkaufsflächenausstattung von 1,35 m<sup>2</sup> je Einwohner auf.

**Abbildung 56: Flächenentwicklung im Einzelhandel 1980-2010**



Quelle: BBE Handelsberatung.

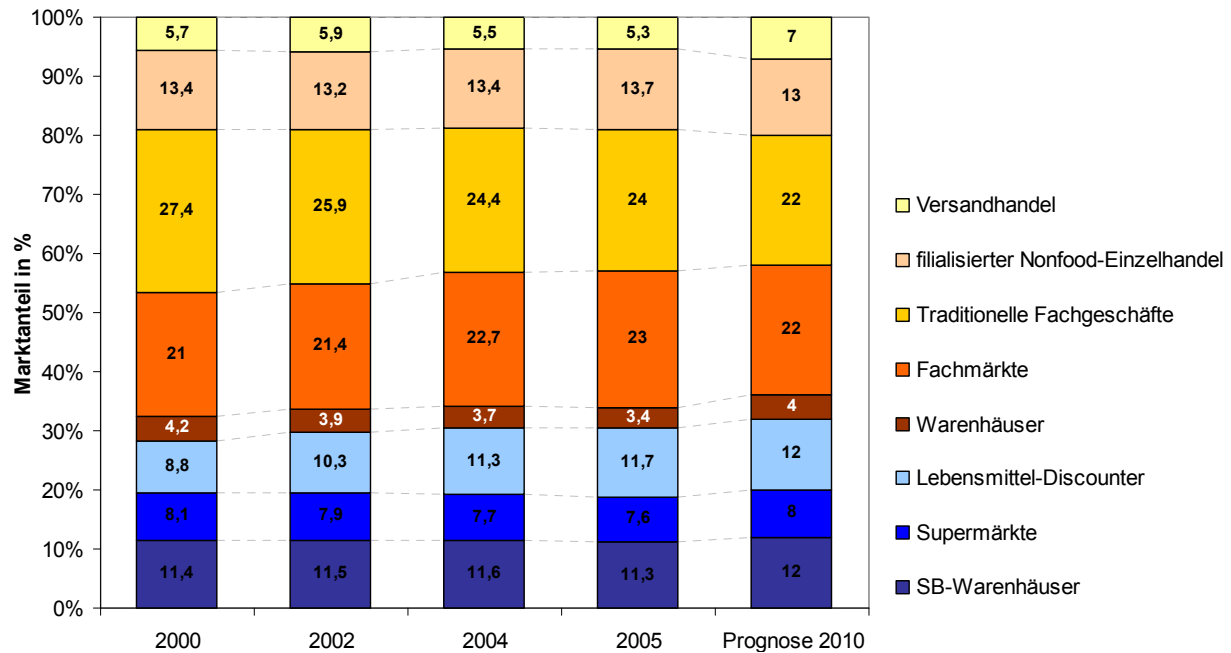
Mit der zunehmenden Polarisierung zwischen preis- und qualitäts-/serviceorientiertem Einkauf bzw. den veränderten Präferenzen der Verbraucher bei der Betriebsformenwahl für den Einkauf entwickeln sich auch die einzelnen Handelsformate unterschiedlich. Die Betrachtung der Umsatzanteile einzelner Handelsformate am Gesamtmarkt zeigt die wesentlichen Veränderungen (vgl. Abb. 57).

Es lassen sich folgende Entwicklungen ablesen:

- Der Umsatzanteil des nicht-filialisierten Fachhandels ist kontinuierlich rückläufig.
- Kauf- und Warenhäuser sowie Supermärkte verlieren Umsatzanteile, dagegen legen SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte zu.
- Eine deutliche Zunahme verzeichnen sowohl die Fachmärkte als auch die Discounter, die mittlerweile eine Vielzahl von Branchen abdecken, aber auch der filialisierte Non-Food-Fachhandel gewinnt hinzu.

Neben dem Betriebsformenwandel innerhalb des klassischen Ladeneinzelhandels lässt sich auch eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen wie Hersteller-Direktverkauf und Internethandel feststellen, wodurch der klassische Ladeneinzelhandel substituiert wird und somit insgesamt Marktanteile verliert. So wird für den Internet-Handel in den relevanten Sortimenten, zu denen insbesondere Bücher, Elektroartikel, Geschenkartikel oder Spielwaren zählen, ein Marktanteil von ca. 5 % angegeben. An den FOC-Standorten prägen dagegen speziell die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport das Angebot.

**Abbildung 57: Veränderung der Umsatzanteile der Handelsformate von 1993 bis 2005**



Quelle: BBE Handelsberatung.

Weitere Entwicklungen auf der Angebotsseite umfassen die Zunahme der betriebswirtschaftlich notwendigen Mindestverkaufsfläche und damit die Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße (Dimensionierung). Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, wobei vor allem die inhabergeführten Fachgeschäfte Opfer des Konzentrationsprozesses sind.

Hinsichtlich der Standortwahl sind veränderte Standortpräferenzen auszumachen, die zu einer verstärkten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bzw. zu einer Verkaufsflächenzunahme an nicht-integrierten, autokundenorientierten Standorten führt, insbesondere in Gewerbegebieten.

## F 1.3 Konsequenzen für die kommunale Einzelhandelsentwicklungsplanung

### Schaffung städtebaulich ungeeigneter Handelsstandorte

Die Problematik für die städtische Einzelhandelsentwicklung liegt darin, dass für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsstandort der Besatz mit modernen Betriebstypen wie Fachmärkten, Discountern oder Filialisten, die von Seiten der Verbraucher bevorzugt werden, als Angebotsbaustein innerhalb der gesamten städtischen Einzelhandelslandschaft eine wesentliche Rolle spielt. Dementsprechend ist eine Stadt für den Erhalt ihrer Versorgungsfunktion bzw. der Anziehungskraft innerhalb des Marktgebietes und damit auch zur Sicherung der Position als Handels- und Versorgungszentrum gegenüber konkurrierenden Kommunen im

Umland von der Ansiedlung derartiger Betriebsformen abhängig. Gerade wenn ein – bezüglich der Versorgungsfunktion – konkurrierende zentrale Orte in räumlicher Nähe vorhanden sind, führt der interkommunale Wettbewerb um die Ansiedlung moderner Betriebsformen dazu, dass den Standortpräferenzen der Anbieterseite weit entgegengekommen und Planungsrecht für Standorte in autokundenorientierter und häufig nicht-integrierter Lage geschaffen wird, was zwar aus der Perspektive der Immobilienentwickler und Betreiber betriebswirtschaftlich optimal ist, aber den kommunalen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung nicht gerecht wird.

#### Schwächung der Handelsfunktion und der Funktionsfähigkeit der Innenstadt

Vollzieht sich der Betriebsformenwandel hin zu einem stärkeren Verkaufsflächenanteil der Filialisten und insbesondere der Fachmärkte bei einem rückläufigen Verkaufsflächenanteil der Fachgeschäfte und Fachkaufhäuser nicht innerhalb der Innenstadt, sondern durch einen Verkaufsflächenrückgang der Innenstadt als Folge von Betriebsaufgaben innerhalb der Innenstadt bei gleichzeitig zunehmender Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt als Folge der Ansiedlung von Fachmärkten, treten negative städtebauliche Folgen auf. Diese drücken sich letztlich in einer Zunahme der Leerstände sowie in einem Verlust der Handelsfunktion in der Innenstadt aus, die zunächst in den Randbereichen der Innenstadt beginnt und sich aber bis ins Zentrum fortsetzt.

#### Kommunaler Steuerungsbedarf

Die Standortpräferenz der meist discountorientierten Fachmärkte ist in der Regel auf Standorte fokussiert, die gut erreichbar sind, eine ausreichende Flächenverfügbarkeit besitzen, gut einsehbar sind und geringe Standortkosten verursachen. Nachdem die Summe dieser Standortanforderungen häufig nur außerhalb der Innenstadt und außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu erfüllen ist, besteht meist eine Diskrepanz zwischen dem unternehmerisch bevorzugten Standort derartiger fachmarkt- und discountorientierten Anbieter und den Standorten, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht geeignet sind, um den Anforderungen an die städtische Einzelhandelsentwicklungsplanung gerecht zu werden. Diese bestehen zum einen darin, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion gerecht zu werden und eine gewisse Vollständigkeit des Angebotes hinsichtlich Sortiment und Betriebstyp zu erreichen. Zum anderen gilt es die Funktionsfähigkeit der Innenstadt insgesamt zu erhalten, die Handelsfunktion der Innenstadt zu stärken und bestehende integrierte Nahversorgungsstandorte zu sichern. Vor diesem Hintergrund hat sich in vielen Städten eine Standortstruktur im Einzelhandel herausgebildet, die neben der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorten auch einen Fachmarkt- bzw. Versorgungsstandort in nicht-integrierter Lage umfasst.

Sofern derartige, nicht-integrierte Fachmarkt- bzw. Versorgungsstandorte planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, das keinen Einzelhandelsausschluss beinhaltet, kann eine sortimentspezifische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht erfolgen. Da diese Standorte zudem häufig über eine umfassende Flächenverfügbarkeit verfügen, der Einzelhandel meist die einzige, aktuell verfügbare Entwicklungsoption darstellt und die Flächen gegenüber der Innenstadt und den integrierten Nahversorgungsstandorten bei den Standortfaktoren Erreichbarkeit, Flächenverfügbarkeit, Einsehbarkeit und Kosten gerade für Fachmärkte und großflächige Lebensmittelbetriebe außerordentlich attraktiv sind, entwickeln sie sich zu überörtlich bedeutsamen Versorgungsstandorten. Dadurch ziehen sie nicht nur Um-

satz, sondern auch Frequenz aus der Innenstadt und den integrierten Nahversorgungsstandorten ab mit entsprechend negativen städtebaulichen Folgen.

Mit Blick auf den Erhalt der gesamstädtischen Anziehungskraft im Einzelhandel zeigt diese Entwicklung aber auch durchaus positive Effekte kann zu einer Stabilisierung der Einzelhandelszentralität führen. Zudem können großflächige Betriebe nur selten problemlos innerhalb der Innenstadt realisiert werden. Sofern es sich um Anbieter aus dem unteren Preissegment handelt, entsprechen diese Anbieter teilweise auch nicht der gewünschten Angebotsstruktur im zentralen Bereich der Innenstadt.

Allerdings wächst die örtliche Verkaufsfläche häufig über ein tragfähiges Volumen hinaus und die Innenstadt und die Nahversorgungsstandorte werden ohne eine entsprechende Sortimentsspezifische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusätzlich zur bestehenden Konkurrenz am jeweiligen Standort auch einer verschärften Konkurrenz zwischen den Standorten ausgesetzt. Wegen der hierdurch ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im System der städtischen Versorgungsstandorte besteht dabei die Gefahr, der Innenstadt eine deutliche Schwächung zuzufügen, eine Zunahme der Leerstandsproblematik zu verursachen und die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit als multifunktionales Zentrum zu beeinträchtigen. Auch die Bestandsfestigkeit der Nahversorgungsstandorte wird gefährdet.

Beide Entwicklungen sind mit einer nachhaltigen kommunalen Einzelhandelsentwicklungsplanung unvereinbar und widersprechen explizit den landes- und regionalplanerische Zielen. So kommt es zum einen verstärkt zur Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Sortiment des mittel- und langfristigen Bedarfs außerhalb der Innenstadt und zum anderen zur Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb der integrierten Nahversorgungsstandorte.

## **F 2 Strategisches Fazit der Bestandsanalyse und Ableitung des kommunalen Steuerungsbedarfs**

Das strategische Fazit zur Bestandsanalyse stellt den kommunalen Handlungsbedarf bezüglich der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Moosburg a.d. Isar in den Vordergrund.

### Strategische Anforderung aus den raumstrukturellen Rahmenbedingungen

Die grundlegenden lagebezogenen und raumstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Moosburg a.d. Isar sind prägend für die Möglichkeiten und Anforderungen der Weiterentwicklung als Einzelhandelsstandort. Dabei wirkt sich gerade die sehr gute überörtliche und regionale Verkehrserschließung der Stadt Moosburg a.d. Isar eher hemmend auf die örtliche Einzelhandelsentwicklung aus. Die sehr gute Erreichbarkeit der höherrangigen zentralen Orte Landshut und Freising sowie der Städte München und Erding geht mit deutlichen Kaufkraftabflüssen nicht nur aus der Stadt Moosburg selbst einher. Gerade auch die Kommunen im Einzugsgebiet der Stadt Moosburg weisen eine zum Teil deutliche Orientierung auf die konkurrierenden Versorgungsstandorte auf. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt, was durch die rückläufige Einzelhandelszentralität der Stadt Moosburg a.d. Isar dokumentiert und bestätigt wird.

Die Ursache dieser Entwicklung liegt darin, dass insbesondere die Stadt Landshut ein sehr umfangreiches Einzelhandelsangebot ausbilden kann, da ihr mit der eigenen Wohnbevölke-

ung bereits ein Marktpotenzial zur Verfügung steht, das weit über jenes der Stadt Moosburg hinausreicht. Zudem weist die Stadt Landshut gerade in Richtung Norden, Osten und Süden ein sehr großes Einzugsgebiet ohne konkurrierendes Zentrum auf. Die im Vergleich zur Stadt Landshut (ca. 62.600 Einwohner und 32.300 Haushalte) deutlich geringe Einwohnerzahl der Stadt Moosburg (ca. 17.500 Einwohner und ca. 7.500 Haushalte) ermöglicht es nicht, in Moosburg allein auf Basis des örtlichen Nachfragevolumens ein entsprechend konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot aufzubauen. Dies gilt umso mehr, als auch bezüglich der Wechselwirkung mit der Stadt Freising (ca. 45.200 Einwohner und ca. 20.100 Haushalte) ähnliche Mechanismen wirken. Letztlich ist die Höhe des verbleibenden Kaufkraftvolumens im Raum zwischen den Städten Freising und Landshut zu gering, als dass sich für die großflächigen Fachmarktkonzepte beispielsweise in den Bereichen Baumarkt und Gartenmarkt oder Elektrofachmarkt neben einem Standort in Freising und Landshut ein weiterer Standort in Moosburg realisieren ließe, der hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung zu den bestehenden Standorten in Landshut und Freising vergleichbar wäre.

Da sich die einzelhandelsbezogenen Einzugsgebiete der Städte Landshut und Freising im Raum Moosburg überschneiden wird dieses Marktpotenzial bisher weitgehend durch die entsprechenden Anbieter in Landshut und Freising gebunden. Veränderungen dieser Ausgangslage lassen sich nur dann erwarten, wenn die Betreiber kleinere Fachmarktkonzepte verwirklichen oder die Mobilität der Verbraucher deutlich abnimmt. Gerade kleinere Fachmarktkonzepte tragen allerdings nur in sehr geringem Maße dazu bei, die überörtliche Attraktivität und Anziehungskraft zu steigern. Damit erreichen sie auch nur einen vergleichsweise geringen Anteil ihres Umsatzes durch Kaufkraft, zusätzlich in Moosburg gebunden wird. Dagegen fällt der Umsatzanteil, der über innerörtliche Umsatzumverteilungseffekte generiert wird vergleichsweise hoch aus.

Nachdem gerade die fachmarkt- und discountorientierten Betriebstypen aber ohne entsprechende Standortlenkung den rein autokundenorientierten Standort Degernpoint in nicht-integrierter Lage wählen, würde mit dem Ziel einer stärkeren Kaufkraftbindung der Wettbewerb zwischen der Innenstadt bzw. den integrierten Lagen und dem nicht-integrierten Standort Degernpoint weiter verschärft, was dazu führt, dass der Betriebsformenwandel städtebaulich nicht geordnet verläuft, sondern ausschließlich zu Lasten der Innenstadt und zu Gunsten der nicht-integrierten Standorte.

- Eine erste wesentliche Erkenntnis aus der Bestandsanalyse ist, dass die Stadt Moosburg a.d. Isar im Wettbewerb um eine möglichst starke überörtliche Anziehung von Kaufkraft aus dem Marktgebiet gegenüber den Städten Freising und Landshut auf Grund des deutlich geringeren örtlichen Marktpotenzials nicht konkurrenzfähig ist und aus Attraktivitäts- und Tragfähigkeitsaspekten nur eine Anziehungskraft ausbilden kann, die im Vergleich der Einwohnerzahlen unterproportional ausfällt. Vor diesem Hintergrund sollte bei der Weiterentwicklung des Einzelhandels weniger die vermeintliche Ausweitung des eigenen Einzugsgebietes oder eine erhöhte Ausschöpfung der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet im Vordergrund stehen, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung einer nachhaltigen und städtebaulich zielführenden Standortstruktur, die den Betriebsformenwandel innerhalb der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich sowie der integrierten Versorgungsstandorte unterstützt und zur Revitalisierung des Versorgungsstandortes Innenstadt beiträgt.



Es sei darauf verwiesen, dass derzeit 88 % der Moosburger Bürger in der Stadt Landshut einkaufen. Eine deutliche Verringerung dieses Anteils wäre nur möglich, wenn in der Stadt Moosburg hinsichtlich Umfang und Vollständigkeit des Angebotes eine wettbewerbsfähige Ausstattung vorliegt. Dies ist allerdings bei den gegebenen Kaufkraftverhältnissen nicht tragfähig, da die Anziehungskräfte der Städte Freising und Landshut überproportional stark ausfallen. Die treibenden Kräfte für den Umfang und die Richtung von Kaufkraftströmen sind die Unterschiede zwischen den Handelsstandorten bei der Attraktivität des Angebotes nach Umfang, Struktur und Qualität sowie die Erreichbarkeit der einzelnen Handelsstandorte. Einen tatsächlichen Erreichbarkeitsvorteil besitzt die Stadt Moosburg aber nur im Bereich der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, da die Distanzempfindlichkeit auf Seiten der Kunden im mittel- und langfristigen Bedarf deutlich geringer ausfällt. So sehen Kunden, die Bekleidung oder Elektroartikel einkaufen möchten, die Angebotsstandorte, die innerhalb von 20 Minuten zu erreichen sind, hinsichtlich des Zeitaufwandes der Erreichbarkeit als nahezu gleichwertig an, weshalb dem Faktor „Attraktivität des Angebotes“ dann eine überproportional hohe Bedeutung zukommt.

- Eine undifferenzierte quantitative Ausbaustrategie für den Moosburger Einzelhandel am nicht-integrierten Standort Degernpoint zur Erhöhung der Einzelhandelszentralität bzw. der überörtlichen Anziehungskraft ist nicht zielführend und städtebaulich unverträglich.

Der Handlungsbedarf einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Moosburg liegt nicht darin, im Zuge der ungesteuerten Weiterentwicklung des Standortes Degernpoint mit einer weiteren Ansiedlung moderner, zugkräftiger Betriebstypen wie Fachmärkte und durch die Ansiedlung bekannter Anbieter und Filialisten an diesem nicht-integrierten Standort sowohl die Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung als auch die Ausschöpfung aus dem Marktgebiet wieder zu erhöhen. Eine derartige Verbesserung der regionalen Wettbewerbssituation wäre zwar vor dem Hintergrund der rückläufigen Einzelhandelszentralität wünschenswert, sie hätte aber derzeit wenig Aussicht auf Erfolg und würde zu einer weiterhin enormen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden, städtebaulich geeigneten Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage sowie der Innenstadt führen.

#### Strategische Anforderung zum Standortsystem

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass das System der integrierten Versorgungsstandorte der Stadt Moosburg a.d. Isar mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Degernpoint eine deutliche Schwächung erfahren hat. Zum einen sind dort nahversorgungsrelevante Anbieter in nicht-integrierter Lage platziert, was die bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorte unter Druck setzt und den Aufbau weiterer integrierter Nahversorgungsstandorte zur Verbesserung der wohnstandortnahen Grundversorgung erschwert. Zum anderen sind am Standort Degernpoint zentrenrelevante Sortimente realisiert, für die der Standort Innenstadt insbesondere auch mit seinem erweiterten Bereich der städtebaulich geeignete Standort wäre. So wird ein Versorgungsstandort außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers realisiert während im Bereich der Innenstadt verstärkt Leerstände auftreten.

Gerade die – vor dem Hintergrund seiner Versorgungsfunktion – lagebezogenen Defizite des Gewerbegebietes Degernpoint schwächen die Innenstadt durch Funktionsverlagerung, ohne dass sich durch Kopplungsbeziehungen mit der Innenstadt Synergieeffekte nutzen ließen. Entgegen einer nachhaltigen städtebaulichen Strategie, die einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt in räumlich geeigneter Lage oder einen Komplementärstandort vorsehen würde,

wurde ein Konkurrenzstandort zur Innenstadt und zu den integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb einer für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geeigneten Lage etabliert und weiterentwickelt, was entsprechend negative städtebauliche Wirkungen nach sich gezogen hat.

- Insgesamt ist die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Degernpoint zumindest in seiner aktuellen Versorgungsfunktion als städtebauliche Fehlentwicklung zu werten, die schon allein durch eine fehlende Standorteignung die integrierten Standorte – bei einer Überschneidung der Sortimente – dauerhaft schwächt. So bedarf es für das Gewerbegebiet Degernpoint künftig einer einzelhandelsbezogenen Entwicklungsstrategie, die dem Standort Degernpoint eine zur Sortimentsstruktur der Innenstadt komplementäre Versorgungsfunktion zuschreibt.
- Im Sinne einer Weiterentwicklung der Stadt Moosburg als Wohnstandort im Flughafen-umland sowie im Großraum München kommt einer attraktiven und wohnstandortnahen Grundversorgung nicht nur eine besondere städtebaulich/raumordnerische Bedeutung zu, sondern diese ist auch ein bedeutender Standortfaktor bei der Bewertung des Wohnstandortes Moosburg a.d. Isar auf Seiten potenzieller Bürger. Dementsprechend gilt es, speziell das Grundversorgungsangebot im Bereich der Wohngebiete westlich der Innenstadt zu verbessern.
- Für die Innenstadt lässt sich eine deutlich geschwächte Handelsfunktion ausmachen, die es insbesondere durch Maßnahmen für eine stärkere Frequentierung wieder zu stärken gilt. Ein weiterer Verlust an Frequentierung der Innenstadt durch die Stärkung des Branchen-Mix oder Betriebsformen-Mix außerhalb der Innenstadt schwächt nicht nur weiterhin die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt, sondern nimmt ihr auch das Entwicklungs- bzw. Revitalisierungspotenzial.

#### Strategische Anforderung für die Innenstadt

Gerade die Innenstadt der Stadt Moosburg leidet im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs unter dem Betriebsformenwandel und der Standortwahl auf der Angebotsseite, die bei großflächigen Fachmärkten häufig auf die Oberzentren ausgerichtet ist oder sich auf ein einziges Mittelzentrum im weiteren Einzugsbereich beschränkt und dort ohne planungsrechtliche Steuerung häufig auf den Stadtrand ausgerichtet ist. Dies schwächt nicht nur die gesamtstädtische Attraktivität und Bedeutung einer Stadt wie Moosburg als Versorgungsstandort im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, sondern insbesondere den Standort Innenstadt mit entsprechend negativen städtebaulichen Wirkungen in der Innenstadt.

- Um den Betriebsformenwandel auch in der Innenstadt zu ermöglichen, gilt es, diese an geeigneten Stellen räumlich zu erweitern bzw. zu revitalisieren, um den Standortanforderungen moderner fachmarktbasierter Betriebstypen gerecht zu werden und den Standort Innenstadt damit insgesamt zu stärken.

Die Innenstadt der Stadt Moosburg wird derzeit durch eine überdurchschnittlich hohe Leersstandsquote mit zunehmender Tendenz, einem rückläufigen Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, dem Verlust der sortimentspezifischen Flächendominanz insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, Lücken im Betriebsformen-Mix sowie im Branchen-Mix, einem Verlust wesentlicher Bausteine des

frequenzgenerierenden Lebensmittelhandels, einer Reihe von sanierungsbedürftigen Gebäuden, Defiziten in der Aufenthaltsqualität sowie in der Qualität des öffentlichen Raumes sowie durch eine hohe Verkehrsbelastung bei geringer Gestaltungsqualität geprägt. Die Einzelhandelsfunktion befindet sich auf dem Rückzug, geschlossene Handelslagen perforieren und lösen sich in den Randbereichen weiter auf, mit in der Folge sinkender Frequentierung und Lagequalität. Damit zeigen sich in der Innenstadt mittlerweile deutliche städtebaulich negative Wirkungen, die aus sowohl örtlich als auch überörtlich ausgelösten wettbewerblichen Effekten resultieren. Vor diesem Hintergrund gilt es eine städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Innenstadt vorzunehmen und die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt im gesamtstädtischen Kontext wieder zu stärken.

- Eine städtebauliche Aufwertung der Innenstadt ist grundlegend, um diese nicht nur als Versorgungsstandort weiterzuentwickeln, sondern auch als Standort für ein umfassendes Einkaufserlebnis, das mit Ambiente, Atmosphäre, Aufenthaltsqualität und ergänzenden, kopplungsaffinen gastronomischen Nutzungen verbunden ist. So ist für die Innenstadt insgesamt ein Nutzungskonzept erforderlich, das verstärkt auf die Aufenthaltsqualität als Standortfaktor abhebt und auch den Einzelhandel in der Innenstadt in diese Richtung weiterentwickelt.
- Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Betriebsformen hin zu großflächigen fachmarktorientierten Konzepten ist die Innenstadt nicht für alle Ansiedlungsbegehren der geeignete Standort. Ein innenstadtergänzender Standort der ggf. für die Aufnahme von Betriebsformen zur Verfügung steht, die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten, bleibt notwendig.
- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist es erforderlich, Rahmenbedingungen zu schaffen, die Investitionen am Standort Innenstadt ermöglichen, um dort auch moderne oder großflächige Betriebskonzepte zu verwirklichen. Die Stadt Moosburg verfügt in der Innenstadt sowohl im Kernbereich als auch im erweiterten Bereich über entsprechende Leerstände oder Freiflächen, die für eine auf zentrenrelevante Sortimente konzentrierte Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen und den Standort Innenstadt insgesamt stärken.

### Kommunaler Steuerungsbedarf

Um einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung des Einzelhandels aufzugreifen aber andererseits städtebauliche Unverträglichkeit zu vermeiden, ist es notwendig auf kommunaler Seite eine Strategie der Standortlenkung zu entwickeln, die den Umgang mit Ansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen regelt. Nur so lässt sich eine strategisch ausgerichtete Einzelhandelsentwicklungsplanung langfristig umsetzen.

- Eine rein defensive Entwicklungsstrategie wäre vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Stellung und Versorgungsfunktion der Stadt Moosburg nicht zielführend, es gilt aber, die Entwicklung und den Wettbewerb auf städtebaulich geeignete Standorte zu lenken. Hierfür ist eine entsprechende planungsrechtliche Steuerung unabdingbar. Bei der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Moosburg ist eine funktional differenzierte Entwicklung der Versorgungsstandorte erforderlich, auch um eine Revitalisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu ermöglichen.

Im Rahmen der Bauleitplanung haben Kommunen die Möglichkeit die Dimensionierung und Strukturierung von Versorgungsstandorten festzulegen, die als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden. Darüber hinaus kann eine Einzelhandelsnutzung speziell auch in Gewerbegebieten komplett oder sortimentsbezogen ausgeschlossen werden. Dieses Instrumentarium dient dazu, die in der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) und der Bauleitplanung skizzierten Zielvorstellungen zu erreichen.

Darüber hinaus kann eine Kommune im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abzielen. Festsetzungen zum Ausschluss zentrenbeeinträchtigender Einzelhandelsnutzung werden dabei aus der Zielsetzung legitimiert, gewachsene Stadt und Ortszentren im Bestand zu sichern oder weiterzuentwickeln. Für die dazu erforderliche Aufstellung von Bebauungsplänen bildet ein kommunales Einzelhandelskonzept, wie es hier für die Stadt Moosburg vorliegt, die inhaltliche Basis für die städtebauliche Rechtfertigung. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Es ist ein informelles Planungsinstrument, das interne Bindungswirkung erzeugt. So darf die Kommune von dem Konzept nur dann abweichen, wenn hierfür sachliche städtebauliche Gründe vorliegen, die sich beispielsweise aus neueren Entwicklungen ergeben können. Andernfalls verliert das Einzelhandelskonzept seine Steuerungskraft und seine städtebauliche Legitimationswirkung. Nach außen erzielt das Konzept keine unmittelbare Rechtswirkung, sondern es bedarf der Umsetzung durch formelle Bauleitplanungen und Baugenehmigungen. Hierbei ist in der Planbegründung jeweils die Verbindung zum Einzelhandelskonzept bzw. der darin enthaltenen räumlich-funktionalen Bestimmung der Versorgungsbereiche herzustellen.

Eine gesetzliche Definition zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches existiert nicht. Aber ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil des 4. Senats vom 11. Oktober 2007 – BverwG 4 C 7.07) gibt folgende Orientierung: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“ Hiernach können „Zentrale Versorgungsbereiche“ aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben, oder erst durch eine städtebauliche Planung geschaffen werden.

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen auch von kleinen Gemeinden.

Nach § 34, 3 BauGB dürfen von entsprechenden Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ ausgehen. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Schädliche Auswirkungen für einen zentralen Versorgungsbereich können gegeben sein, wenn die Zulassung des Vorhabens beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt. Dies wäre beispielsweise anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden soll, Sortimente realisiert werden sollen, die prägend für die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sind oder ein Vorhaben erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt wird.

Bei der Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums gilt es für die Kommune zu berücksichtigen, dass zwar Sortimente definiert bzw. ausgeschlossen und Verkaufsflächenobergrenzen bestimmt werden können, nicht aber Sortimentsqualitäten. So lässt sich das hochwertige Textil-Fachgeschäft planungsrechtlich nicht vom Textil-Discounter differenzieren, sondern es ist lediglich möglich, die Zulässigkeit des Sortiments Bekleidung bzw. die Größe der zulässigen Verkaufsfläche für Bekleidung zu definieren.

### **F 3 Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar**

Als Konsequenz der aktuellen Ausgangssituation und Standortstruktur des Einzelhandels der Stadt Moosburg a.d. Isar, den negativen städtebaulichen Folgen der bisherigen Einzelhandelsentwicklung am Standort Innenstadt sowie vor dem Hintergrund einer geordneten und städtebaulich verträglichen Entwicklung wird die städtische Einzelhandelsentwicklung künftig an Leitlinien ausgerichtet, die in ihrer Gesamtheit die kommunale Entwicklungsstrategie der Stadt Moosburg a.d. Isar für den Einzelhandel beschreiben. Die nachfolgenden Leitlinien sind somit als übergeordnetes Zielsystem aufzufassen, das der räumlichen Lenkung des Einzelhandels zugrunde liegt.

#### Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung eines nachfragegerechten Einzelhandelsangebotes in Moosburg a.d. Isar

Die einzelhandelsbezogene Attraktivität der Stadt Moosburg a.d. Isar als Wohnstandort für die eigene Bevölkerung und als Einkaufsstandort für die Umlandbevölkerung definiert sich entscheidend durch den Umfang, die Vollständigkeit und die Qualität des Einzelhandelsangebotes (Verkausflächenausstattung, Branchen- und Betriebsformen-Mix) sowie seiner Erreichbarkeit vom Wohnstandort aus. Ziel für die Stadt Moosburg a.d. Isar ist es daher, eine Handelsvielfalt zu erlangen bzw. zu sichern, die den nachfrageseitigen Vorstellungen entspricht. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes nach Betriebstypen, Qualitäten und Sortimenten ist damit ebenso erwünscht wie wettbewerbliche Selektionseffekte im Einzelhandel, die insgesamt zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes in Sinne der nachfrageseitigen Vorstellungen beitragen.

#### Erfüllung der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Das Landesentwicklungsprogramm bzw. der Regionalplan ordnet die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem ein. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Moosburg a.d. Isar dabei eine entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion für ihr Umland zu. Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Moosburg a.d. Isar sowie die räumliche Anordnung der Versorgungsstandorte ist daher sowohl im örtlichen als auch im überörtlichen Kontext zu betrachten. Es gilt der überörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht zu werden und ein Einzelhandelsangebot zu entwickeln, das eine ausrei-

chend starke Anziehungskraft auf das Marktgebiet ausübt. Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation mit den zentralen Orten Landshut und Freising gilt es für die Stadt Moosburg a.d. Isar neben der Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes auch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Innenstadt vorzunehmen sowie Marketingstrukturen aufzubauen, um die Stadt Moosburg überörtlich bzw. regional entsprechend als Einkaufsstandort zu positionieren.

#### Entwicklung einer standortspezifischen Versorgungsfunktion

Grundlage für ein attraktives gesamtstädtisches Einzelhandelsangebot ist eine ausgewogene räumliche Struktur der Versorgungsstandorte, die sich in ihrer Versorgungsfunktion zudem möglichst ergänzen. Die Definition einer standortspezifischen Versorgungsfunktion ist hierfür notwendig, um Dopplungen im Einzelhandelsangebot an städtebaulich unterschiedlich geeigneten Standorten zu vermeiden. Ziel ist es, direkte Konkurrenz bzw. wettbewerbliche Wirkungen an jeweils einem Versorgungsstandort oder zumindest städtebaulich gleichwertigen Standorten zu erzeugen und nicht Verdrängungs-/Kanibalisierungseffekte zwischen Anbietern an Versorgungsstandorten unterschiedlicher städtebaulicher Wertigkeit zu fördern.

#### Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt und seiner Funktionsvielfalt

Die Innenstadt der Stadt Moosburg a.d. Isar besitzt neben dem Einzelhandel eine Reihe weiterer Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung, Gastronomie etc.) mit hoher Bedeutung für die städtische aber auch überörtliche Versorgung der Bevölkerung. Sie stellt damit sowohl in ihrer umfassenden Versorgungsfunktion als auch unter siedlungsräumlichen, städtebaulichen sowie identitäts- und wahrnehmungsbezogenen Gesichtspunkten das Zentrum der Stadt dar. Um dieser Multifunktionalität und hervorgehobenen Bedeutung trotz der kompakten räumlichen Struktur im Innenstadtkern auch zukünftig gerecht zu werden, gilt es die Innenstadt städtebaulich aufzuwerten und für Ansiedlungsbegehren räumlich sinnvoll zu erweitern. Ziel ist es, den negativen Erscheinungen der Innenstadtentwicklung entgegenzusteuern und sie in ihrer Bedeutung als einzelhandelsbezogener und umfassender Versorgungsstandort sowie als multifunktionales Zentrum der Stadt wieder zu stärken. Hierfür gilt es auch, u.a durch Märkte, Veranstaltungen, Events und Marketingmaßnahmen immer wieder Besuchsansätze für die Innenstadt zu schaffen, um sie auch als Veranstaltungsort und Treffpunkt sowie als Zentrum der Kommunikation zu positionieren.

#### Weiterentwicklung des Grundversorgungsangebotes als Nahversorgungsangebot

Eine wohnstandortnahe Grundversorgung ist insbesondere unter versorgungsbezogenen Aspekten ein wichtiger Bestandteil des städtischen Einzelhandelsangebotes. Für eine möglichst umfassende Abdeckung der Wohngebiete mit Nahversorgungsstandorten in fußläufiger Erreichbarkeit wäre eine Vielzahl von entsprechenden Nahversorgungsstandorten erforderlich, die jedoch auf Grund betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten bezüglich Verkaufsflächengröße und Standortumfeld nicht realisierbar sind. Vor diesem Hintergrund gilt es zumindest die bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorte so weiterzuentwickeln, dass sie eine Anziehungskraft entfalten, die zur nachhaltigen Bestandssicherung beiträgt. Darüber hinaus gilt es nahversorgungsrelevante Ansiedlungsbegehren in unterversorgte Bereiche zu lenken bzw. dort eine aktive Standortentwicklung vorzunehmen.

### Gezielte Entwicklung von Sonderstandorten mit einer zur Innenstadt arbeitsteilig ergänzenden Versorgungsfunktion

Vor dem Hintergrund der aktuellen Struktur der Versorgungsstandorte in Moosburg a.d. Isar und einem in seiner Versorgungsfunktion vergleichsweise starken nicht-integrierten Versorgungsstandort „Degernpoint“, an dem zudem noch ausreichend Flächenreserven vorhanden sind, ist es nicht erforderlich und auch nicht zielführend, weitere innenstadtergänzende Sonderstandorte zu schaffen. Zudem gilt es den bestehenden Standort Degernpoint nur mehr gezielt als innenstadtergänzenden Sonderstandort im Bereich der für Moosburg a.d. Isar nicht-zentrenrelevanten Sortimente weiterzuentwickeln, um die Innenstadt und die integrierten Nahversorgungsstandorte nicht weiter in ihrer Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen und deren erforderliche Stabilisierung und Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dementsprechend können im Gewerbegebiet Degernpoint sowie im entsprechenden Teilraum des Gewerbegebietes Moosburg Nord künftig nur mehr ausschließlich Einzelhandelsbetriebe derjenigen Sortimente angesiedelt werden, die sich für einen Standort in nicht-integrierter Lage eignen und die Innenstadt sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte nicht weiter schwächen.

### Räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an geeigneten Standorten

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Moosburg a.d. Isar ist an siedlungsstrukturell sinnvollen und städtebaulich geeigneten Standorten zu bündeln. Hierdurch wird der Einkaufsverkehr verringert, die örtliche und überörtliche Attraktivität des Angebotes deutlich gesteigert und es werden standortbezogene Agglomerationsvorteile und Wettbewerbswirkungen geschaffen. Die Einzugsbereiche, die die einzelnen Betriebe auf Grund ihrer Eigenanziehung ausbilden, überlagern sich symbiotisch und es wird ein vergleichsweise größerer standortbezogener Einzugsbereich ausgebildet. Die Betriebe profitieren dabei wechselseitig von ihrer Anziehungskraft. Dies verstärkt die Außenwahrnehmbarkeit, Anziehungskraft, Attraktivität und Bestandsfestigkeit der Versorgungsstandorte. Zudem wird ein siedlungsstrukturell und städtebaulich geordneter Ablauf des Wettbewerbs ermöglicht, da die Wettbewerbswirkungen am Standort verbleiben und nicht zwischen Standorten unterschiedlicher städtebaulicher Wertigkeit und Eignung auftreten.

## **F 4 Standortkonzept**

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Moosburg a.d. Isar, dass primär eine räumlich-funktionale Verbesserung in der Standortstruktur der Moosburger Handelsstandorte erforderlich ist. Gemäß der oben angeführten Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung werden nachfolgend unterschiedliche Typen von kommunalen Handelsstandorten definiert, denen jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion zugeordnet ist. Gemäß dieser spezifischen Versorgungsfunktion sind die einzelnen Standorttypen auch nur für bestimmte künftige Neuansiedelungen, Verlagerungen oder Erweiterungen geeignet. Diese unterschiedliche Eignung wird in den nachfolgend aufgeführten Steuerungsgrundsätzen dokumentiert, die den Umgang mit möglichen Planvorhaben regeln.

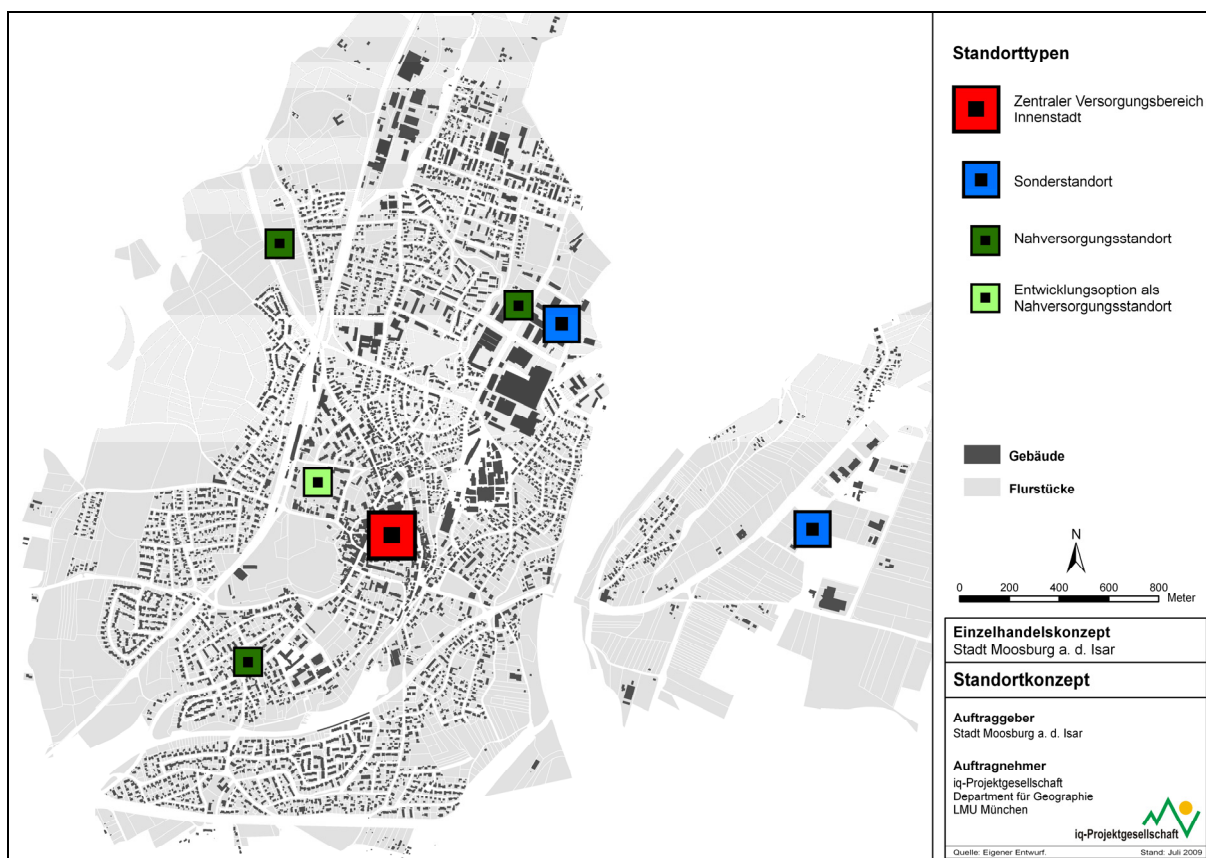
### **F 4.1 Standorttypen und deren Versorgungsfunktion**

In der Stadt Moosburg werden zukünftig folgende drei Standorttypen als Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Weiterentwicklung des Einzelhandels unterschieden, de-

ren Entwicklungsmöglichkeiten und -bedarfe vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Versorgungsfunktion zu sehen ist (vgl. Karte 13).

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt,
- Nahversorgungsstandort,
- Sonderstandort.

**Karte 13: Standorttypen in der Stadt Moosburg a.d. Isar**



Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

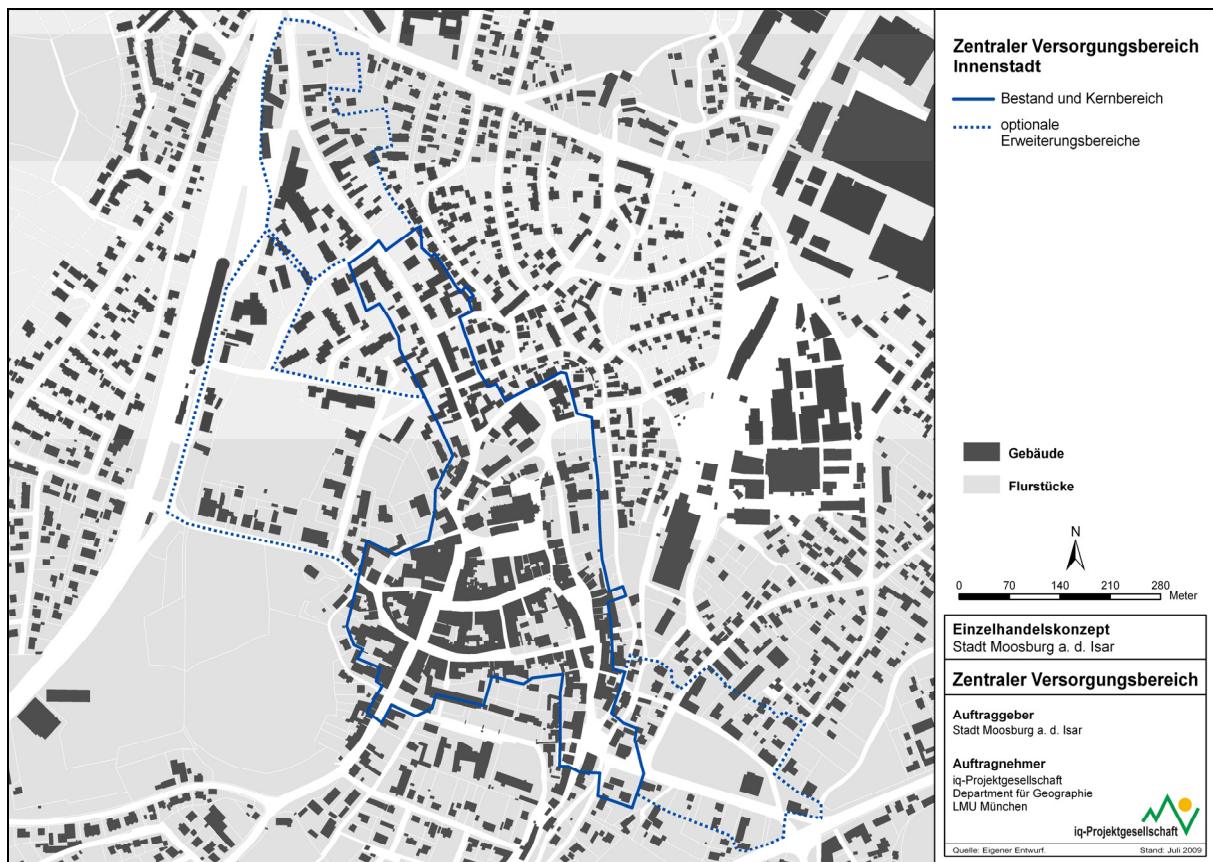
Für eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Moosburg a.d. Isar gelten die nachfolgenden Steuerungsgrundsätze, die den einzelnen Handelsstandorten jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion zuweisen und somit auch deren Eignung für Planvorhaben bestimmen.

#### Steuerungsgrundsatz 1:

Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment als Hauptsortiment erfolgt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies gilt generell für alle Vorhaben. Ausgenommen hiervon sind lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, die auch nahversorgungsrelevant sind. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie dessen optionale Erweiterungsbereiche zeigt Karte 14.



**Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**


Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

### Steuerungsgrundsatz 2

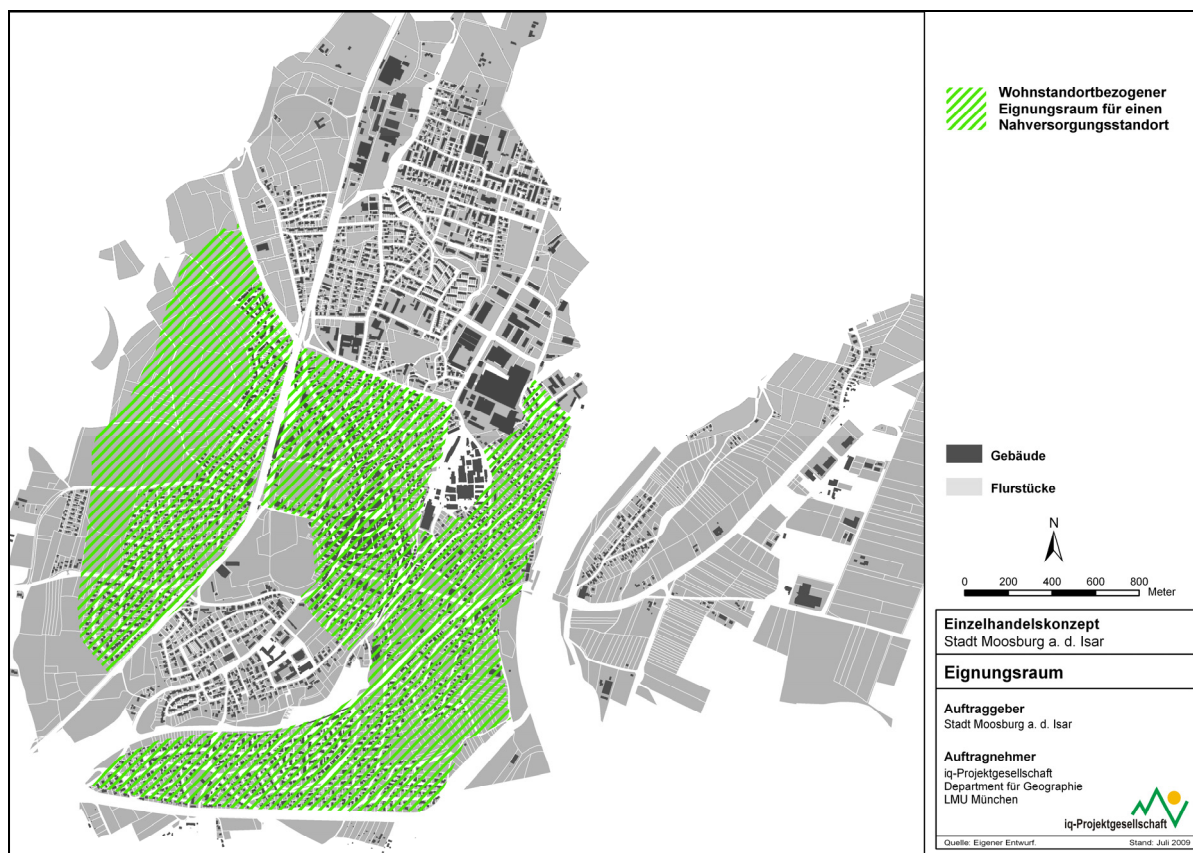
Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, das auch nahversorgungsrelevant ist, im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, an den Nahversorgungsstandorten oder innerhalb des wohnstandortbezogenen Eignungsraumes.

Die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment erfolgt unter der Maßgabe, die wohnstandortbezogene Grundversorgung zu sichern bzw. zu verbessern.

Die übliche Größenordnung der für die Nahversorgung relevanten Lebensmittelanbieter liegt bei 800-1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Falle von Lebensmitteldiscountern und bei 1.500-2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Falle von Vollsormentern. Die Angebotspalette dieser Betriebe umfasst zu einem gewissen Anteil – etwa 10 bis 20 % – zentrenrelevante Randsortimente (u. a. Schreibwaren, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung). Die Randsortimente können aufgrund der geringen Verkaufsfläche aber per se als nicht strukturprägend beurteilt werden.

Wohnstandortbezogene Eignungsräume innerhalb der Stadt Moosburg a.d. Isar, die für den Aufbau eines Nahversorgungsstandortes bzw. für die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet sind, zeigt Karte 15.

**Karte 15: Wohnstandortbezogener Eignungsraum für einen Nahversorgungsstandort in Moosburg a.d. Isar**



Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

### Steuerungsgrundsatz 3

#### Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Warengruppen in der Innenstadt und an den Sonderstandorten Degernpoint sowie Gewerbegebiet Nord/Neustadt

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel könnte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet – sofern eine Handelsnutzung anhand des Flächennutzungsplanes möglich ist – zugelassen werden. Um allerdings eine Aufsplitterung in eine Vielzahl von Handelsstandorten zu verhindern und eine räumlich ausgewogene Standortstruktur sowie eine ausreichende Anziehungskraft einzelner Versorgungsstandorte – im Sinne positiver Agglomerationseffekte – zu gewährleisten, werden auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gebündelt. Neben der Innenstadt sind insbesondere für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Sonderstandorte geeignet. Hierzu zählt der Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/Neustadt ebenso wie der Sonderstandort Degernpoint.

### Steuerungsgrundsatz 4

#### Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment mit Einschränkung auch an Sonderstandorten und Nahversorgungszentren

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten entsprechende negative Auswirkungen möglich.

Zentrenrelevante Randsortimente sind dementsprechend nur in begrenztem Umfang zulässig. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche mit einer Obergrenze von maximal 700 m<sup>2</sup> insgesamt und maximal 300 m<sup>2</sup> je Sortiment als praktikabel erwiesen und kommt zur Anwendung.

## **F 4.2 Entwicklungsempfehlungen für die Versorgungsstandorte**

Vor dem Hintergrund einer in der Vergangenheit stark expansiven Ansiedlungspolitik in nicht-integrierter Lage und dementsprechend begrenzter quantitativer Entwicklungsspielräume liegt das Hauptaugenmerk auf einer geeigneten qualitativen Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstandorte und einer Versesserung der Standortstruktur.

### **F 4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

#### Entwicklungsstrategie

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist zukünftig der ausschließliche Standort, an dem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment als Hauptsortiment angesiedelt wird. Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment und geringem Flächenbedarf (< 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) werden ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt, da diese für die gegebene bauliche Struktur der Innenstadt besonders geeignet sind.

Um eine Standortlenkung zu Gunsten der Innenstadt zu unterstützen, sind ein Flächen- und Leerstandsmanagement sowie eine professionalisierte Form der Standortentwicklung für die Innenstadt erforderlich.

#### Räumliche Entwicklung

Unter räumlichen Gesichtspunkten gilt es einerseits die bestehende räumliche Struktur der Innenstadt und damit deren zentralen Bereich aber auch speziell den Bereich „Auf dem Gries“ zu stärken, um eine funktionsfähige räumliche Struktur im Kernbereich der Innenstadt zu etablieren. Darüber hinaus gilt es, die bestehenden Erweiterungsbereiche der Innenstadt als Potenzialstandorte für eine Einzelhandelsansiedlung zu sichern und dadurch gerade für großflächige Betriebe entsprechende innenstadtnahe Flächen vorzusehen, die entwickelt werden können.

Entsprechende Erweiterungsflächen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich im Bereich der Bahnhofstraße, der Landshuter Straße und der Thalbacher Straße. Alle drei Bereiche sind alternativ geeignet, um eine starke Kopplungswirkung zum Kernbereich der Innenstadt aufzubauen. Zugleich sind die Erweiterungsflächen speziell im Bereich der Bahnhofstraße in einer Distanz zur Innenstadt, die es ermöglichen ein etwaiges erweitertes Stellplatzangebot auch für die Innenstadt zu nutzen. Der Viehmarktplatz wird bereits heute als entsprechende Parkfläche genutzt.

#### Strukturelle Entwicklung

Zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sind sowohl qualitative als auch strukturelle Verbesserungen zu empfehlen. Darunter fallen sowohl die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner Anbieter, die Ansiedlung bekannter Filialisten mit überörtlichem Einzugsgebiet und absatzwirtschaftliche Maßnahmen wie die Optimierung des

Erscheinungsbildes einzelner Betriebe. Primäres Zielgebiet für derartige Verbesserungen ist der Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs.

Vor dem Hintergrund der Leerstandssituation ist es zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft des Innenstadteinzelhandels notwendig, Anbieter mit zentrenrelevantem Sortiment an diesen städtebaulich gewünschten Standort zu lenken. Dementsprechend und zur Sicherung seiner Versorgungsfunktion (gerade auch für den erlebnisorientierten Einkauf) sollte eine aktive Ansiedlungspolitik zentrenrelevanter Branchen in der Innenstadt erfolgen. Vor dem Hintergrund einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit mit den konkurrierenden zentralen Orten und einer Steigerung der Kaufkraftbindung gilt es insbesondere bekannte Filialisten und typischerweise in Innenstädten vorhandene Anbieter zu rekrutieren.

Beispielsweise wären folgende Anbieter typisch für Innenstädte und auch in der Moosburger Innenstadt wünschenswert:

- **Lebensmittel**  
Neben den klassischen Anbietern im Lebensmittelbereich, den LM-Supermärkten und LM-Discountern verzeichnen aktuell insbesondere die Bio-Supermärkte und Naturkostläden eine expansive Ansiedlungspolitik. Speziell der westliche Erweiterungsbereich im Umfeld der Bahnhofstraße bietet Potenzialflächen, die für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums und damit eines hochwertigen Lebensmittelangebotes im Bereich der Innenstadt in Frage käme.
- **Drogeriewaren**  
Die Moosburger Innenstadt weist zwar einen soliden Besatz an Betrieben aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflege (Schlecker, Apotheken) auf, der flächenbezogen bedeutendste Anbieter befindet sich allerdings am Standort Degernpunkt. Um die Attraktivität der Moosburger Innenstadt gegenüber dem Standort Degernpunkt zu sichern, wären die Anbieter Müller Drogeriemarkt und Rossmann geeignete innerstädtische Ansiedlungsoptionen, wobei insbesondere dem Drogeriemarkt Müller durch sein sortimentsübergreifendes Angebot (Drogeriewaren, Schreibwaren, Haushaltswaren, Spielwaren, Unterhaltungselektronik) eine besondere Bedeutung für die Moosburger Innenstadt beizumessen wäre. Dieser Anbieter wäre ggf. auch für die Reaktivierung der innerstädtischen Brachflächen (Auf dem Gries, Landshuter Straße) besonders gut geeignet.
- **Bekleidung**  
Im Bereich Bekleidung verfügt die Innenstadt zwar über ein flächenmäßig ausreichendes Angebot, es fehlen aber bekannte Filialisten (K&L, C&A, Street One, H&M), die eine stärkere Kaufkraftbindung unterstützen. Diese würden der Attraktivität der Moosburger Innenstadt neue Impulse geben und eine wettbewerbsbedingte Angebotsverbesserung nach sich ziehen. Gleichzeitig bieten die Randbereiche der Innenstadt sowie die Erweiterungsbereiche auch eine geeignete Standortlage für discountorientierte Anbieter aus dem Textilbereich.
- **Schuhe und Lederwaren**  
Deichmann befindet sich bereits in Moosburg a.d. Isar, allerdings außerhalb der Innenstadt. Wettbewerber, die am städtebaulich sinnvollen Standort Innenstadt angesiedelt werden könnten wären beispielsweise Sutor, Salamander oder Reno.

- Sportartikel /-bekleidung  
Im Bereich Sportartikel/-bekleidung weist die Moosburger Innenstadt derzeit mit dem Anbieter Intersport Zeisler eine hochwertige Ausstattung auf, die es zu sichern gilt.

### Ergänzende Empfehlungen

Ergänzende Maßnahmen und Empfehlungen zur Stabilisierung der Innenstadt rücken deren Stellung als multifunktionales Zentrum und als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen in den Vordergrund.

- Beibehaltung der Multifunktionalität  
Eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelnutzungen sind ein wesentliches Merkmal einer Innenstadt. Dementsprechend gilt es Funktionsverlagerungen an den Stadtrand grundsätzlich zu vermeiden, um ein hohes Maß an Besuchsanlässen und Aktivitätskopplungen am Standort Innenstadt beizubehalten. Dies gilt nicht nur für den Besatz mit Verwaltungseinrichtungen und kulturellen/kirchlichen Einrichtungen, sondern auch mit Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen sowie als Standort für Märkte und Veranstaltungen.
- Stärkung der Aufenthaltsqualität  
Die Innenstadt ist der Bereich innerhalb einer Stadt, der öffentliches Leben am stärksten generiert. Dementsprechend sollte sie als Ort der Begegnung und Kommunikation über attraktiv gestaltete öffentliche Räume und Plätze sowie eine attraktive Möblierung und Außengastronomie verfügen und insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität vermitteln. In diesen Bereichen weist die Moosburger Innenstadt einen deutlichen Entwicklungsbedarf auf, der auch für eine Verbesserung der standortbezogenen Rahmenbedingungen des Einzelhandels aufgegriffen werden sollte.
- Rekrutierung von Unterstützungsleistungen der Städtebauförderung  
Der diagnostizierte städtebauliche Entwicklungsbedarf gerade in der Innenstadt kann aus Mitteln der Städtebauförderung finanziell unterstützt werden. Ein aktives Bemühen um die Aufnahme der Stadt Moosburg in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der bayerischen Städtebauförderung zur Unterstützung der Revitalisierung der Innenstadt wird angeraten.
- Nutzung von Potenzialflächen zur Erhöhung des Stellplatzangebotes der Innenstadt  
Gerade der westliche Erweiterungsbereich der Innenstadt bietet das Potenzial, die innenstadtbezogene Stellplatzausstattung weiter zu erhöhen. Dies kommt dem Einzelhandel insofern zu Gute, als nicht alle bestehenden Stellplätze dauerhaft verfügbar sind und sich beispielsweise während des Volksfestes das Stellplatzangebot deutlich verringert.

## **F 4.2.2 Nahversorgungsstandorte**

### Räumliche Entwicklungsstrategie

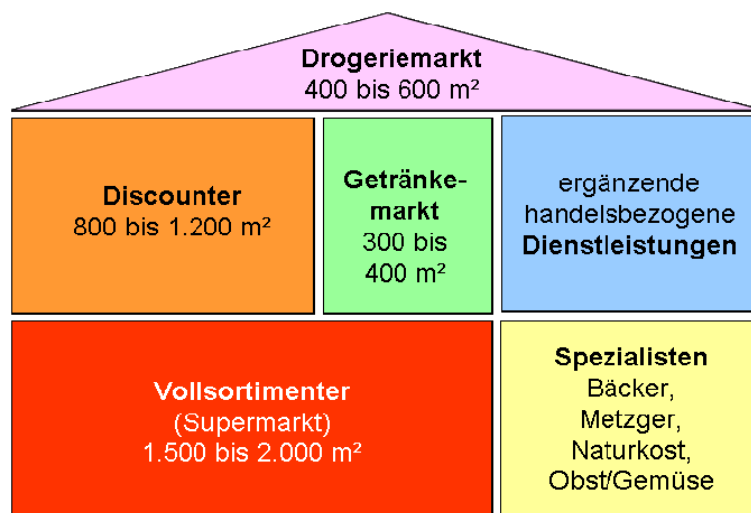
Die Etablierung integrierter Nahversorgungsstandorte zur Sicherung einer wohnstandortnahen Grundversorgung ist ein wesentliches einzelhandelsbezogenes Entwicklungsziel für die Stadt Moosburg a.d. Isar. Mit der Entwicklung am Standort Degernpoint wurde allerdings ein umfangreiches Entwicklungspotenzial an einem siedlungsstrukturell ungeeigneten Standort realisiert. Dementsprechend gilt es auf der einen Seite, den Standort Degernpoint nicht mehr durch eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterzuentwickeln, um etwai-

ges Entwicklungspotenzial für die Entwicklung von Nahversorgungsstandorten in integrierter Lage bzw. für die Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage zu sichern. Dabei ist vorrangig die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für das westliche Stadtgebiet zu ermöglichen und aktiv zu betreiben, um die wohnstandortnahe Grundversorgung zu verbessern. Eine entsprechende Potenzialfläche, die nicht nur einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im westlichen Stadtgebiet dient, sondern auch in einem sinnvollen räumlichen Bezug zur Innenstadt steht, bietet sich im Bereich der Bahnhofstraße.

### Strukturelle Entwicklung

Für eine nachhaltige Bestandsfestigkeit der integrierten Nahversorgungsstandorte gilt eine Zusammensetzung mit den in Abbildung 58 dargestellten Bausteinen als zielführend. Dementsprechend sollten der Aufbau und die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte mit Blick auf diese relevanten Angebotsbausteine erfolgen.

**Abbildung 58: Aufbau nachhaltiger Nahversorgungsstandorte**



Quelle: BBE Handelsberatung.

### Nahversorgungsstandort Thalbacher Straße

Am Nahversorgungsstandort Thalbacher Straße befindet sich bisher lediglich der Anbieter Edeka. Der Standort weist im direkten und erweiterten Umfeld allerdings noch Freiflächen auf und wäre auf Grund seiner integrierten Lage bevorzugt für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes im Sinne einer Ergänzung noch fehlender Betriebstypen vorzusehen.

### Nahversorgungsstandort Münchner Straße

Der einzige Standort westlich der Innenstadt mit einem Grundbaustein aus dem erforderlichen Nahversorgungsangebot befindet sich in der Münchner Straße und wird durch den Anbieter Penny besetzt. Im direkten Umfeld dieses Standortes sind derzeit keine weiteren Freiflächen mehr vorhanden, die aktuell eine Weiterentwicklung des Standortes ermöglichen würden. Raumstrukturell wäre der Standort allerdings geeignet, um zu einem vollständigen Nahversorgungsstandort weiterentwickelt zu werden.

### Nahversorgungsstandort Gewerbegebiet Nord/Neustadt

Das Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet Nord/Neustadt weist insgesamt einen weitgehend vollständigen Betriebsformen-Mix auf, allerdings liegen erhebliche Defizite in der räumlichen Anordnung der Betriebe vor. Einen direkten Bezug zur Wohnbebauung besitzt lediglich der REWE-Markt, während die Discounter Norma und Netto eine Randlage aufweisen. Dementsprechend steht die Verbesserung der räumlichen Standortstruktur als Entwicklungsmaßnahme im Vordergrund und sollte bei einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit im Umfeld des Rewe-Standortes Priorität besitzen.

## **F 4.2.3 Sonderstandorte**

### Entwicklungsstrategie

Die Stadt Moosburg verfügt derzeit mit dem Gewerbegebiet-Nord über einen Sonderstandort, der in größerem Umfang entsprechende Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment aufweist. Nachdem die Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet Nord eingeschränkt ist und hier auch eine Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort ermöglicht werden soll, ist es erforderlich, einen alternativen Sonderstandort zu definieren, der etwaige Ansiedlungsbegehren bzw. Vorhaben von Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment aufnehmen kann. Hierfür weist der Standort Gewerbegebiet Degernpoint eine entsprechende Eignung und Vorprägung auf.

### Strukturelle Entwicklung

Um eine Aufsplitterung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Moosburg auf eine Vielzahl von Handelsstandorten zu verhindern und um eine räumlich ausgewogene Standortstruktur zu gewährleisten, sollten die großflächigen Ansiedlungen von Anbietern nicht-zentrenrelevanter Sortimente ausschließlich auf die Sonderstandorte Gewerbegebiet Degernpoint oder Gewerbegebiet Nord gelenkt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollten nur in begrenztem Umfang zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen, wobei einzelne Randsortimente eine Größenordnung von maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten sollten.

### Sonderstandort Gewerbegebiet Degernpoint

Im Sinne einer geordneten und innenstadtverträglichen Stadtentwicklung ist das Gewerbegebiet Degernpoint als Sonderstandort zukünftig für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern, aber hinsichtlich einer Weiterentwicklung für den zentrenrelevanten Einzelhandel sowie den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel restriktiv zu behandeln. Es gilt zusätzliche Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel zukünftig planungsrechtlich vollkommen auszuschließen. Dies betrifft auch die Revitalisierung zukünftiger Leerstände, so dass nur ein passiver Bestandsschutz gewährt wird.

Eine etwaige Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt beim nicht-zentrenrelevanten Sortiment sollte möglichst im direkten Anschluss an die beiden bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte (Aldi/Lidl bzw. Kaufland) erfolgen, um eine Bündelung der Einzelhandelsfunktion beizubehalten.

### Sonderstandort Gewerbegebiet Nord

Das Gewerbegebiet Nord ist derzeit durch eine – nach Versorgungsfunktion – vergleichsweise ungeordnete Standortstruktur der Anbieter gekennzeichnet. So befinden sich die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen LM-Discounter in Randlage, während die nicht-zentrenrelevanten Anbieter direkt neben dem LM-Supermarkt des Anbieters Rewe platziert sind. Eine verbesserte Zuordnung und räumliche Bündelung der Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im direkten Umfeld des Rewe Supermarktes wäre anzustreben. Dementsprechend wäre eine Verlagerung der dort ansässigen nicht-zentrenrelevanten Anbieter oder ein entsprechender Standortwechsel wünschenswert.

## **F 5 Sortimentskonzept**

Für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Ausbildung einer standortspezifischen Versorgungsfunktion gilt es neben der oben vorgenommenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, eine konkret auf die Stadt Moosburg a.d. Isar bezogene Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels zu definieren. Dementsprechend gilt es sowohl den Bestand im zentralen Versorgungsbereich sowie die Entwicklungsvorstellungen zu berücksichtigen. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung hat sich eine Unterscheidung zwischen den Sortimentstypen

- nahversorgungsrelevantes Sortiment,
- zentrenrelevantes Sortiment und
- nicht-zentrenrelevantes Sortiment

bewährt, die nachfolgend auch für die Stadt Moosburg a.d. Isar vorgenommen wird.

Nachdem nachfolgend nur die Hauptwarengruppen genannt sind, die dem jeweiligen Sortimentstyp angehören, befindet sich im Anhang eine ausführliche Auflistung der den jeweiligen Hauptwarengruppen zugeordneten Sortimente.

In der Stadt Moosburg a.d. Isar sind Sortimente nahversorgungsrelevant,

- die häufig benötigt und dem kurzfristigen Bedarf zugeordnet werden können (Kriterien: Bedarfshäufigkeit und Fristigkeit),
- für die eine flächendeckende Versorgung angestrebt wird (Kriterium: Abdeckung),
- für die eine Zuordnung zu Wohnstandorten angestrebt wird (Kriterium: fußläufige Erreichbarkeit),
- bei denen der Versorgungseinkauf im Vordergrund steht (Kriterium: Effizienz).

Nahversorgungsrelevante Hauptwarengruppen sind in der Stadt Moosburg a.d. Isar dementsprechend folgende Warengruppen:

- |  |   |
|--|---|
| ■ Nahrungs- und Genussmittel<br>(vollständig)  | ■ Schreibwaren, Papier, Bücher<br>(teilweise) |
| ■ Gesundheits- und Körperpflege<br>(teilweise) |   |



In der Stadt Moosburg a.d. Isar sind Sortimente zentrenrelevant, die

- in der Innenstadt am stärksten vertreten sind  
(Kriterium: Einzelhandelsbestand),
- für einen attraktiven Branchen-Mix in der Innenstadt notwendig sind oder einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind  
(Kriterium: Einzelhandelsstruktur),
- Innenstadtbesucher anziehen  
(Kriterium: Frequentierung),
- einen relativ geringen, sortiments- bzw. betriebsformspezifischen Flächenbedarf besitzen  
(Kriterium: Integrationsfähigkeit),
- über eine relativ hohe Versorgungsbedeutung bzw. Zentralität verfügen, da sie nur selten (bzw. nur in Mittel- und Oberzentren) angeboten werden  
(Kriterium: Einzelhandelszentralität),
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden  
(Kriterium: Kopplungsaffinität),
- leicht transportiert werden können (Handtaschensortiment)  
(Kriterium: Transportfähigkeit).

Zentrenrelevante Sortimente sind in der Stadt Moosburg a.d. Isar dementsprechend folgende Hauptwarengruppen:

- |  |  |
|--|--|
| ■ Gesundheits- und Körperpflege<br>(vollständig)             | ■ Spielwaren, Hobby<br>(vollständig)           |
| ■ Schreibwaren, Papier, Bücher<br>(vollständig)              | ■ Uhren und Schmuck<br>(vollständig)           |
| ■ Bekleidung<br>(vollständig)                                | ■ Elektroartikel und Leuchten<br>(teilweise)   |
| ■ Schuhe, Lederwaren<br>(vollständig)                        | ■ Foto, Optik, Akustik<br>(vollständig)        |
| ■ Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Cam-<br>ping (teilweise) | ■ Einrichtungsbedarf<br>(teilweise)            |
| ■ Hausrat, Glas, Porzellan<br>(vollständig)                  | ■ Bau- und Gartenmarktsortiment<br>(teilweise) |

In der Stadt Moosburg a.d. Isar sind Sortimente nicht-zentrenrelevant, die

- die Innenstadt derzeit bzw. zukünftig nicht prägen  
(Kriterium: Leitfunktion),
- in der Innenstadt derzeit ohne Bedeutung sind  
(Kriterium: Relevanz),
- die zukünftig kein Entwicklungspotenzial für die Innenstadt bieten  
(Kriterium: Impulsfunktion),

- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. des betriebsformspezifischen Flächenbedarfs für eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich (Kernbereich oder erweiterter Bereich) nicht geeignet sind (Kriterium Integrationsfähigkeit),
- eine geringe Umsatzleistung je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen (Kriterium: Flächenproduktivität).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in der Stadt Moosburg a.d. Isar demnach folgende Warengruppen:

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping (teilweise) | ▪ Bau- und Gartenmarktsortiment (teilweise) |
| ▪ Elektroartikel und Leuchten (teilweise)               | ▪ Kfz-Handel (vollständig)                  |
| ▪ Einrichtungsbedarf (teilweise)                        |   |

Mit der ausführlichen Sortimentsliste für die Stadt Moosburg a.d. Isar (siehe Anhang) ist eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten an den jeweiligen Standorttypen gewährleistet die dem Bestimmtheitsgrundsatz gerecht wird.