

# Auswirkungsanalyse

## Qualitative Stellungnahme zu den Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung in der Hauptstraße 75-77, Olching ("Rauscher-Areal")

---

für die  
Stadt Olching  
Rebhuhnstraße 18  
82140 Olching

### Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba  
Leiter Standortforschung

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Briener Straße 45  
80333 München  
Deutschland

Tel +49 89 55118-176  
Fax +49 89 55118-153  
E-Mail wotruba@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München, 26. September 2014

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Ausgangssituation und Zielsetzung ..... 3**

**2. Qualitative Stellungnahme ..... 4**

2.1. Identifikation relevanter Sortimente ..... 4

2.2. Lageklassifikation des Planstandortes ..... 5

2.3. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ..... 5

    2.3.1. Sortimente des sonstigen Bedarfs ..... 6

    2.3.2. Sortimente des Innenstadtbedarfs ..... 6

    2.3.3. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs ..... 8

2.4. Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung ..... 9

2.5. Zusammenfassende Darstellung auswirkungsneutraler Sortimente ..... 9

2.6. Abschließende Empfehlungen ..... 9

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Einteilung der Sortimente nach LEP 2013 ..... 4

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Olching verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der BBE Handelsberatung aus dem Jahr 2008. Der Eigentümer eines Grundstückes an der Hauptstraße plant nun die Ansiedlung eines Supermarktes mit ergänzenden Nutzungen in integrierter Lage an der Hauptstraße. Das Areal wurde vorher durch eine Tankstelle genutzt, die jedoch verlagert wird.

Folgende Nutzungen waren geplant:

- Supermarkt mit maximal 1.100 m<sup>2</sup> VK,
- Getränkemarkt mit ca. 400 m<sup>2</sup> VK,
- Backshop mit Café,
- Arztpraxen,
- Wohnungen.

Die BBE Handelsberatung hat für den geplanten Supermarkt, den Getränkemarkt und den Backshop bereits eine Auswirkungsanalyse vorgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im SO2 im Erdgeschoss die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsflächen inkl. der zugehörigen Nebenflächen vor, im Obergeschoss sollen Wohnungen zulässig sein.

Die Geschossfläche soll rund 600 m<sup>2</sup> betragen. Die mögliche Verkaufsfläche liegt damit zwischen 500 und knapp 600 m<sup>2</sup>.

Ein Nutzer für die Fläche steht noch nicht fest. Diskutiert wurde bisher vor allem über die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

Da eine gutachterliche Prüfung der über die betriebstypenspezifischen Sortimente des Super- bzw. Getränkemarktes hinausgehenden Sortimente noch nicht erfolgt ist, benötigt die Stadt Olching eine Bewertung dazu.

Dabei sollen die städtebaulichen Ziele der Stadt Olching, das bestehende Einzelhandelskonzept und mögliche Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich von Olching qualitativ bewertet werden.

Hierzu sind insbesondere folgende Fragen zu klären:

- Welche Sortimente stehen grundsätzlich zur Verfügung?
- Welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind bei einer Ansiedlung der einzelnen Sortimente zu erwarten?
- Welche Auswirkungen auf die künftige Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind bei einer Ansiedlung der einzelnen Sortimente zu erwarten?
- Welche Sortimente können als verträglich eingestuft werden?
- Welche Empfehlungen gibt es?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf einer aktuellen Besichtigung des Vorhabenstandortes und des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptstraße in Olching.

## 2. Qualitative Stellungnahme

Auf Basis des Einzelhandelskonzeptes und der zum Planstandort vorliegenden Auswirkungsanalyse erstellt die BBE eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der relevanten Branchen des Einzelhandels.

### 2.1. Identifikation relevanter Sortimente

Als Grundlage für die Prüfung der verschiedenen Sortimente dient die Sortimentsliste des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013). Diese unterscheidet zwischen Sortimenten

- des Nahversorgungsbedarfs,
- des Innenstadtbedarfs und
- des sonstigen Bedarfs.

**Abbildung 1: Einteilung der Sortimente nach LEP 2013**

Nahversorgungsbedarf	Innenstadtbedarf	Sonstiger Bedarf
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte - Baby- und Kinderartikel - Bekleidung - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften - Drogerie- und Parfümeriewaren - Elektronikartikel, Computer, Foto, Film - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren - Lederwaren - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Schuhe - Spielwaren - Sport- und Campingartikel - Uhren und Schmuck	- Boote und Zubehör - Fahrräder und Zubehör - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen - Leuchten und Zubehör - Möbel, Küchen - Zooartikel, Tiere - Autoteile und Autozubehör - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren

Quelle: Eigene, leicht vereinfachte Darstellung nach LEP 2013

Die Darstellung der Sortimentsliste dient an dieser Stelle nur der Nennung der zu berücksichtigenden Sortimente. Eine Übernahme der Klassifikation in nahversorgungs- oder innenstadtrelevant für Olching soll damit nicht automatisch verbunden sein, da diese ortsspezifisch zu erfolgen hat.

## 2.2. Lageklassifikation des Planstandortes

Der Planstandort in der Hauptstraße 75-77 befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Das Einzelhandelskonzept von 2008 weist die Hauptstraße in diesem Bereich als zentralen Versorgungsbereich aus. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an einen faktischen zentralen Versorgungsbereich im Jahr 2008 nicht gegeben waren und die Abgrenzung sich auf einer perspektivischen Betrachtung sowie auf die Abgrenzung des vor 2008 bestehenden Einzelhandelskonzeptes und der Städtebauförderung basiert.

Auch bei der Begehung am 24.9.2014 stellt sich das Gebiet noch nicht als faktischer Zentraler Versorgungsbereich dar und hält daher einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand. Allerdings befinden sich derzeit Einzelhandelsflächen auf einem Nachbargrundstück in Vermietung sowie das Planvorhaben mit einem Supermarkt und weiteren Nutzungen in Umsetzung. Die Entwicklung zu einem faktischen Zentralen Versorgungsbereich ist daher im Prozess.

Grundsätzlich gilt, im Jahr 2014 noch mehr als 2008, dass sich Zentrale Versorgungsbereiche aufgrund verschiedener Faktoren (Bevölkerungspotenzial, Kaufkraft, fußläufig zu bewältigende Entfernungen) nicht beliebig ausweiten lassen. Bundesweit gesehen, neigen diese weiterhin zu einer Kontraktion. Aufgrund des Einwohnerrückgangs vieler Orte und zunehmender Marktanteile des eCommerce ist vielerorts eine Beschleunigung dieses Prozesses zu beobachten.

In Olching dagegen ist aufgrund hoher Kaufkraft und eines anhaltenden Bevölkerungswachstums keine entsprechende Entwicklung festzustellen. Neben einem - für die Stadtgröße - ungewöhnlich breitem Textilangebot in der Hauptstraße finden sich weitere nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevante Warengruppen im Verlauf der Hauptstraße.

Dennoch wird im das Einzelhandelskonzept aufgrund von städtebaulichen - meist durch die Verkehrsinfrastruktur bedingten - Zäsuren eine räumliche Differenzierung des Zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen.

Demnach wird der Kernbereich durch die Hauptstraße zwischen Pfarr- und Bahnhofstraße gebildet. Dieser Bereich ist gerichtsfest als faktischer Zentraler Versorgungsbereich erkennbar. Ein Ergänzungsbereich befindet sich um die Münchner Straße und den Nöscherplatz sowie Auf der Insel und bis zur Heckenstraße. Auch die Lage zwischen Ilzweg und Herrenmodehaus Andrä ist als Ergänzungsbereich zu sehen. Der Bereich zwischen Münchner Straße und Kreisverkehr an der Estinger-, Fürstenfeldbrucker- bzw. Roggensteiner Straße ist als perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich beschrieben.

## 2.3. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Ausgehend von der Überlegung, dass Einzelhandelsansiedlungen keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben dürfen, werden im Folgenden die verschiedenen Sortimente detaillierter betrachtet. Auch wenn der Planstandort selbst in einem ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich liegt, sind städtebaulich negative Auswirkungen auf diesen durch eine Ansiedlung dort möglich. Dies liegt an der aufgezeigten besonderen Struktur des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs in Olching, seiner Länge und den enthaltenen Zäsuren.

Eine Ansiedlung in Randbereichen des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs soll nicht zu einer Schädigung der Kernbereiche führen.

Städtebauliche Auswirkungen bezeichnen Auswirkungen, die zu einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches führen. Dies wäre der Fall, wenn ein wichtiger Magnetbetrieb (Frequenzbringer) durch die Neuansiedlung am Planstandort sein Geschäft aufgeben müsste. Der damit verbundene Verlust an Kundenfrequenz könnte zur Aufgabe weiterer Anbieter führen. Nicht gemeint sind dagegen Wettbewerbseffekte, die im System der Marktwirtschaft hinzunehmen sind.

## Stellungnahme Olching

Bei der folgenden Betrachtung erfolgt eine Einstufung anhand des Sortiments. Ob sich dafür ein Konzept (d.h. ein Betreiber) auf der gegebenen Fläche von maximal 600 m<sup>2</sup> findet wird nur beurteilt, wenn es von städtebaulicher Relevanz ist.

### 2.3.1. Sortimente des sonstigen Bedarfs

In der Sortimentsliste des bayerischen LEP 2013 wurden Sortimente, die üblicherweise nicht in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind und daher von der Landesplanung als nicht-zentrenrelevant eingestuft wurden, zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zusammengefasst. Die Sortimentsliste des LEP liefert nur eine Orientierung. Sie ist im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes für jeden Ort individuell anzupassen.

In Olching finden sich viele Sortimente des sonstigen Bedarfs im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs, so z.B. Fahrräder und Zubehör, Baumarktartikel oder Autoteile und Zubehör.

Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass eine Ansiedlung solcher Sortimente am Planstandort zu einer städtebaulich relevanten Schwächung des Kernbereichs führen würde. Dafür spricht die - aus Sicht dieser Sortimentsgruppen - geringe verfügbare Verkaufsfläche.

### 2.3.2. Sortimente des Innenstadtbedarfs

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (bzw. einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) regelmäßig als nicht schädlich einzustufen. Allerdings können im Einzelfall Hinweise darauf bestehen, dass Vorhaben mit einer größeren Fläche nicht schädlich sind bzw. Vorhaben mit einer kleineren Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen haben können.

Im Falle von Olching lassen sich die vom LEP 2013 als Innenstadtbedarf klassifizierten Sortimente wie folgt beurteilen:

#### **Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte**

In Olching wurden durch Begehung des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs und ergänzende Recherche (aponet.de, apotheken-rundschau.de und telefonische Nachfrage bei der Stadt Olching) für die anderen Stadtteile folgende Apotheken ermittelt:

- Petri-Apotheke, Hauptstraße 31,
- Rosenapotheke, Hauptstraße 30,
- Bahnhofsapotheke, Ilzweg 1,
- Bärenapotheke, Feursstraße 15b,
- Petri-Apotheke Neu-Esting, Jeistr. 3,
- Center-Apotheke, Herman-Böcker-Str. 13,
- Amper-Apotheke, Dachauer Str. 5.

Damit verfügt die Stadt über sieben Apotheken. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von rund 26.600 Einwohnern (Quelle: Stadt Olching, August 2014) und einer durchschnittlichen Apotheken-Dichte (in Bayern 3.400 Einwohner pro Apotheke) bietet Olching ausreichend Marktpotenzial für rechnerisch 7,8 Apotheken. Aufgrund der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 14 % höheren Kaufkraft im Bereich Gesundheit, besteht sogar Marktpotenzial für mehr als 8 Apotheken, zumal die Bevölkerungszunahme gemäß aktueller Prognosen bis 2030 in Olching weiterhin ungebremst sein wird.

## Stellungnahme Olching

Die Ansiedlung einer zusätzlichen Apotheke ist daher verträglich. Gleiches gilt für die Ansiedlung verwandter Branchen (z.B. Orthopädie). Die unwahrscheinliche Absiedlung/Verlagerung einer der bestehenden vier Apotheken aus dem restlichen zentralen Versorgungsbereich wäre städtebaulich nicht relevant.

### **Baby- und Kinderartikel**

Im Bereich Baby- und Kinderartikel existiert im Zentralen Versorgungsbereich ein differenziertes Angebot (z.B. Ernsting's Family, Spielwaren). Eine Ansiedlung dieses Sortiments am Planstandort wird keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorrufen, da die vorhandenen Anbieter in guter Lage angesiedelt sind und von Kopplungseffekten profitieren. Die Aufgabe eines einzelnen Anbieters wäre zudem städtebaulich nicht relevant.

### **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**

Die Ansiedlung eines Bekleidungs-, Lederwaren- oder Schuhgeschäfts lässt aufgrund der beschränkten Verkaufsfläche und der sehr guten Lage der meisten anderen Bekleidungs- und Schuhgeschäfte zueinander (Kopplungen) keinerlei städtebaulich relevante Auswirkungen erwarten.

### **Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse**

Im Bereich Optik existiert im Zentralen Versorgungsbereich ein vielseitiges Angebot. Städtebaulich relevante Auswirkungen durch eine Neuansiedlung am Planstandort sind auszuschließen.

### **Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren**

Diese Sortimentsbereiche zeigen eine hohe Affinität zu Lebensmittelmärkten, weshalb eine Ansiedlung am Planstandort denkbar ist. Aufgrund der hohen Betreiberqualität der im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs vorhandenen Anbieter ist eine Geschäftsaufgabe im Zusammenhang mit einer Neuansiedlung nicht zu befürchten.

### **Drogerie- und Parfümeriewaren**

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist aufgrund der maximal verfügbaren Verkaufsfläche nicht nachhaltig. Moderne Drogeriefachmärkte beginnen bei einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Es stehen aber nur 600 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zur Verfügung. Die Verkaufsfläche der in Bayern expandierenden Anbieter dm und Rossmann ist in den letzten Jahren immer weiter gewachsen, beim größeren Format von Müller gleichgeblieben. Aktuell werden - je nach Betreiber - 800 bis 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angestrebt. Die Aufnahme neuer Sortimente, wie z.B. Spielwaren bei Rossmann zeigt, dass der Flächenbedarf auf absehbare Zeit nicht zurückgehen wird.

Bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes besteht die Gefahr, dass es zu einer reinen Verlagerung von Rossmann kommt. Rossmann stellt einen wichtigen Frequenzbringer dar und bringt den benachbarten Apotheken sowie einem bestehenden REWE-Supermarkt zusätzliche Kundenfrequenzen. Eine Verlagerung ist städtebaulich nachteilig und führt zwangsläufig zu einem Leerstand in zentraler Lage und einer Schwächung des Umfelds.

**Elektronikartikel, Computer, Foto, Film**

Bei den Sortimenten Elektronikartikel, Computer, Foto, Film war das endogene Marktpotenzial von Olching zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2008 noch nicht ausgeschöpft.

Eine etwaige Ansiedlung wäre einem starken Wettbewerbsdruck aus dem Internet (eCommerce) und in Form von großflächigen Fachmärkten ausgesetzt. Umsätze werden daher nur in einer untergeordneten Größenordnung von bestehenden Händlern im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereiches umgelenkt. Eine Umsiedlung ist nicht auszuschließen, aufgrund der gegebenen Lagequalität im Kernbereich aber unwahrscheinlich. Eine Ansiedlung der Sortimente erscheint daher verträglich.

**Haus- und Heimtextilien, Bettwaren**

Die maximal realisierbare Verkaufsfläche limitiert die möglichen Konzepte aus dem Bereich Haus- und Heimtextilien und Bettwaren. Die Ansiedlung eines Anbieters hätte keine städtebaulichen Auswirkungen, da dieses Sortiment kein Leitsortiment darstellt und nicht unbedingt im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten werden muss.

**Spielwaren**

Spielwaren werden als Randsortiment in verschiedenen Betrieben in Olching geführt. Ein frequenzstarker Magnetbetrieb, der Spielwaren als profilierendes Kernsortiment führt, existiert in der Hauptstraße nicht. Eine Ansiedlung ist daher als verträglich zu sehen.

**Sport- und Campingartikel**

Im Bereich Sport- und Campingartikel, einem Leitsortiment der Innenstädte, besteht in Olching bereits ein Angebot im Kernbereich. Darunter befindet sich auch ein Vollsortimentsanbieter. Ein weiterer Vollsortimentsanbieter ist ökonomisch voraussichtlich nicht tragfähig. Ein Spezialanbieter (z.B. Laufladen etc.) oder ein discountierendes Format (z.B. Sportfundgrube) wären dagegen unproblematisch. Eine rechtliche Differenzierung dieser Art ist im Baurecht allerdings nicht möglich. Da die An- oder Umsiedlung eines Vollsortimentsanbieters aufgrund der limitierten Fläche und der bezüglich des zentralen Versorgungsbereichs als Randlage einzustufenden Mikrolage extrem unwahrscheinlich ist, sollten Sport- und Campingartikel nicht ausgeschlossen werden.

**Uhren und Schmuck**

Im Bereich Uhren und Schmuck besteht ein großes Angebot in Olching. Eine Neuansiedlung wäre daher städtebaulich unproblematisch.

**2.3.3. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs**

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß LEP 2013 sollen am Planstandort explizit zulässig sein. Die Verträglichkeit wurde bereits in einem eigenen Gutachten nachgewiesen.

## 2.4. Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung

In Olching wird seit Langem über die Entwicklung der Brachfläche Paulusgrube am S-Bahnhof diskutiert. Bei einer zeitgemäßen Gestaltung und Konzeption wird eine Einzelhandelsansiedlung am Standort Paulusgrube den Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs stärken. Aufgrund der Lagequalität und Grundstücksgröße kann hier ein attraktives Angebot geschaffen werden, welches Wettbewerbsvorteile gegenüber den Randbereichen des Zentralen Versorgungsbereichs ausprägen kann.

Mangels Verkaufsflächengröße wird keine denkbare Ansiedlung am Planstandort das künftige Entwicklungspotenzial der Paulusgrube negativ beeinträchtigen können.

Andere negative Auswirkungen auf den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## 2.5. Zusammenfassende Darstellung auswirkungsneutraler Sortimente

Aus den vorherigen Schritten ergeben sich die auswirkungsneutralen bzw. verträglichen Sortimente, die im Bebauungsplan zulässig sein sollen. Dabei handelt es sich um alle Sortimente gemäß der Sortimentsliste des bayerischen LEP 2013 mit Ausnahme des Sortiments Drogeriewaren.

Die von einer Ansiedlung des Sortiments Sport- und Campingartikel ausgehende Gefährdung des Kernbereichs besteht nur bei Ansiedlung eines Sport-Vollsortimentsbetriebs, der in direkte Konkurrenz zum bestehenden Sportfachhändler tritt. Eine solche Ansiedlung ist extrem unwahrscheinlich.

## 2.6. Abschließende Empfehlungen

Nach eingehender Prüfung empfiehlt die BBE Handelsberatung im Bebauungsplan den alleinigen Ausschluss des Sortiments Drogeriewaren. Eine entsprechende Ansiedlung wäre aus heutiger Sicht auch nicht attraktiv für die bestehenden Konzepte des Drogeriehandels und damit mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht nachhaltig.

Ein weiterer Sortimentsausschluss wäre angesichts der nur abstrakten Möglichkeit einer Gefährdung des Kernbereichs des Zentralen Versorgungsbereiches unverhältnismäßig.

Eine Gefährdung für die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches ist nicht erkennbar.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

### **BBE Handelsberatung GmbH**

Eva Hauke  
BBE Standortforschung

Markus Wotruba  
Leitung BBE Standortforschung

München, 26. September 2014