

Einzelhandelskonzept

Stadt Moosburg a.d.Isar

Endbericht

Juli 2009

Vorgelegt von
Department für Geographie
iq-Projektgesellschaft
Luisenstraße 37
80333 München

Einzelhandelskonzept Stadt Moosburg a.d. Isar

Endbericht

Juli 2009

Auftraggeber

Stadt Moosburg a.d. Isar

Bearbeitung

Dr. Robert Leiner

Kontakt

Department für Geographie

iq-Projektgesellschaft

Luisenstraße 37

D-80333 München

Tel. 089/289-22655

info@iq-projektgesellschaft.de

www.iq-projektgesellschaft.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	8
Kartenverzeichnis	9
A Grundlagen	10
A 1 Zielsetzung und Vorgehensweise	10
A 2 Methodik	11
A 2.1 Angebotsanalyse	11
A 2.2 Nachfrageseite	12
A 2.3 Unternehmerbefragung	14
B Rahmenbedingungen der Stadt Moosburg a.d. Isar	15
B 1 Raumstrukturelle Rahmenbedingungen	15
B 1.1 Räumliche Lage	15
B 1.2 Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit	17
B 2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
B 2.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung	21
B 2.2 Beschäftigtenstand und -entwicklung	22
B 2.3 Wirtschaftliche Zukunftsaussichten	25
B 3 Raumordnerische Rahmenbedingungen	25
B 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006	26
B 3.2 Regionalplan	29
B 3.3 Nahbereich und Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels	32
B 4 Flächennutzungsplanung und Potenzialflächen	34

C Bestandsaufnahme des städtischen Einzelhandelsangebotes und Analyse der Angebotsstruktur	37
C 1 Einzelhandelsausstattung der Stadt Moosburg a.d. Isar	37
C 2 Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar	41
C 2.1 Raumstrukturelle Standortlagen des Einzelhandels	41
C 2.2 Verteilung des Einzelhandelsbestandes nach Versorgungsstandorten.....	44
C 2.3 Bewertung der Standortstruktur des Einzelhandels.....	51
C 3 Räumliche und städtebauliche Struktur der Versorgungsstandorte	52
C 3.1 Versorgungsstandort Innenstadt.....	53
C 3.2 Versorgungsstandort Gewerbegebiet „Degernpoint“	62
C 3.3 Versorgungsstandort Gewerbegebiet Nord/Neustadt.....	64
C 3.4 Sonstige Versorgungsstandorte	65
C 4 Standortanalyse Innenstadt.....	66
C 5 Situation der Nahversorgung.....	71
C 6 Ergebnisse der Unternehmerbefragung	74
D Nachfrageverhalten	84
D 1 Aktuelles Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar	84
D 2 Einkaufsintensität und Einkaufsstättenwahl	86
D 3 Einkaufsorientierung und Veränderung des Einkaufsverhaltens.....	91
D 4 Nahversorgung.....	95
D 5 Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Innenstadt	97
D 6 Verkehr und Parken	101
E Markt- und Potenzialanalyse	103
E 1 Kaufkraftbindung	103
E 2 Kaufkraftströme	105
E 3 Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralität.....	108
E 4 Potenzialanalyse	111

F	Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Moosburg a.d. Isar	116
F 1	Entwicklungstrends im Einzelhandel und deren Konsequenzen für die städtische Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar	116
F 1.1	Wesentliche Veränderungen auf der Verbraucherseite	116
F 1.2	Veränderungen auf der Angebotsseite	119
F 1.3	Konsequenzen für die kommunale Einzelhandelsentwicklungsplanung	120
F 2	Strategisches Fazit der Bestandsanalyse und Ableitung des kommunalen Steuerungsbedarfs	122
F 3	Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar	128
F 4	Standortkonzept	130
F 4.1	Standorttypen und deren Versorgungsfunktion	130
F 4.2	Entwicklungsempfehlungen für die Versorgungsstandorte.....	134
F 4.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	134
F 4.2.2	Nahversorgungsstandorte	136
F 4.2.3	Sonderstandorte	138
F 5	Sortimentskonzept.....	139
	Anhang	142

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Bevölkerungsstandes 1997 bis 2008	21
Abbildung 2:	Bevölkerungsprognose	22
Abbildung 3:	Beschäftigungsentwicklung zwischen 1990 und 2007	23
Abbildung 4:	Pendlerstruktur für die Stadt Moosburg a.d. Isar.....	24
Abbildung 5:	Wirtschaftliche Zukunftschancen des Landkreises Freising.....	25
Abbildung 6:	Raumstruktur nach dem LEP 2006	26
Abbildung 7:	Raumstruktur nach dem Regionalplan der Region Landshut (13) und dem Regionalplan der Region München (14)	31
Abbildung 8:	Nahbereich – Stadt Moosburg a.d. Isar	33
Abbildung 9:	Verkaufsflächenausstattung der Stadt Moosburg a.d. Isar im Vergleich.....	40
Abbildung 10:	Parkleitsystem.....	53
Abbildung 11:	Fußwege zur Stadtmitte	54
Abbildung 12:	Einzelhandelslagen der Moosburger Innenstadt.....	56
Abbildung 13:	Stadtplatz	58
Abbildung 14:	Herrnstraße	59
Abbildung 15:	Weingraben.....	60
Abbildung 16:	Auf dem Gries	61
Abbildung 17:	Auf dem Plan.....	61
Abbildung 18:	Gewerbegebiet Degernpoint – Standort Kaufland	63
Abbildung 19:	Gewerbegebiet Degernpoint – Standort Aldi/Lidl	64
Abbildung 20:	Moosburg-Neustadt.....	65
Abbildung 21:	Thalbacher Straße	66
Abbildung 22:	Vorhandensein eines Schaufensters	67
Abbildung 23:	Gebäudezustand.....	67
Abbildung 24:	Außenauftritt/Außenwerbung	67
Abbildung 25:	Schaufenstergestaltung	68
Abbildung 26:	Sicht in den Verkaufsraum	68
Abbildung 27:	Eingangssituation.....	68
Abbildung 28:	Ladengestaltung.....	69
Abbildung 29:	Zielgruppenausrichtung.....	69
Abbildung 30:	Wettbewerbsfähigkeit.....	69
Abbildung 31:	Beurteilung der Verkaufsflächenausstattung.....	75
Abbildung 32:	Beurteilung der Standortbedingungen	76
Abbildung 33:	Beurteilung der Wettbewerbssituation	77
Abbildung 34:	Beurteilung der Wettbewerbssituation	79
Abbildung 35:	Beurteilung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen.....	80

Abbildung 36: Beurteilung einer einzelhandelsbezogenen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Degernpoint	81
Abbildung 37: Beurteilung einzelhandelsbezogener Themen	82
Abbildung 38: Mögliche Kooperationsfelder der Innenstadt-Einzelhändler	82
Abbildung 39: Einkaufsstättenwahl der Umlandbevölkerung in Moosburg a.d. Isar	88
Abbildung 40: Einkaufshäufigkeit der Wohnbevölkerung	89
Abbildung 41: Standortbezogene Einkaufshäufigkeit der Wohnbevölkerung	90
Abbildung 42: Einkaufsorientierung der Moosburger Wohnbevölkerung	91
Abbildung 43: Einkaufsintensität außerhalb der Stadt Moosburg a.d. Isar	92
Abbildung 44: Entwicklung der Einkaufsorientierung	93
Abbildung 45: Räumlich differenzierte Entwicklung der Einkaufsorientierung	94
Abbildung 46: Bewertung unterschiedlicher Aspekte zur Moosburger Innenstadt	100
Abbildung 47: Bevorzugt aufgesuchte Parkbereiche beim Innenstadtbesuch	102
Abbildung 48: Bewertung der Verkehrssituation in der Innenstadt	103
Abbildung 49: Kaufkraftbindung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Moosburg a.d. Isar	104
Abbildung 50: Nachfragepotenzial und Kaufkraftströme	106
Abbildung 51: Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse in Moosburg a.d. Isar	107
Abbildung 52: Kaufkraftströme in Moosburg a.d. Isar – Saldierte Zu- und Abflüsse	108
Abbildung 53: Einzelhandelszentralität nach Sortimentsbereichen	109
Abbildung 54: Ausgabenstruktur 1993 und 2007 im Vergleich	117
Abbildung 55: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes im Vergleich zum privaten Konsum	118
Abbildung 56: Flächenentwicklung im Einzelhandel 1980-2010	119
Abbildung 57: Veränderung der Umsatzanteile der Handelsformate von 1993 bis 2005	120
Abbildung 58: Aufbau nachhaltiger Nahversorgungsstandorte	137
Abbildung 59a: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	146
Abbildung 59b: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	147
Abbildung 59c: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	148
Abbildung 59d: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	149
Abbildung 59e: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	150
Abbildung 59f: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	151
Abbildung 59g: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	152
Abbildung 59h: Einkaufsorientierung nach Warengruppen	153

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Strukturdaten zum Untersuchungssample der Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar	12
Tabelle 2: Kommunen im Befragungsgebiet der telefonischen Haushaltsbefragung im Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar	13
Tabelle 3: Strukturdaten zum Untersuchungssample der telefonischen Befragung im Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar	14
Tabelle 4: Verkaufsflächen und Betriebe in der Stadt Moosburg a.d. Isar nach Hauptwarengruppen	37
Tabelle 5: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächengrößenklassen	38
Tabelle 6: Verteilung der Verkaufsfläche und der Betriebe nach Betriebsform	38
Tabelle 7: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächengrößenklassen und Versorgungsstandorten	45
Tabelle 8: Einzelhandelsbetriebe nach Betriebsform und Versorgungsstandorten	45
Tabelle 9: Verkaufsflächen der Versorgungsstandorte in Moosburg a.d. Isar nach Hauptwarengruppen	46
Tabelle 10: Angebotsbausteine einer wohnstandortnahen Grundversorgung	72
Tabelle 11: Bisherige und zukünftig geplante innerbetriebliche Maßnahmen	78
Tabelle 12: Wesentliche Aufgaben einer Genossenschaft zur Standortförderung	83
Tabelle 13: Einwohnerverteilung im aktuellen einzelhandelsbezogenen Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar	86
Tabelle 14: Einkaufshäufigkeit der Umlandbevölkerung in der Stadt Moosburg a.d. Isar	87
Tabelle 15: Einkaufsstättenwahl der Wohnbevölkerung	89
Tabelle 16: Entwicklung der Einkaufsorientierung in den Umlandkommunen auf die Stadt Moosburg in den letzten fünf Jahren	95
Tabelle 17: Bevorzugte Einkaufsstandorte im Bereich Lebensmittel	96
Tabelle 18: Bevorzugte Einkaufsstandorte im Bereich Getränke	96
Tabelle 19: Bevorzugte Einkaufsstandorte im Bereich Drogeriewaren	96
Tabelle 20: Bevorzugte Einkaufsstandorte im Bereich Schnittblumen	97
Tabelle 21: In Moosburg a.d. Isar fehlende Geschäfte	98
Tabelle 22: Handlungsfelder zur Profilierung der Innenstadt	99
Tabelle 23: Pkw-Verfügbarkeit für den befragten Haushalt	101
Tabelle 24: Verkehrsmittelwahl für die Erledigung von Einkäufen – Wohnbevölkerung	102
Tabelle 25: Einkauf über das Internet	105
Tabelle 26: Marktpotenzial im potenziellen Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar	112
Tabelle 27: Offenes Umsatzpotenzial im Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar	113
Tabelle 28: Abschätzung zum bindungsfähigen Umsatzpotenzial im Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar	114
Tabelle 29: Sortimentsliste Stadt Moosburg a.d. Isar	142

Kartenverzeichnis

Karte 1: Räumliche Lage der Stadt Moosburg a.d. Isar	16
Karte 2: Raumstruktur – Siedlungsstrukturelle Gemeindetypen	16
Karte 3: Erreichbarkeit der Stadt Moosburg a.d. Isar (Individualverkehr)	18
Karte 4: Erreichbarkeitsvorteile der Stadt Moosburg a.d. Isar (Individualverkehr).....	19
Karte 5: Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels - Stadt Moosburg a.d. Isar	33
Karte 6: Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg a.d. Isar (Kernstadt).....	35
Karte 7: Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar.....	42
Karte 8: Einzelhandelsbesatz in der Stadt Moosburg a.d. Isar nach Betriebstyp, Verkaufsflächengröße und Sortiment	44
Karte 9: Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Moosburg a.d. Isar.....	73
Karte 10: Nahversorgung in der Stadt Moosburg a.d. Isar.....	74
Karte 11: Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar nach Zonen	85
Karte 12: Potenzielles Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar.....	111
Karte 13: Standorttypen in der Stadt Moosburg a.d. Isar.....	131
Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	132
Karte 15: Wohnstandortbezogener Eignungsraum für einen Nahversorgungsstandort in Moosburg a.d. Isar	133