



Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling

Untersuchungsbericht

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Michael Seidel

München, 14.02.2022

München Berlin Forchheim Hannover
Köln Leipzig Lübeck Stuttgart Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Aufgabenstellung.....	4
2 Projektdarstellung.....	5
2.1 Vorhabenbeschreibung.....	5
2.2 Lage im Ort.....	6
2.3 Erreichbarkeit und Integration.....	7
3 Planerische Rahmendaten.....	8
4 Marktsituation.....	9
4.1 Aktuelle Versorgungssituation im Gemeins. Oberzentrum ...	9
4.2 Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt	11
4.3 Versorgungssituation im Umland.....	12
5 Auswirkungsanalyse.....	13
5.1 Prüfung der LEP-Vorgaben.....	13
5.2 Städtebauliche Abwägung	17
6 Abschließende Bewertung.....	22
7 Anhang.....	23
7.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation	23
7.2 Begriffsdefinitionen.....	24
7.3 Zentrenrelevanz der Sortimente	27

1 Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die vorliegende gutachterliche Bewertung im Auftrag der P2 FMZ GmbH & Co. KG bezieht sich auf die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe in Form eines Fachmarktzentrums an der Scheiblerstraße in Plattling.

Auftrag

Über eine Auswirkungsanalyse ist zu prüfen, welche Auswirkungen die zusätzlichen Verkaufsflächen bzw. die zu erwartenden Umsätze auf den bestehenden Einzelhandel im Gemeinsamen Oberzentrum Deggendorf-Plattling sowie im Umland hätten.

Die Untersuchung bezieht sich auf die zentrenrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Dekoartikel und Heimtextilien sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente Zooartikel und Möbel.

Auftraggeber

P2 FMZ GmbH & Co. KG
Herr Blaschke
Am Steinberg 1

D-84051 Unterwattenbach

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. Michael Seidel

Aufgabenstellung

- Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsverkaufsflächen im Gemeinsamen Oberzentrum Deggendorf-Plattling, in Osterhofen und Straubing
- Berücksichtigung der vorhabenspezifischen Sortimente
- Sozioökonomische Rahmendaten der Standortkommune
- Ermittlung der Einwohnerzahl im 10-Minuten-Gehzeitradius des Vorhabens
- Beschreibung der Standortsituation und Ableitung der städtebaulichen Integration
- Darstellung der entstehenden Gesamtverkaufsfläche sowie des zu erwartenden Gesamtumsatzes
- Beurteilung der Verträglichkeit nach landesplanerischen Vorgaben (LEP Bayern 2020)
- Verdrängungsanalyse zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Plattling und dem Umland (städtebauliche Abwägung)
- Ergebnis-Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Erhebungs- und Analysezeitraum

- Analysezeitraum Dezember 2021 bis Februar 2022
- Einzelhandelsdaten:
 - Deggendorf: Vor Ort-Erhebung 12/2021
 - Plattling: Vor Ort-Erhebung 12/2021
 - Straubing: Quelle EHK Straubing, cima 12/2021
 - Osterhofen: Vor Ort-Erhebung 02/2022

2 Projektdarstellung

2.1 Vorhabenbeschreibung

Auf einem Gelände an der zukünftigen Zufahrt zur neugeplanten BAB-Abfahrt Plattling-Mitte (Scheiblerstraße) stehen 2 Grundstücke mit rd. 10.000 und 18.000 m² zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan als SO-Gebiet Einzelhandel ausgewiesen sind. Die Firma P2 FMZ beabsichtigt, diese Flächen in einem "Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße" mit Einzelhandel zu belegen. Konkret sind ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rewe-Supermarkt, ein Müller-Drogeriemarkt, ein AWG-Bekleidungsfachmarkt, ein JYSK-Einrichtungsfachmarkt (ehemals Dänisches Bettenlager), ein Fressnapf-Zoofachmarkt, ein Deichmann-Schuhfachmarkt sowie ein weiterer, noch unbestimmter Fachmarkt geplant.

Verkaufsflächenumfang

Für das Fachmarktzentrum ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 7.774 m² projektiert. Diese verteilt sich auf folgende Sortimente:

- 2.760 m² Lebensmittel
- 1.010 m² Drogerie- und Parfümeriewaren
- 165 m² Schreibwaren
- 162 m² Spielwaren
- 480 m² Zooartikel
- 636 m² Bekleidung
- 577 m² Heimtextilien
- 264 m² Dekoartikel, GPK (Glas, Porzellan, Keramik)
- 476 m² Schuhe
- 309 m² Möbel
- 935 m² Sonstige Sortimente

Die Angaben zur Größe der Verkaufsfläche basieren auf den Angaben des Auftraggebers bzw. der Betreiber. Die Größen der sortimentspezifischen Teilflächen

von Aldi und Rewe ergeben sich aus den Erfahrungen der CIMA und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Tab. 1 Sortimentsaufteilung des Vorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche (geplant)
Lebensmittel (Hauptsortiment Rewe)	1.620 m ²
Lebensmittel (Hauptsortiment Aldi)	1.020 m ²
Lebensmittel (Hauptsortiment Bäckerei)	81 m ²
Lebensmittel (Nebensortiment Müller)	39 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren (Hauptsortiment Müller)	740 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren (Randsortiment Rewe)	170 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren (Randsortiment Aldi)	100 m ²
Schreibwaren (Randsortiment Müller)	165 m ²
Spielwaren (Randsortiment Müller)	162 m ²
Zooartikel (Hauptsortiment Fressnapf)	480 m ²
Bekleidung (Hauptsortiment AWG)	600 m ²
Bekleidung (Randsortiment Müller)	36 m ²
Heimtextilien (Hauptsortiment JYSK)	377 m ²
Heimtextilien (Randsortiment AWG)	200 m ²
Schuhe (Hauptsortiment Deichmann)	476 m ²
Dekoartikel, GPK (Nebensortiment JYSK)	264 m ²
Möbel (Nebensortiment JYSK)	309 m ²
Sonstige Sortimente (Sortiment Fachmarkt unbestimmt)	685 m ²
Sonstige Sortimente (Randsortimente Aldi, Rewe, Müller)	250 m ²
Gesamt	7.774 m²

Quelle: Auftraggeber, eigene Annahmen
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

Umsatzerwartung

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der geplanten Betreiber und Betriebstypen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Plattling angepasst wurden.

Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort stellen sich in Bezug auf Konkurrenzsituation und Kaufkraft aus gutachterlicher Sicht insgesamt als durchschnittlich dar, sodass entsprechend von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden kann.

Wir gehen wir für die einzelnen Betriebe von folgenden Brutto-Flächenleistungen und entsprechenden Jahresumsätzen aus.

Tab. 2: Umsatzerwartung (brutto)

Betriebstyp (Betreiber, Verkaufsfläche)	Flächenleistung	Umsatz p.a.
Supermarkt (Rewe, 1.885 m ²)	4.300 €/m ²	8,11 Mio. €
Lebensmitteldiscounter (Aldi, 1.200 m ²)	8.500 €/m ²	10,20 Mio. €
Bäckerei (NN, 81 m ²)	4.300 €/m ²	0,35 Mio. €
Drogeriemarkt (Müller, 1.217 m ²)	4.600 €/m ²	5,60 Mio. €
Zoofachmarkt (Fressnapf, 480 m ²)	2.100 €/m ²	1,01 Mio. €
Textilfachmarkt (AWG, 800 m ²)	1.500 €/m ²	1,20 Mio. €
Schuhfachmarkt (Deichmann, 476 m ²)	2.300 €/m ²	1,10 Mio. €
Einrichtungsfachmarkt (JYSK, 950 m ²)	1.900 €/m ²	1,81 Mio. €
Fachmarkt unbestimmt (685 m ²)	2.250 €/m ²	1,54 Mio. €
Gesamt (7.774 m²)	3.980 €/m²	30,92 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

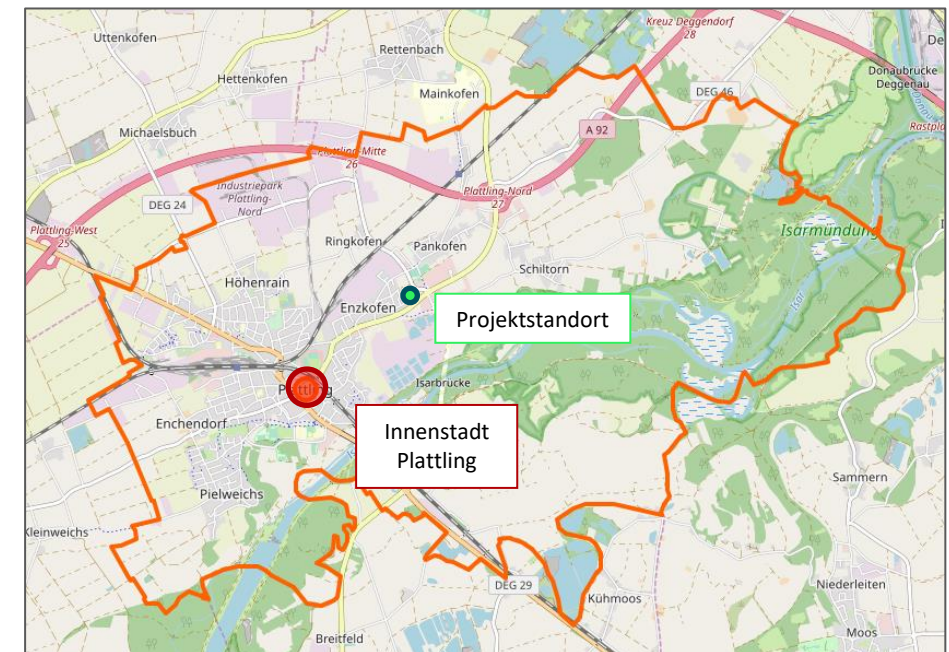
Dabei entfallen rd. 16,2 Mio. € auf Lebensmittel, 5,0 Mio. € auf Drogerie- und Parfümeriewaren, 1,0 Mio. € auf Zooartikel, 1,1 Mio. € auf Bekleidung, 1,0 Mio. € auf Heimtextilien, 1,1 Mio. € auf Schuhe, 0,8 Mio. € auf Schreibwaren, 0,75 Mio. € auf Spielwaren, 0,5 Mio. € auf Dekoartikel, 0,6 Mio. € auf Möbel und rd. 3,0 Mio. € auf sonstige Sortimente.

2.2 Lage im Ort

Das Fachmarktzentrum ist an der Scheiblerstraße im Kreuzungsbereich mit der Staatsstraße St2124 geplant. Abbildung 1 zeigt den Standort einschließlich seiner verkehrlichen Anbindung in seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes Plattling sowie zur Innenstadt Plattling.

Die Entfernung zum Stadtplatz der Plattlinger Innenstadt beträgt rund 2.000 Meter Wegstrecke.

Abb. 1: Lage des Standortes innerhalb Plattlings



Quelle: OpenStreetMap
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

2.3 Erreichbarkeit und Integration

Als städtebaulich integriert sind Standorte dann zu bewerten, wenn sie einen unmittelbaren Siedlungszusammenhang, wesentliche Wohngebiete der Standortgemeinde im näheren Umfeld sowie eine Anbindung an das Netz des ÖPNVs aufweisen und sie Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes sind.

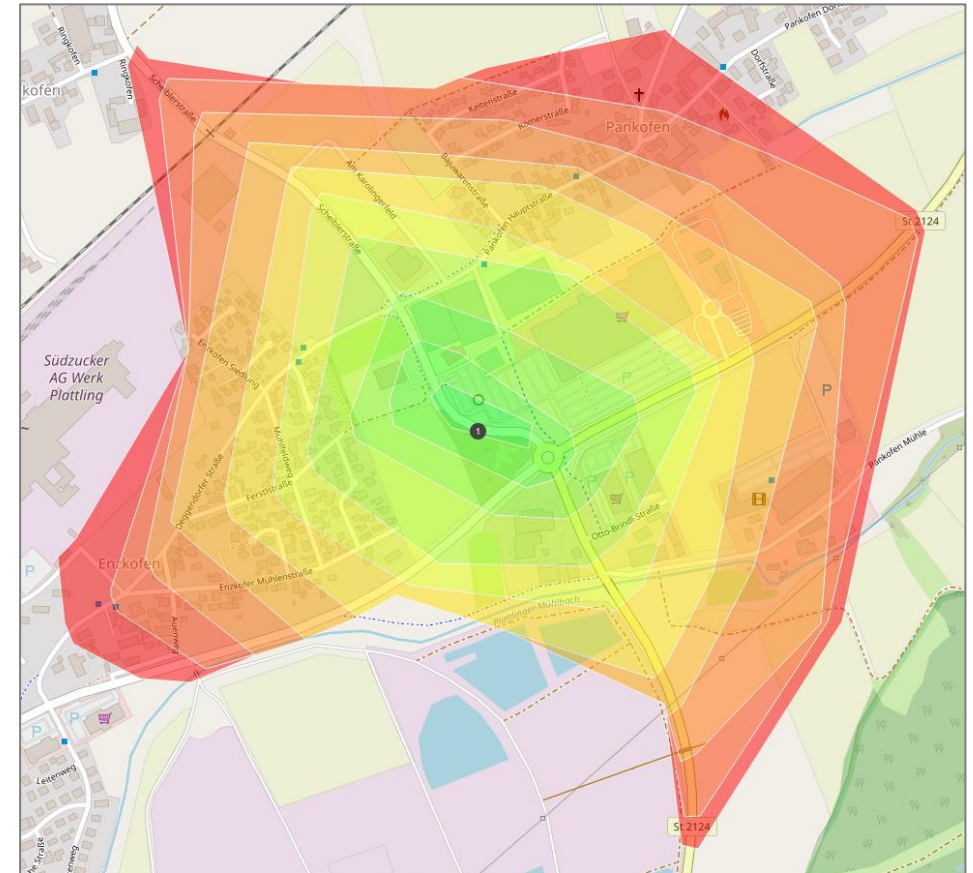
Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Pankofen Globus Markt“ sowie „Plattling Deggendorfer Straße“ liegen rd. 300-350m oder 4-5 Gehminuten entfernt. Sie werden von den Bus-Linien 4023, 6144, 6153 und 7638 der VLD Verkehrsgemeinschaft Landkreis Deggendorf Montag bis Freitag zwischen 6:30 und 19:00 Uhr sowie Samstag bis 12:30 Uhr in einem engen, unregelmäßigen Takt angefahren.

Die PKW-Erreichbarkeit für den überörtlichen Verkehr sowie aus Richtung des eigenen Stadtgebiets ist durch die Lage an der St2124 gut. Die Staatsstraße bindet in kurzer Entfernung die Autobahn A92 an. Zukünftig kann die A92 auch über die Scheibler Straße erreicht werden.

In einem üblicherweise anzusetzenden Nahversorgungsradius von 700m bzw. 10 Gehminuten befindet sich umfangreicher, baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Eine Berechnung der Einwohnerzahl im 10-Minuten-Gehzeitradius¹ ergibt rd. 960 Bewohner. Diese Entfernung wird auch in der Fachliteratur (z.B. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, S. 3) anerkannt, wonach eine fußläufige Erreichbarkeit mit etwa 10 Minuten bzw. einer Spanne von ca. 500-1.000m Fußweg angegeben wird.

Somit ist der Standort des Fachmarktzentrums als **städtebaulich integrierte Lage** anzusehen.

Abb. 2 10-Minuten-Nahversorgungsradius



Quelle: www.openrouteservice.org, 2021
Bearbeitung: CIMA GmbH 2022

¹ Quelle der Berechnung: maps.openrouteservice.org

3 Planerische Rahmendaten

Zentralörtliche Einstufung der Stadt Plattling

Zentrale-Orte-Stufe: Oberzentrum
(Gemeinsames Oberzentrum mit Deggendorf)

Einzelhandelsrelev. Kaufkraft: Plattling 95,4 / Nahbereich 100,7 (2020)

Landkreis: Deggendorf

Regierungsbezirk: Niederbayern

Der Nahbereich des Gemeinsamen Oberzentrums bezieht sich neben Plattling und Deggendorf auf Aholming, Buchhofen, Grafling, Moos, Oberpörling, Otzing, Stephansposching, Wallerfing.

Die nebenstehende Karte zeigt Plattling und die zentralörtlichen Strukturen in der Region.

Sozioökonomische Rahmendaten

Einwohner: 12.981 (zum 30.09.2021)

Einwohnerentw. 2011-2021: + 6,4% (von 12.206 zum 09.05.2011)

Einwohner im Nahbereich: 63.119 (zum 30.09.2021)

Zentralitätskennziffer 219,3 (Einzelhandelszentralität 2020)

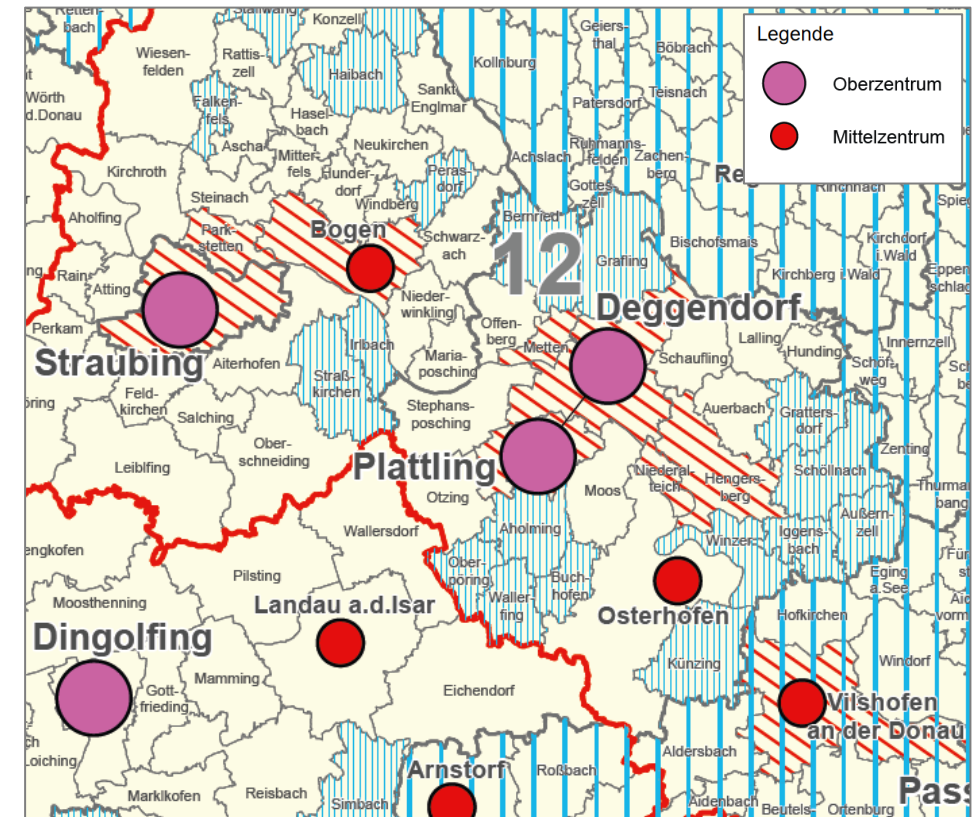
Einzelhandelsumsatz 154,2 Mio. € (2020)

Pendlersaldo + 4.107 (30.06.2019)

Gästeübernachtungen 31.806 (2019)

(Quelle: MB-Research 2021/Kommunalstatistik Bayern 2020)

Abb. 3 Zentralörtliche Lage



Quelle: Anhangkarte zum LEP Bayern 2020
Bearbeitung: CIMA GmbH 2022

Als Oberzentrum ist Plattling grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

4 Marktsituation

4.1 Aktuelle Versorgungssituation im Gemeinsamen Oberzentrum

Die aktuelle Ausstattung des Gemeinsamen Oberzentrums Deggendorf-Plattling mit Einzelhandelsverkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wird aus der nachfolgenden tabellarischen Übersicht deutlich. Hierbei sind lediglich die reinen sortimentspezifischen Verkaufsflächen in die Aufstellung eingeflossen, d.h. bei Mehrsortimentsanbietern wie beispielsweise TK-Maxx am Deggendorfer Stadtplatz ist nicht die Gesamtverkaufsfläche in die Aufstellung eingeflossen, sondern nur die Fläche der projektrelevanten Sortimente.

Tab. 3 Projektrelevante Einzelhandelsverkaufsflächen im Gemeinsamen Oberzentrum nach Sortimenten

Sortiment	Ist- Verkaufsfläche Plattling			Ist- Verkaufsfläche Deggendorf			Gesamtverkaufsfläche
	ZV Innenstadt	Sonstige Lagen	Gesamtstadt	ZV Innenstadt	Sonstige Lagen	Gesamtstadt	
Lebensmittel	2.160 m ²	11.840 m ²	14.000 m ²	1.665 m ²	17.070 m ²	18.735 m ²	32.735 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren	735 m ²	1.240 m ²	1.975 m ²	2.420 m ²	1.981 m ²	4.401 m ²	6.376 m ²
Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf	50 m ²	510 m ²	560 m ²	720 m ²	280 m ²	1.000 m ²	1.560 m ²
Spielwaren	15 m ²	430 m ²	445 m ²	1.080 m ²	60 m ²	1.140 m ²	1.585 m ²
Zooartikel	40 m ²	345 m ²	385 m ²	25 m ²	1.470 m ²	1.495 m ²	1.880 m ²
Bekleidung	1.285 m ²	1.640 m ²	2.925 m ²	16.150 m ²	1.615 m ²	17.765 m ²	20.690 m ²
Heimtextilien	250 m ²	390 m ²	640 m ²	665 m ²	1.740 m ²	2.405 m ²	3.045 m ²
Dekoartikel, GPK	300 m ²	705 m ²	1.005 m ²	1.255 m ²	2.220 m ²	3.475 m ²	4.480 m ²
Schuhe	65 m ²	250 m ²	315 m ²	3.050 m ²	2.145 m ²	5.195 m ²	5.510 m ²
Möbel	25 m ²	690 m ²	715 m ²	130 m ²	10.190 m ²	10.320 m ²	11.035 m ²
SUMME	4.925 m²	18.040 m²	22.965 m²	27.160 m²	38.771 m²	65.931 m²	88.896 m²

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

Die auf diesen Verkaufsflächen realisierten sortimentsspezifischen Bruttoumsätze (Schätzung auf Basis von Betreiber, Betriebstyp und Sortimentsniveau) verteilen sich wie folgt.

Tab. 4 Umsatz des vorhabenspezifischen Einzelhandels im Gemeinsamen Oberzentrum

Sortiment	Ist-Bruttoumsatz (Schätzung) Plattling			Ist-Bruttoumsatz (Schätzung) Deggendorf			Gesamtumsatz
	ZV Innenstadt	Sonstige Lagen	Gesamtstadt	ZV Innenstadt	Sonstige Lagen	Gesamtstadt	
Lebensmittel	10,60 Mio. €	58,89 Mio. €	69,49 Mio. €	9,98 Mio. €	82,53 Mio. €	92,50 Mio. €	161,99 Mio. €
Drogerie- und Parfümeriewaren	4,48 Mio. €	6,74 Mio. €	11,22 Mio. €	11,68 Mio. €	11,24 Mio. €	22,92 Mio. €	34,14 Mio. €
Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf	0,20 Mio. €	2,48 Mio. €	2,68 Mio. €	2,57 Mio. €	1,26 Mio. €	3,83 Mio. €	6,51 Mio. €
Spielwaren	0,02 Mio. €	1,98 Mio. €	2,00 Mio. €	3,96 Mio. €	0,35 Mio. €	4,31 Mio. €	6,32 Mio. €
Zooartikel	0,22 Mio. €	1,18 Mio. €	1,40 Mio. €	0,12 Mio. €	3,20 Mio. €	3,32 Mio. €	4,72 Mio. €
Bekleidung	3,41 Mio. €	5,71 Mio. €	9,12 Mio. €	60,54 Mio. €	4,11 Mio. €	64,65 Mio. €	73,77 Mio. €
Heimtextilien	0,46 Mio. €	1,66 Mio. €	2,11 Mio. €	1,60 Mio. €	3,40 Mio. €	5,00 Mio. €	7,11 Mio. €
Dekoartikel, GPK	1,11 Mio. €	3,09 Mio. €	4,20 Mio. €	3,04 Mio. €	6,23 Mio. €	9,27 Mio. €	13,47 Mio. €
Schuhe	0,23 Mio. €	1,32 Mio. €	1,55 Mio. €	8,83 Mio. €	5,57 Mio. €	14,40 Mio. €	15,95 Mio. €
Möbel	0,05 Mio. €	1,42 Mio. €	1,46 Mio. €	0,43 Mio. €	19,07 Mio. €	19,50 Mio. €	20,97 Mio. €
SUMME	20,76 Mio. €	85,11 Mio. €	105,87 Mio. €	102,74 Mio. €	137,11 Mio. €	239,85 Mio. €	345,73 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

Insgesamt konnten 235 Betriebe mit einem vorhabenrelevanten Sortiment erhoben werden, in Plattling 60 und in Deggendorf 175.

Davon liegen 131 Betriebe in den innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereichen, 26 in Plattling und 105 in Deggendorf.

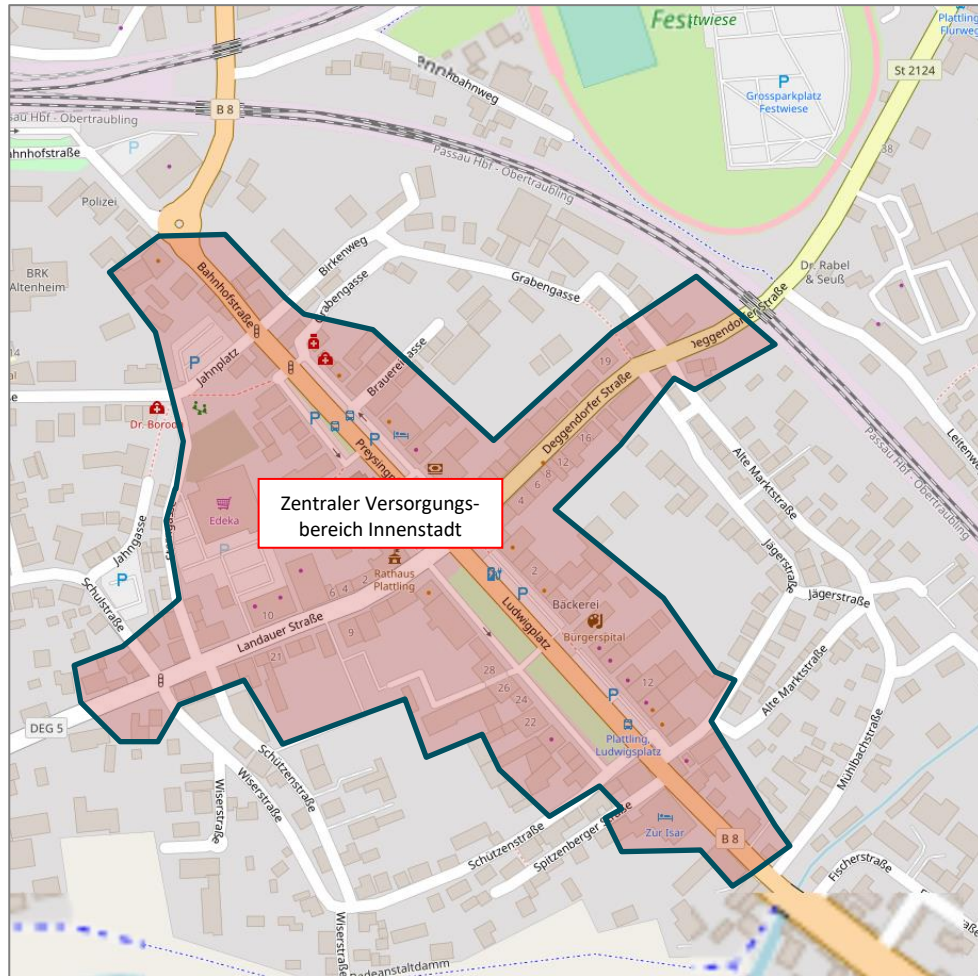
Mit rd. 36% liegt sowohl der geringere Teil der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche als auch der Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen.

Lediglich in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Spielwaren können die Zentralen Versorgungsbereiche mehr als 50% der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinen.

Die Abgrenzung der beiden Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt ist den Karten auf der folgenden Seite zu entnehmen.

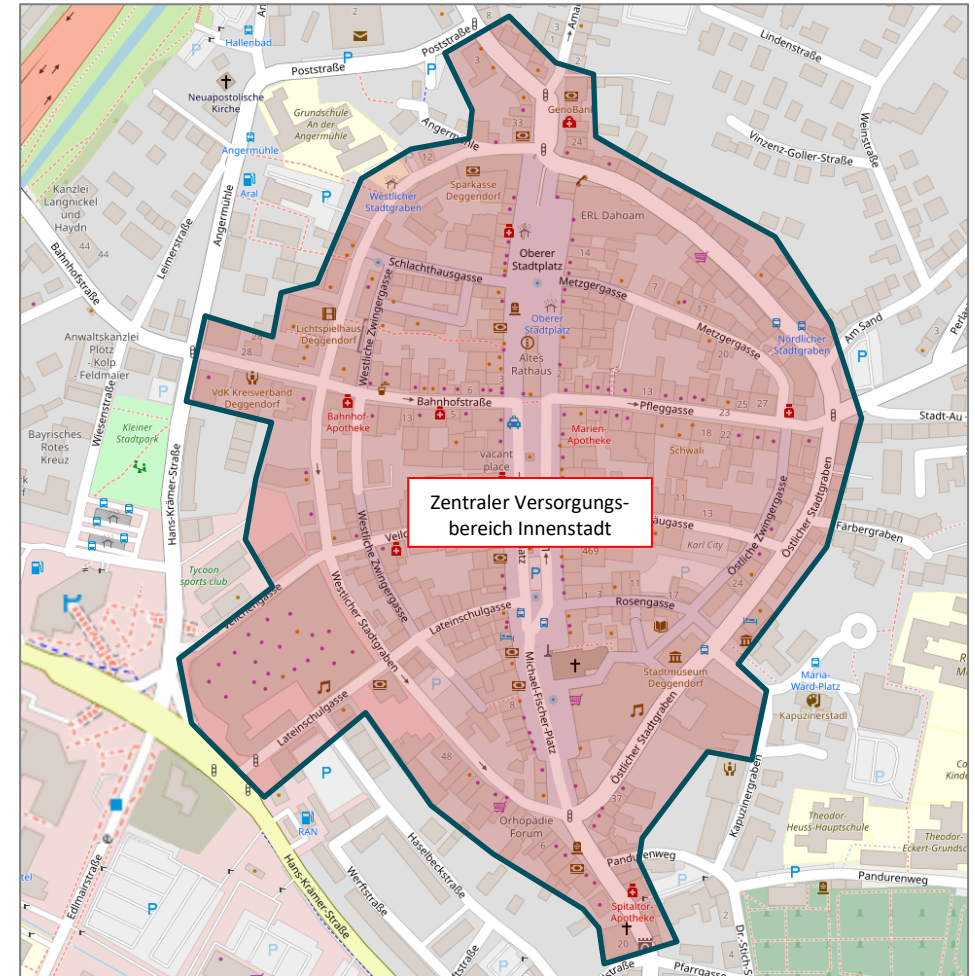
4.2 Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt

Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZV) Plattling



Quelle: OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA GmbH 2022

Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZV) Deggendorf



Quelle: OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA GmbH 2022

4.3 Versorgungssituation im Umland

Im Umland des Gemeinsamen Oberzentrums wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand in Osterhofen und Straubing erhoben. Dabei zeigt sich Osterhofen deutlich geringer ausgestattet als Plattling, während Verkaufsfläche und Umsatz des Einzelhandels in Straubing noch weit über dem der Stadt Deggendorf liegen.

Tab. 5 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Osterhofen und Straubing

Sortiment	Ist- Verkaufsfläche		Ist-Bruttoumsatz (Schätzung)	
	Osterhofen	Straubing	Osterhofen	Straubing
Lebensmittel	6.518 m ²	34.023 m ²	29,04 Mio. €	200,54 Mio. €
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.459 m ²	7.873 m ²	7,49 Mio. €	42,96 Mio. €
Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf	355 m ²	1.520 m ²	1,06 Mio. €	6,30 Mio. €
Spielwaren	385 m ²	2.824 m ²	1,20 Mio. €	10,43 Mio. €
Zooartikel	625 m ²	4.201 m ²	1,43 Mio. €	9,40 Mio. €
Bekleidung	1.320 m ²	35.215 m ²	3,19 Mio. €	108,86 Mio. €
Heimtextilien	355 m ²	4.718 m ²	0,58 Mio. €	10,20 Mio. €
Dekoartikel, GPK	1.292 m ²	8.538 m ²	2,64 Mio. €	23,85 Mio. €
Schuhe	545 m ²	4.720 m ²	1,69 Mio. €	13,44 Mio. €
Möbel	2.880 m ²	34.026 m ²	4,00 Mio. €	76,90 Mio. €
SUMME	15.734 m²	137.658 m²	52,33 Mio. €	502,88 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

5 Auswirkungsanalyse

5.1 Prüfung der LEP-Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Plattling bewertet.

Lage im Raum

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern 2020 nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel 5.3.1 nur in zentralen Orten angesiedelt werden:

„(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Plattling ist gemäß LEP Bayern 2020 als Oberzentrum definiert. Die Stadt ist daher für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

➔ Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

In der Begründung 5.3.2 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]“

Der Projektstandort konnte in Kapitel 2.2. aufgrund der Einwohnerzahl im anzusetzenden Nahversorgungsradius sowie der fußläufigen und ÖPNV-Erreichbarkeit als städtebaulich integriert festgestellt werden.

➔ Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird durch das Vorhaben erfüllt

Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

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

soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H.,

für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

In der Begründung 5.3.3 (B) wird zur Konkretisierung ausgeführt:

„[...] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.“

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich, für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet.

Der Nahbereich Plattlings umfasst insgesamt **63.119 Einwohner** (zum 30.09.2021), vgl. Kapitel 3.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung der sonstigen projektrelevanten Sortimente (außer Zooartikel) ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich.

Dieser Verflechtungsbereich wurde im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms für alle Gemeinden in ganz Bayern festgelegt, für das Gemeinsame Oberzentrum Deggendorf-Plattling umfasst der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich gemäß Anhangtabelle zum LEP 2020 **222.035 Einwohner**.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Diesen sehen wir für Zooartikel in den Gemeinden des Nahbereiches zuzüglich Bernried, Mariaposching, Metten, Offenberg sowie Schaufling mit zusammen **78.455 Einwohnern** (zum 30.09.2021).

Im Prüfungsfall bestimmt sich die zulässige Größe eines Einzelhandelsgroßprojektes durch Ziel 5.3.3 LEP. Da die Betriebe des Fachmarktzentrums als Agglomeration anzusehen sind und sich die projektierte Verkaufsfläche auf über 1.200 m²

beläuft, ist das Projektvorhaben nicht von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Die Berechnung der für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich Plattlings nach dem Landesentwicklungsprogramm maximal verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsfläche wird wie folgt durchgeführt:

Einwohnerzahl x sortimentsspezifische Verbrauchsausgabe x Abschöpfungsquote

Bei der durch die Bayerische Staatsregierung vorgegebenen Berechnung findet die spezifische Kaufkraft vor Ort keine Berücksichtigung. Es wird ein sortimentspezifischer Ausgabesatz (Verbrauchsausgabe) pro Kopf der Verflechtungsbereichs-Einwohner im Einzelhandel angesetzt. Dieser Wert beinhaltet auch Ausgaben im Onlinehandel. Im Hinblick auf die zunehmende Verflechtung von Onlinehandel und stationärem Einzelhandel empfehlen die Regierungen, auch für die Berechnungen des stationären Einzelhandels die höhere Gesamtverbrauchsausgabe inklusive Onlineanteil zu verwenden.

Bezugnehmend auf die Einwohnerbasis sowie eine betriebstypenspezifische mittlere Flächenleistung lässt sich berechnen, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse gemäß LEP 2020 am Standort Plattling als verträglich anzusehen sind.

Gemäß nachstehender Tabelle ist das Ergebnis dieser Verträglichkeitsberechnung positiv zu bewerten, da die projektierten Verkaufsflächen deutlich unter dem maximal verträglichen Flächenumfang liegen.

In Tabelle 6 (vgl. nächste Seite) sind die entsprechenden Ergebnisse im Einzelnen ablesbar. Diese gelten in der einzelbetrieblichen Betrachtung als auch in der für ein Fachmarktzentrum notwendigen Agglomerationsbetrachtung.

Tab. 6: Verträglichkeit gemäß LEP 2020 (gilt für Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen)

Sortiment (Betriebstyp Fachmarkt)	Einwohnerbasis	Ausgabesatz pro Jahr und Einwohner	Marktpotenzial in Mio. Euro	Zulässige Kaufkraftabschöpfung	Max. abschöpfbarer Umsatz in Mio. Euro	Umsatzannahme (Mittelwert)	Max. verträgliche Verkaufsfläche
Nahversorgungsbedarf							
Lebensmittel (Supermarkt)	63.119	2.516 €	158,81	25%	39,70	3.600 €/m ²	11.020 m²
Lebensmittel (Discounter)	63.119	2.516 €	158,81	25%	39,70	4.800 €/m ²	8.270 m²
Innenstadtbedarf							
Drogerie- und Parfümerieartikel (Fachmarkt)	222.035	380 €	84,37	30%/15%*	18,36	5.500 €/m ²	3.330 m²
Bekleidung (Fachmarkt)	222.035	533 €	118,35	30%/15%*	25,75	1.300 €/m ²	19.800 m²
Heimtextilien (Fachmarkt)	222.035	91 €	20,21	30%/15%*	4,40	1.700 €/m ²	2.580 m²
Schuhe (Fachmarkt)	222.035	96 €	21,32	30%/15%*	4,64	2.100 €/m ²	2.200 m²
Sonstiger Bedarf							
Zoohandel (Fachmarkt)	78.003	58 €	4,52	25%	1,13	1.500 €/m ²	750 m²

Quelle: Eigene Berechnungen 2021, Bayer. Staatsregierung 2020
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2022

* 30% bis zu einer Einwohnerzahl von 100.000, 15% für die darüberliegende Einwohnerzahl

Die zukünftige Ansiedlung oder Erweiterung eines Fachmarktes über 800 m² Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittel: 1.200 m²) bzw. im Rahmen einer Betriebsagglomeration von 3 oder mehr Betrieben (die Festlegung erfolgt stets einzelfallbezogen durch die Regierung) muss für die einzelnen Sortimente unterhalb der in Tabelle 5 aufgeführten, als landesplanerisch verträglich anzusehenden Verkaufsfläche bleiben.

Im vorliegenden Prüfungsfall, für den eine Agglomeration anzunehmen ist, darf der summierte Umsatz des Lebensmitteldiscounters und des Supermarktes zusammen nicht mehr als 39,7 Mio. € betragen. Bei Einhaltung dieses Grenzwertes kommt es auch im Lebensmittelbereich nicht zu überhöhten Abschöpfungen aus den sortimentsspezifischen Verflechtungsbereichen.

Stellt man die geplanten Verkaufsflächen sowie die in Tabelle 2 (vgl. Kapitel 2.1) auf Basis der cima-Flächenleistungen² ermittelten Umsatzerwartungen den gemäß LEP 2020 als verträglich geltenden Werten gegenüber, so wird deutlich, dass alle im Rahmen der Fachmarktzentren-Entwicklung in Plattling geplanten Betriebe aus landesplanerischer Sicht verträglich sind:

² Die in Tabelle 2 angesetzten Flächenleistungen liegen für alle Betriebstypen deutlich höher, als die im Rahmen der landesplanerischen Prüfung zu verwendenden Flächenleistungsannahmen der Staatsregierung

Tab. 7: Projektumsätze vs. verträgliche Umsatzgrößen gemäß LEP 2020

Betriebstyp (Betreiber)	Umsatz p.a. (cima-Annahme)	Max. abschöpfbarer Umsatz (gemäß LEP 2020)
Nahversorgungsbedarf		
Supermarkt (Rewe)	8,11 + 10,2 + 0,35 = 18,66 Mio. €	39,70 Mio. €
Lebensmitteldiscounter (Aldi)		
Bäckerei (NN)		
Innenstadtbedarf		
Drogeriemarkt (Müller)	5,60 Mio. €	18,36 Mio. €
Bekleidungsfachmarkt (AWG)	1,20 Mio. €	25,75 Mio. €
Heimtextilfachmarkt (JYSK)	1,81 Mio. €	4,40 Mio. €
Schuhfachmarkt (Deichmann)	1,10 Mio. €	4,64 Mio. €
Sonstiger Bedarf		
Zoofachmarkt (Fressnapf)	1,01 Mio. €	1,13 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen, Bayer. Staatsregierung 2020; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

Um die Möglichkeiten für den noch unbestimmten Fachmarkt darzustellen, werden in der folgenden Tabelle die Umsatz- bzw. Verkaufsflächenobergrenzen nach sortimentsspezifischen Fachmarktbetrieben aufgeführt:

Tab. 8: Verträgliche Umsätze und Verkaufsflächen gemäß LEP 2020
(gilt für Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen)

Sortiment (Betreiber)	Max. abschöpfbarer Umsatz p.a.	Max. verträgliche Verkaufsfläche
Innenstadtbedarf		
Apotheke	5,07 Mio. €	200 m ²
Sanitätshaus	3,04 Mio. €	250 m ²
Babyfachmarkt	4,25 Mio. €	2.650 m ²
Elektrofachmarkt	23,48 Mio. €	4.690 m ²
Sportfachmarkt	4,88 Mio. €	2.320 m ²
Spielwarenfachmarkt	2,37 Mio. €	1.120 m ²
Sonstiger Bedarf		
Autofachmarkt	4,39 Mio. €	1.290 m ²
Bau- und Heimwerkermarkt	6,65 Mio. €	4.430 m ²
Küchenfachmarkt	6,38 Mio. €	2.550 m ²
Mitnahmemöbelhaus	6,38 Mio. €	5.540 m ²

Quelle: Eigene Berechnungen, Bayer. Staatsregierung 2020; Rundungsdifferenzen möglich
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2022

→ Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird durch das Vorhaben erfüllt

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) zur Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen werden durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Plattling bei Einhaltung der projizierten Verkaufsflächen vollumfänglich erfüllt.

5.2 Städtebauliche Abwägung

Generell stellen Einzelhandels-Neuansiedlungen als Angebotserweiterung eine neue Konkurrenzsituation für die bestehenden Anbieter in der Standortgemeinde dar. Ziel einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung sollte es sein, einen Standort über die Ansiedlung moderner Handelskonzepte zu stärken, ohne dass die gewachsenen Strukturen der Ortszentren negativ in ihrer Entwicklungs- und Zukunftsfähigkeit beeinflusst werden.

Das Gutachten untersucht entsprechend, inwiefern durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) oder die wesentlichen Versorgungsstrukturen in Plattling und Deggendorf zu erwarten sind. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang zentrale Versorgungsbereiche. Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.³

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist zu prüfen, in welcher Art und welchem Umfang die Verkaufsflächenenerweiterung Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche entfaltet. Im Kern steht dabei, ob die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt wird, schädliche Auswirkungen erfährt und damit gestört wird. Anerkannt ist insoweit, dass der zu erwartende vorhabenbedingte Kaufkraftabfluss anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität herangezogen wird⁴. Die damit verbundene Begutachtung hat sortimentsbezogen zu erfolgen⁵. Das Bundesverwaltungsgericht fordert dabei einen realitätsnahen Maßstab, der die konkreten Gegebenheiten zugrunde legt und auf

dieser Grundlage die realistischer Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt⁶.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung mehr als 10 % beträgt. Als Richtwert verwendet die CIMA im Allgemeinen diese 10%-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch in der vorliegenden Untersuchung. Die quantitative Bewertung ist aus Sicht der CIMA nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation sinnvoll. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden zentralen Versorgungsbereiche daraufhin untersucht, ob es sich um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren auch bei Abflussquoten unter 10% negativ beeinträchtigen kann. Dies trifft auf keines der untersuchten Versorgungszentren zu, auch nicht auf die durch einzelne Leerstände geprägten Innenstädte:

- Plattling (12.981 Einwohner): Zentraler Versorgungsbereich (ZV) Innenstadt und die Globus-Agglomeration aus Globus SB-Warenhaus inkl. Mall-Anbietern und Globus-Baumarkt
- Deggendorf (34.146 E.): ZV Innenstadt, Subzentrum Nord an der Graflinger Str., Die Bogen (Werft-/Hans-Krämer-Str.) sowie die Nahversorgungszentren
- Osterhofen (11.957 E.): ZV Innenstadt
- Straubing (47.811 E.): ZV Innenstadt und der Gäubodenpark

Zentren-Verträglichkeit

Über eine Berechnung zur Veränderung der Kaufkraftströme durch die am Standort zusätzlich geplanten Verkaufsflächen und die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsätze lassen sich die Rückgänge der Kaufkraftbindung, also des Einzelhandelsumsatzes an den bestehenden Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsraum ermitteln.

³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁴ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07

⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015, 10 D 91/13 NE

⁶ BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11

In der nachfolgenden Tabelle zur Umsatzumverteilung wird für die geplanten Sortimente die Umsatzherkunft dargestellt und absolut sowie in Relation zur Umsatzhöhe des Sortimentes in den jeweiligen Wettbewerbsstandorten dargestellt (prozentuale Abschöpfung). Der quantitativen städtebaulichen Auswirkungsanalyse werden dabei die in Kapitel 2.1. ermittelten, tatsächlich durch das Vorhaben in Plattling angenommenen Umsätze zu Grunde gelegt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabens, der hohen Einzelhandelszentralität des Standortes Plattling und dem sehr hohen positiven Pendlersaldo (vgl. Kapitel 3, sozioökonomische Rahmendaten) gehen wir von maßgeblichen Streuumsatz-Anteilen aus. Diese Streuumsatzanteile wurden in den nachfolgenden Berechnungen mit 10% des jeweiligen sortimentspezifischen Umsatzes angenommen.

Tab. 9a Auswirkungsberechnung

Umsatzabschöpfung nach Standorten	Lebensmittel		Drogeriewaren		Bekleidung		Heimtextilien		Schuhe		Schreibwaren	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Plattling, ZV Innenstadt	0,81	8	0,35	8	0,07	2	0,03	7	0,01	5	0,01	4
Plattling, Globus-Agglomeration	2,26	8	0,36	9	0,07	2	0,11	8	0,10	7	0,11	8
Plattling, sonstige Lagen	2,91	9	0,25	9	0,01	1	0,01	3	0,00	0	0,11	7
Deggendorf, ZV Innenstadt	0,49	5	1,00	8	0,41	1	0,09	6	0,28	3	0,12	5
Deggendorf, Subzentrum Nord	1,46	5	0,60	9	0,01	1	0,14	8	0,12	4	0,02	6
Deggendorf, Die Bogen	1,13	6	0,15	7	0,01	<1	0,01	6	0,10	4	0,02	6
Deggendorf, Nahversorgungszentren	0,97	5	0,15	9	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,03	4
Deggendorf, sonstige Lagen	0,81	6	0,05	7	0,00	0	0,10	8	0,00	0	0,00	0
Straubing, ZV Innenstadt	0,31	1	0,26	2	0,27	<1	0,04	3	0,15	3	0,08	4
Straubing, Gäubodenpark	0,16	1	0,10	2	0,02	<1	0,01	3	0,00	0	0,00	0
Straubing, sonstige Lagen	1,78	1	0,85	3	0,05	<1	0,27	3	0,18	3	0,11	3
Osterhofen, ZV Innenstadt	0,03	1	0,09	3	0,01	<1	0,00	0	0,01	1	0,01	2
Osterhofen, sonstige Lagen	0,78	3	0,13	3	0,01	1	0,01	2	0,01	1	0,01	1
Umlandzentren*	0,66	<10	0,15	<10	0,01	<10	0,09	<10	0,03	<10	0,06	<10
Streuumsätze (10%)	1,62	--	0,50	--	0,11	--	0,10	--	0,11	--	0,08	--
Plan-Umsatz Plattling	16,17 Mio. €		4,99 Mio. €		1,07 Mio. €		1,02 Mio. €		1,10 Mio. €		0,76 Mio. €	

* Umliegende Mittel- und Oberzentren: Bogen, Dingolfing, Landau, Passau, Vilshofen

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Tab. 9b Auswirkungsberechnung

Umsatzabschöpfung nach Standorten	Spielwaren		Dekoartikel		Zooartikel		Möbel	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Plattling, ZV Innenstadt	0,00	0	0,02	2	0,02	9	0,00	0
Plattling, Globus-Agglomeration	0,10	6	0,04	2	0,08	9	0,01	3
Plattling, sonstige Lagen	0,02	4	0,02	2	0,04	9	0,02	2
Deggendorf, ZV Innenstadt	0,24	6	0,06	2	0,00	0	0,00	0
Deggendorf, Subzentrum Nord	0,01	3	0,08	2	0,20	7	0,12	1
Deggendorf, Die Bogen	0,00	0	0,01	2	0,01	4	0,00	0
Deggendorf, Nahversorgungszentren	0,00	0	0,02	3	0,01	2	0,00	0
Deggendorf, sonstige Lagen	0,00	0	0,02	2	0,00	0	0,00	0
Straubing, ZV Innenstadt	0,11	2	0,05	1	0,00	0	0,00	0
Straubing, Gäubodenpark	0,06	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Straubing, sonstige Lagen	0,07	3	0,13	1	0,30	4	0,35	<1
Osterhofen, ZV Innenstadt	0,02	2	0,01	<1	0,00	0	0,00	0
Osterhofen, sonstige Lagen	0,01	2	0,01	<1	0,05	4	0,01	<1
Umlandzentren*	0,05	<10	0,02	<10	0,21	<10	0,02	<10
Streuumsätze (10%)	0,08	--	0,05	--	0,10	--	0,06	--
Plan-Umsatz Plattling	0,75 Mio. €		0,50 Mio. €		1,01 Mio. €		0,59 Mio. €	

* Umliegende Mittel- und Oberzentren: Bogen, Dingolfing, Landau, Passau, Vilshofen

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Lebensmittel

Innerhalb des zu prüfenden Fachmarktzentrums liegt der erwartete Lebensmittelumsatz mit rd. 16,2 Mio. € deutlich über dem der anderen Sortimente, die zusammen nur rd. 14,7 Mio. € erzielen (einschließlich der bisher noch unbestimmten Sortimenet).

Lesehilfe:

0,10 Mio.€ des gesamten Spielwarenumsatzes von 0,75 Mio.€, der im projektierten Fachmarktzentrum erzielt wird, werden von den Betrieben in der Globus-Agglomeration Plattling abgeschöpft. Diese 0,10 Mio.€ stellen 6% des Spielwarenumsatzes der Betriebe in der Globus-Agglomeration dar.

Im Lebensmittelbereich stellen sowohl Plattling (mit Vollsortimentern wie Edeka, Rewe, Globus und Discounter wie Lidl, Netto, Norma und dem zur Verlagerung in das Fachmarktzentrum Scheiblerstraße vorgesehenen Aldi) als auch Deggendorf (u.a. je 2 Edeka- und Rewe-Märkte, 1 Nahkauf, 3 Netto-Märkte, 2 Aldi, 1 Lidl, 1 Norma) ein sehr umfangreiches Nahversorgungsangebot zur Verfügung.

Dementsprechend sind die Abschöpfungen aus dem Bestand vergleichsweise hoch, bleiben jedoch an allen Standorten unterhalb der Verträglichkeitsgrenze von 10%.

7% des Vorhabenumsatzes werden zudem aus Straubing und 5% aus Osterhofen generiert, weitere 4% aus den sonstigen Umlandzentren. Die resultierenden Abschöpfungsquoten liegen bei maximal 3% (Osterhofen, sonstige Lagen).

Somit sind alle Abschöpfungen als verträglich anzusehen und führen zu keiner Verschlechterung der bestehenden Versorgungsstrukturen in den untersuchten Lagen.

Drogerie- und Parfümeriewaren

Die Umsätze des Drogerie-Bereiches setzen sich aus den Randsortimenten von Aldi und Rewe sowie dem Hauptsortiment des projektierten Müller-Drogeriemarktes zusammen, weshalb der Planumsatz mir rd. 5 Mio. € den zweithöchsten Einzelposten ausmacht. Während in Plattling mit dem lediglich ein spezialisierter Anbieter besteht, ergänzt durch das umfangreiche Randsortiment des Globus SB-Warenhauses und die üblichen Randsortimente der Supermärkte und Discounter, sind insbesondere Deggendorf und Straubing sehr spezialisiert aufgestellt. In Deggendorf realisieren ein großer innerstädtischer Müller Drogeriemarkt, ein dm, ein Rossmann und eine Douglas Parfümerie gut 2/3 des sortimentsspezifischen Umsatzes. In Straubing bestehen insgesamt 7 Drogeriemärkte und ein Douglas, die 64% des Umsatzes im Bereich Drogerie- und Parfümerieartikel ausmachen. Osterhofen ist für seine knapp 12.000 Einwohner mit einem innerstädtischen Müller und einem dm-Drogeriemarkt ebenfalls gut ausgestattet.

Bedingt durch die gleichen Filialisten in Deggendorf, Straubing und Osterhofen werden dennoch rd. 58% des Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich abgeschöpft. Es berechnen sich Abschöpfungsquoten um die 7-9%, in Straubing und Osterhofen liegen sie deutlich darunter. Alle Abschöpfungen sind demnach als verträglich anzusehen.

Bekleidung

Das Bekleidungsangebot wird in Plattling durch mehrere innerstädtische Fachgeschäfte (Mode-Eck, Platin, Heinze Fashion, Mode Daniels, Modeladen Eigner), die in der Globus-Mall angesiedelten Filialisten (Esprit, S.Oliver, Cartoon Zero) und

das Angebot der Fachmärkte Kik, NKD und Takko repräsentiert. Auch das Globus SB-Warenhaus selbst bietet eine größere Bekleidungsabteilung.

Dennoch steht ein Umsatz von 9,1 Mio. € in Plattling einem Bekleidungsumsatz von 64,7 Mio. € in Deggendorf und 108,9 Mio. € in Straubing gegenüber (Osterhofen: 3,2 Mio. €), was letztendlich auch die Schwerpunkte der Einkaufsvorgänge widerspiegelt.

Gemessen an diesen Umsatzgrößen stellen die durch die geplante AWG-Ansiedlung zu erwartenden 1,07 Mio. € Bekleidungsumsatz eine nur geringe Abschöpfungsquelle dar, sodass die Abschöpfungsquoten in Plattling, Deggendorf, Straubing und Osterhofen prozentual bei maximal 2% liegen und dementsprechend als verträglich anzusehen sind.

Heimtextilien

Der Markt für Heimtextilien ist äußerst heterogen strukturiert: so werden z.B. in Deggendorf neben dem für Plattling geplanten JYSK, dem ehemaligen Dänischen Bettenlager, Heimtextilien in Möbelhäusern, Teppichstudios, Matratzen-Fachmärkten, Bettenstudios sowie bei Raumausstattern geführt. Auch Anbieter wie WITT-Weiden oder NKD führen Heimtextilien. In Plattling stellen Globus und das Betten- und Wohnstudio Kugler die umfangreichsten Verkaufsflächen.

Der für JYSK in Plattling anzusetzende Umsatz verteilt sich auf die Sortimente Heimtextilien, Möbel und Dekoartikel. AWG wird Heimtextilien im Nebensortiment führen. Der sortimentsspezifische Gesamtumsatz von 1,02 Mio. € führt zu maximalen Abschöpfungswerten von rd. 8%, die sich im Wesentlichen auf die Globus-Agglomeration in Plattling, auf das Subzentrum Nord in Deggendorf sowie die sonstigen Lagen in Deggendorf beziehen.

Abschöpfungen dieser Größenordnung sind als verträglich anzusehen und führen zu keiner Verschlechterung der bestehenden Versorgungsstrukturen in den untersuchten Lagen.

Schuhe

Neben Bekleidung stellen Schuhe das typischerweise mit einem innerstädtischen Angebot assoziierte Einzelhandelssortiment dar. In Plattling werden jedoch nur 14% des Schuhumsatzes in der Innenstadt erzielt, in Deggendorf sind es 61%, in

Osterhofen 53% und in Straubing 44%. In allen 4 untersuchten Innenstädten sind die durch die Neuansiedlung eines Deichmann-Schuhfachmarktes zu erwartenden Abschöpfungen jedoch gering und liegen in der Spitze bei 5% (in Plattling). Auch in allen weiteren untersuchten Einzellagen sind die Umsatzrückgänge als verträglich anzusehen.

Zooartikel

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2020) sind Zooartikel dem Sonstigen Bedarf zuzuordnen und sind daher nicht zentrenrelevant. Auch wenn die städtebauliche Verträglichkeit für die Versorgungszentren in Plattling und dem Umland daher eigentlich nicht untersuchungsrelevant ist, wurden die Abschöpfung dennoch berechnet. Sie fokussieren sich in Plattling auf die Nebensortimente der Lebensmittelmärkte sowie des Globus-Baumarktes, in Deggendorf, Osterhofen und Straubing auf die spezialisierten Anbieter Fressnapf, Futterhaus, Zoo&Co sowie die Fachabteilungen der Bau- und Gartenmärkte (wie z.B. Dehner in Straubing).

Der für das Fachmarktzentrum geplante Fressnapf wird in Plattling eine Versorgungslücke füllen, weshalb er vor allem in Plattling auf geringe Ist-Umsätze trifft und die Abschöpfungen daher mit 9% vergleichsweise hoch liegen.

Schreibwaren, Spielwaren, Dekoartikel, Möbel

Für diese 4 Sortimente sind im Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße nur geringe Umsätze zu erwarten, die zwischen 500.000 und 760.000 € liegen.

Auch wenn diese Umsätze in den Sortimenten Schreib- und Spielwaren auf geringe Bestandumsätze treffen, sind die Abschöpfungsquoten gering. Sie liegen in der Spitze bei 6% (Spielwaren, Innenstadt Deggendorf, Globus-Agglomeration Plattling sowie Schreibwaren Deggendorf, Subzentrum Nord/Die Bogen) bis 8% (Schreibwaren, Globus-Agglomeration Plattling).

Die Verträglichkeit ist daher in allen 4 Sortimenten für alle Versorgungszentren gewahrt.

Sonstige Sortimente

Wie in Tabelle 1 aufgeführt, werden im Rahmen des Vorhabens neben den im Detail untersuchten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 935 m² weitere

unbestimmte Sortimente angeboten. Dies sind zum einen die typischen Randsortimente von Aldi, Rewe und Müller. Zu diesen zählen z.B. Haushaltswaren, Bücher, Zeitschriften, Foto- und Elektroartikel oder Ton- und Bildträger. Aufgrund der je Sortiment sehr geringen Verkaufsfläche (auch auf Aktionsflächen <50 m²) und einer demzufolge geringen Umsatzerwartung je Sortiment waren sie nicht Gegenstand der vorliegenden Detailanalyse. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die sehr kleinflächigen Randsortimente sind in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Plattling und der Umlandorte einschließlich Deggendorf, Osterhofen und Straubing auszuschließen.

Allein 685 m² betreffen einen projektierten Fachmarktbetrieb, dessen Betreiber und Sortimentsausrichtung bisher noch nicht festgelegt wurden.

■ **Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass durch die Verkaufsflächen des in Plattling an der Scheiblerstraße geplanten Fachmarktzentrums bei Einhaltung der projektierten Verkaufsflächen keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Lagen der Stadt Plattling oder dem Umland zu erwarten sind.**

6 Abschließende Bewertung

In Plattling ist am Standort Scheiblerstraße die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche ist mit 7.774 m² projektiert, wobei 2.760 m² auf Lebensmittel und 1.010 m² auf Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen. Somit ist knapp die Hälfte des Verkaufsflächenaufkommens (48,5%) nahversorgungsorientiert.

Als Oberzentrum kommt der Stadt Plattling eine Versorgungsfunktion zu, die deutlich über die Nahversorgung hinausgeht und sowohl Waren des Innenstadtbedarfs als auch des Sonstigen Bedarfs (vgl. 7.3) umfasst. Hierzu steht an der Scheiblerstraße eine ausreichend dimensionierte Fläche in integrierter Lage zur Verfügung.

Im Rahmen einer Auswirkungsuntersuchung wurde geprüft, ob die geplanten Verkaufsflächen bzw. die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze aus landesplanerischer Sicht verträglich sind und ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen Versorgungsstrukturen in Plattling und dem Umland zu erwarten sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass für die geplanten Verkaufsflächengrößen bzw. die resultierenden Umsätze unverträgliche städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Geringfügigkeit der zu erwartenden wettbewerblichen Veränderungen für alle Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum und insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die dortigen Betriebe auszuschließen sind. Zudem sind alle untersuchten Versorgungsbereiche mit einer stabilen, nicht vorgeschädigten Angebotsstruktur ausgestattet, so dass die maximal 10-prozentigen Abschöpfungen auch aus qualitativer Sicht keine unverträglichen Belastungen darstellen.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP Bayern 2020 sind die geplanten Betriebe sowohl in der Einzelbetrachtung als auch in der für ein Fachmarktzentrum notwendigen Agglomerationsbetrachtung am Standort Plattling im geplanten Verkaufsflächenumfang als raumverträglich einzustufen. Die LEP-Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässigkeit der Verkaufsflächen werden durch das geplante Fachmarktzentrum erfüllt.

Die angestrebten einzelbetrieblichen Verkaufsflächen entsprechen einer marktüblichen Dimensionierung, so dass der jeweils geplante Verkaufsflächenumfang als angemessen zu bewerten ist.

! Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben der Errichtung eines Fachmarktzentrums an der Scheiblerstraße in Plattling den Zielen einer positiven Orts- und Einzelhandelsentwicklung entspricht.

Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze hat keine unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Umland ergeben. Auch aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben verträglich und entspricht allen Vorgaben. Selbst eine deutlich umfangreichere Verkaufsfläche wäre für Plattling und den Verflechtungsbereich aus LEP-Sicht realisierbar.

Aus gutachterlicher Sicht der CIMA sollten die Betriebe in ihrer geplanten Struktur und Zusammensetzung daher eine Genehmigung erhalten.

7 Anhang

7.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde in Plattling, Deggendorf und Osterhofen eine branchenspezifische Vollerhebung der stationären Einzelhandelsverkaufsflächen mit Lebensmitteln, Drogerieartikeln, Papier-/Schreibwaren und Bürobedarf, Spielwaren, Zooartikeln, Bekleidung, Heimtextilien, Dekoartikeln/Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Schuhen sowie Möbeln durchgeführt. Die Einzelhandelsdaten Straubing beziehen sich auf das cima-Einzelhandelskonzept Straubing mit Stand Dezember 2021.

Als Einzelhandel werden Unternehmen bezeichnet, die Waren einzelner oder verschiedener Hersteller beschaffen und an nicht-gewerbliche Kunden, also Endverbraucher bzw. Letztverwender, verkaufen. Im Gegensatz dazu verkauft der Großhandel an gewerbliche Kunden, also Wiederverkäufer und Großverbraucher.

Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit mit Verkauf an Endkunden ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgt nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentraler Versorgungsbereich, sonstige Lage),
- Branche und Betriebstyp,
- Verkaufsfläche und Sortiment.

Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Nicht zum Einzelhandel werden der Handel mit Kraftfahrzeugen, der Baustoff- und der Brennstoffhandel gezählt. Tankstellen-Shops werden jedoch aufgenommen. Reinigungen, Reisebüros, Videotheken und Autovermietungen zählen nicht zum Einzelhandel, ebenso wie Friseure, Schneidereien und Schuhmacher.

Apotheken, Optiker, Bäcker und Metzger werden dagegen zum Einzelhandel gezählt, da hier die Handelsfunktion im Vordergrund steht.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice (als Filialisten sind z.B. Benetton oder Fielmann zu nennen).

Fachmarkt

Meist großflächiges Nonfood-Fachgeschäft (Ausnahme: Getränkemärkte) mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung (z.B. Obi, Vögele, Media-Markt, Deichmann, ARO-Teppichwelt). Fachmarktzentren vereinen zahlreiche unterschiedliche Fachmarktkonzeptionen unter einem Dach oder auch in offener Bauweise.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschafts-

werbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. (z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München).

Supermarkt

Ca. 400 bis 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 1.200 m² Verkaufsfläche bereits höherer non-food-Anteil (non-food 1-Artikel, siehe 7.2): Umsatzanteil ca. 10 %, Flächenanteil ca. 10 - 20 % (z.B. Rewe, Edeka).

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienstungen, preisaggressiv, weiter zunehmender non-food-Umsatzanteil (z.B. Aldi, Lidl, Norma).

Großer Supermarkt (frühere Bezeichnung: Verbrauchermarkt)

Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche ansteigender Flächenanteil an Abteilungen des non-food 2-Sortiments. Non-food-Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, non-food-Flächenanteil ca. 20 - 30 % (z.B. E-Center, Kaufland, Rewe-Center).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche non-food-Abteilungen einschließlich non-food 2-Artikeln: non-food-Umsatzanteil ca. 20 - 30 %, non-food-Flächenanteil ca. 30 - 50 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen (z.B. Globus, Marktkauf).

Warenhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², teils noch mit Lebensmittel-, immer mit großer Textil-Abteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlsystem und Bedienung (z.B. Galeria Karstadt Kaufhof).

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 1.000 m², in zentraler Lage, breites, tiefes Non-food-Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, oft Textil (z.B. C&A, H&M).

7.2 Begriffsdefinitionen

food / non-food

Bedeutung: Der Begriff food kennzeichnet alle zum menschlichen Verzehr bestimmten Lebensmittel (Frisch- und Tiefkühlware sowie Trockensortiment) und Getränke. Der Begriff non food bezieht sich demgegenüber auf alle nicht zum Verzehr bestimmten Artikel. Im Zusammenhang mit der Warenbezeichnung von Lebensmittelbetrieben wird in non-food 1-Artikel (Drogerie- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) sowie non-food 2-Artikel (alle sonstigen Nicht-Lebensmittel) unterschieden.

Kaufkraft (nominal / real)

Bedeutung: Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/Gehältern und Lebenshaltungskosten.

Kaufkraftkennziffer (KKZ)

Berechnung: Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen. Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Bei den aktuellen 23.752 € (Jahr 2020) würde einem Ort mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 26.127 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem

Ort mit € 21.377 entsprechend die KKZ 90,0. In Plattling liegt die Kaufkraft bei 95,4 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Kapitel 3).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bundesdurchschnitt 5.611 €) bezieht sich nur auf Ausgaben im stationären Einzelhandel (Quelle MB-Research 2021). Dabei ist der Bundesdurchschnitt auch hier stets 100 %.

Marktpotenzial

Bedeutung: Das Marktpotenzial bezeichnet das potenzielle Ausgabevolumen eines Ortes im Einzelhandel auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnung: Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in Deutschland, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Prozent.

Umsatzkennziffer (UKZ)

Bedeutung: Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).

Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis: Berechnungsbasis ist der (von cima und MB-Research jährlich geschätzte) örtliche Einzelhandelsumsatz (ohne Kfz/Mineralöl, aber mit Einzelhandels-Nahrungsmittelhandwerk wie Bäcker/Metzger). Wie bei der KKZ wird der ortsspezifische Wert mit dem Bundesdurchschnitt verglichen und auf die Einwohnerzahl des Ortes bezogen.

Umsatzpotenzial (bindungsfähiges)

Bedeutung: Das bindungsfähige Umsatzpotenzial bezeichnet den Umfang des Umsatzes, den ein Ort auf Basis seinen eigenen, lokalen Marktpotenzials, abzüglich der Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse der Bewohner des Einzugsgebiets, rechnerisch erreichen kann.

Berechnung: Vom ermittelten lokalen Marktpotenzial wird der zu erwartende Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung abgezogen und der zu erwartende Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet hinzugerechnet.

Verbrauchsausgaben

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

Die Verbrauchsausgaben beziehen sich rein auf den stationären Einzelhandel. Die im Versand- und Onlinehandel getätigten Ausgaben sind nicht Teil dieser Verbrauchsausgaben.

Charakteristisch für den kurzfristigen Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel, Arzneimittel) ist, dass vergleichsweise häufig kleine Mengen eingekauft werden und ein dichtes Netz von Verkaufseinrichtungen auch in kleineren Ortschaften die Erledigung zahlreicher Einkäufe ermöglicht. Die Verbrauchsausgabe für Lebensmittel ist unter allen Einzelsortimenten die höchste.

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner im Einzugsgebiet und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben.

Unter der Berücksichtigung branchen- und betriebstypenspezifischer Verkaufsflächenproduktivitäten/Flächenleistungen (Umsatz je m² Verkaufsfläche) lassen sich schließlich aus den bestehenden Umsatzpotenzialen die vor Ort zur Sicherstellung der Versorgung erforderlichen Verkaufsflächen ableiten.

Verkaufsfläche

Bedeutung: Die Verkaufsfläche bezeichnet den Teil eines Einzelhandelsbetriebes, der für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu tätigen. Dazu gehören der Eingangsbereich, die Standfläche von Einrichtungsgegenständen, Ausstellungsflächen und Schaufenster, die Fläche von Bedientheken mit der dahinter liegenden, für den Kunden sichtbaren Fläche, Umkleidekabinen,

Gänge, Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Windfänge und Freiflächen, die nicht nur temporär genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören demnach z.B. Lager-, Anlieferungs-, Sozial- und Büroräume. Diese bilden gemeinsam mit der Verkaufsfläche die Nutzfläche eines Betriebs, die auch als Gesamtmietfläche oder GLA Gross leasable area bezeichnet wird. Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren werden ebenso nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

Zentralität (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, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert. In Plattling liegt die Einzelhandelszentralität bei sehr hohen 219% (Zentralitätskennziffer 219,3, vgl. Kapitel 3).

7.3 Zentrenrelevanz der Sortimente

Die Gliederung der Sortimente nach Bedarfsbereichen stellt sich gemäß LEP Bayern 2020 (Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020) wie folgt dar:

Nahversorgungsbedarf

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (Lebensmittel)

Innenstadtbedarf

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Waren des sonstigen Bedarfs

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere