

Kurzstellungnahme

Analyse der landesplanerischen Verkaufsflächen- zulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrrad- fachmarktes in der Eiselfinger Straße in 83512 Wasserburg am Inn

für
Ernst+Partner GmbH
Bäckerzeile 3 d
83512 Wasserburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
Leiter Standortforschung

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

BBE Handelsberatung GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

© 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 · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 21. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Projektdaten.....	4
3. Makrostandort Wasserburg am Inn	5
4. Lage des Projektstandortes	6
5. Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens.....	7
6. Raumordnung und Landesplanung	10
7. Zusammenfassung und Fazit.....	11

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Ernst & Partner Projektgesellschaft aus Wasserburg begleitet das Projekt Fahrradwelt Huber am Standort Eiselfinger Straße in 83512 Wasserburg am Inn. Geplant ist eine standortadäquate Verkaufsfläche über mehrere Ebenen. Da die geplante Verkaufsfläche über 800 m² liegen soll, handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt (EHG). EHG unterliegen der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung.

Angesichts der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich aus Sicht der BBE Handelsberatung um einen Fahrradfachmarkt, da Fachgeschäfte üblicherweise deutlich kleiner sind. Fachmärkte haben aufgrund der geringeren Flächenproduktivität landesplanerisch größere Spielräume bei der Verkaufsfläche.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dieses großflächigen Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Die Landesplanung Bayern weist Fahrrad-Fachgeschäfte dem sonstigen Sortiment zu. Hieraus ergeben sich die maximalen Kaufkraftabschöpfungsquoten. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums. Dementsprechend 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. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Für Fahrräder ("sonstiger Bedarf") ist das Einzugsgebiet entscheidend, welches von einem qualifizierten Gutachter plausibel abgegrenzt werden muss.
- Über ein gutachterlich ermitteltes Einzugsgebiet und den darin lebenden Einwohner sowie der sortimentspezifischen Verbrauchsausgabe und der festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquote lässt sich die maximal zulässige Verkaufsfläche ermitteln.
- Das Einzugsgebiet ist dabei branchen- und betriebstypenspezifisch vom Gutachter abzugrenzen.

2. Projektdaten

Das bestehende Ladenlokal des Fahrradhändlers verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 391 m². Nach der Erweiterung ist für den Fahrradfachmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² geplant. Diese soll sich über vier Ebenen verteilen. Die geplante Flächenaufteilung ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Bezeichnung laut Unterlagen	Geschoss	Verkaufsfläche in m ²
Bestand	EG	391
Verkaufsstätte	EG	679
Ausstellung	OG 1	703
Ausstellung	OG 2	226
SUMME		1.999

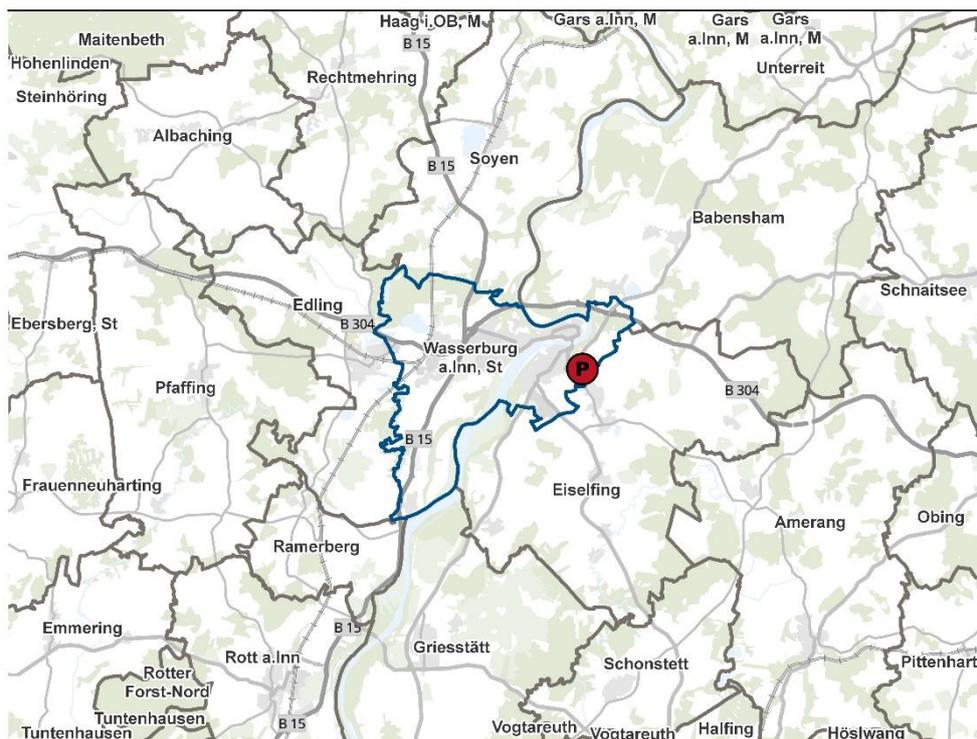
Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche, die in den Unterlagen als Ausstellungsfläche bezeichnet wird, als Verkaufsfläche zu werten ist. Laut Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (Urteil 4C10.04) ist die Verkaufsfläche

"diejenige Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, z. B. [...] Kassenzonen, Flächen des Empfangs, des Kassenvorraums einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials."

3. Makrostandort Wasserburg am Inn

Einwohnerzahl (Stand 30.09.2020)	■ 12.715
Bevölkerungsentwicklung (2010 - 2019)	■ 5,2 %
Bevölkerungsprognose 2030 (Basisjahr 2017)	■ 6,4 %
Pendlersaldo (2019)	■ 4.024
Arbeitslosenquote Wasserburg am Inn (2020)	■ 3,5 % (Deutschland: 6,3 % / Bayern: 5,9 %)
Zentralörtliche Einstufung	■ Mittelzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2020)	■ 100,4
Einzelhandelszentralität (2020)	■ 205,8

Karte



Legende

- Projektstandort
- Gemeindegrenze

N

0 0,38; 0,75 1,5 2,25 km

BBE
Handelsberatung

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri. BBE Handelsberatung 2021

4. Lage des Projektstandortes

Der Projektstandort an der Eiselfinger Straße 5 befindet sich in einer gewachsenen Gewerbegebietslage im östlichen Stadtgebiet von Wasserburg am Inn. Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße Salzburger Straße, welche insbesondere aus Norden kommend eine wichtige Einfallstraße nach Wasserburg darstellt. Die Wasserburger Innenstadt befindet sich westlich des Projektstandortes, im Osten grenzt der Ortsteil Weikertsham an, im Süden der Eiselfinger Ortsteil Bachmehring.

Das Umfeld des Projektstandortes ist geprägt von zum Teil großflächigem Einzelhandel. Im südlichen Abschnitt, in dem sich auch der Projektstandort befindet, sind neben einem Aldi und einem Getränkemarkt u.a. ein Autohaus sowie ein Möbelgeschäft angesiedelt. Im nördlichen Abschnitt befinden sich mit einem großflächigen E-Center und einem Müller-Drogeriemarkt überwiegend nahversorgungsrelevante Anbieter.

Abbildung 1: Lage des Projektstandortes

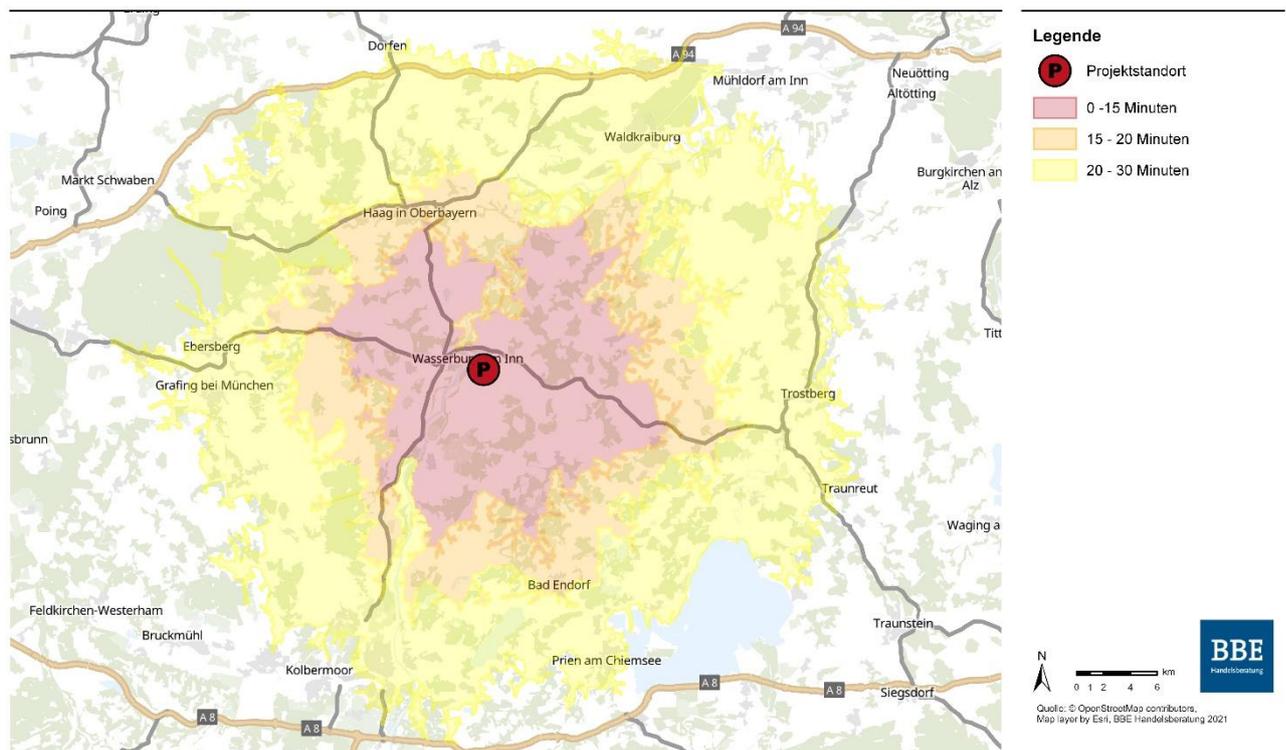


Quelle: Google Earth Pro.

5. Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die nachfolgende Karte zeigt die Pkw-Fahrdistanzzonen 0 - 15 Minuten, 15 - 20 Minuten und 20 - 30 Minuten ausgehend vom Projektstandort.

Abbildung 2: Pkw-Fahrdistanzzonen



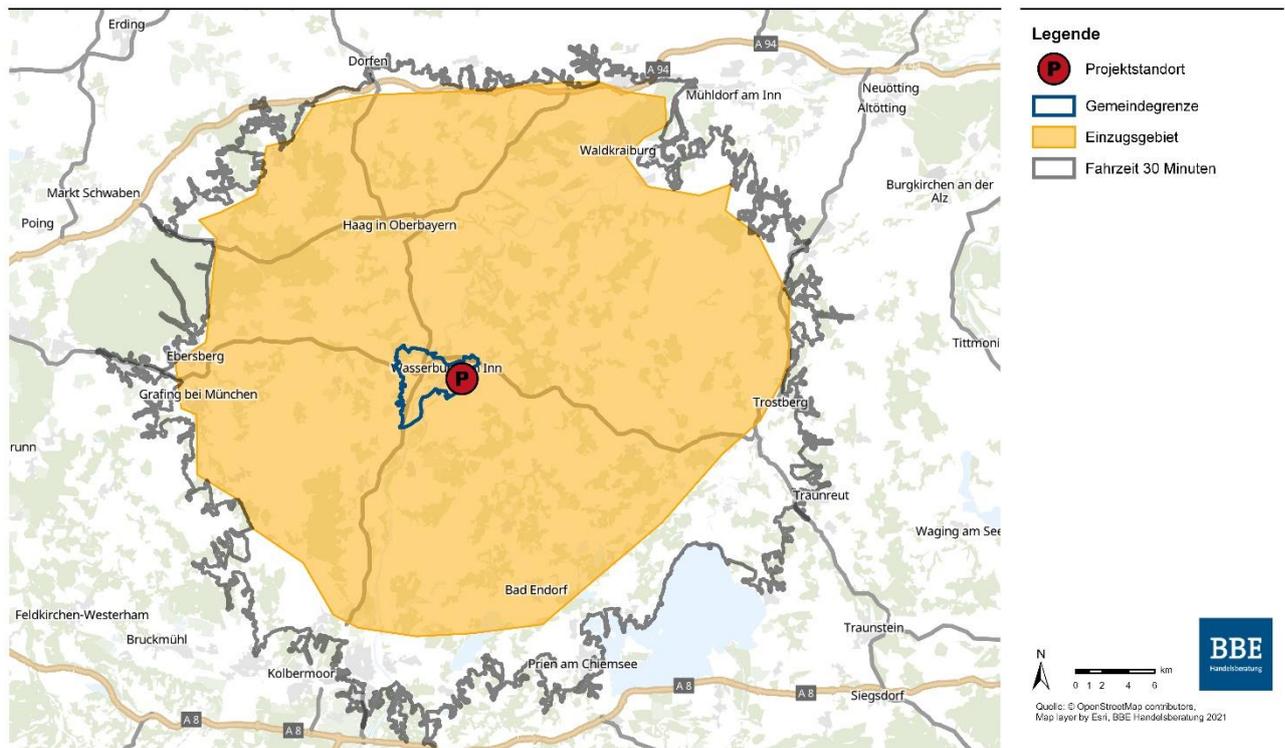
Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Fahrradfachmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Bei dem geplanten Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ handelt es sich um Waren des langfristigen Bedarfs, die üblicherweise seltener (d.h. in großen Zeitabständen) gekauft werden. Die Kunden legen daher durchaus größere Distanzen für den Kauf dieses Sortiments zurückgelegt werden.
- Somit kann im Fahrradhandel grundsätzlich eine Bereitschaft der Kunden beobachtet werden, auch Fahrzeiten von 30 – 60 Minuten zurückzulegen.
- Auch aufgrund des Warenwertes werden regelmäßig größere Distanzen für den Kauf von Fahrrädern zurückgelegt. Durch die Entwicklung der Marktanteile von hochwertigen E-Bikes bleiben die Distanzen groß. So ist wegen des höheren Preises hochwertiger E-Bikes, im Vergleich zu traditionellen Fahrrädern, die Bereitschaft der Kunden eine weitere Anfahrt in Kauf zu nehmen, um eine größere Auswahl und den besten Preis zu bekommen, weiterhin hoch.
- Insgesamt ist das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ als Ware zu charakterisieren, bei der es typischerweise nicht auf ein wohnortnahes Angebot ankommt. Somit sind die Kunden aufgrund der hohen Langlebigkeit, der daraus resultierenden geringen Einkaufshäufigkeit und des teilweise hohen Warenwerts bereit, auch lange Anfahrtswege in Kauf nehmen, um sich auf Ausstellungsflächen über das Angebot hochwertiger Produkte zu informieren, sich fachlich beraten zu lassen und Preisvergleiche durchzuführen.

- Dem Kaufvorgang geht ein i. d. R. längerer Informations- und Auswahlprozess voraus. Auch aufgrund der teilweise hohen Beratungsintensität sowie Produktkomplexität wird für den Einkauf eine längere Anfahrt in Kauf genommen. Dabei besuchen die Kunden vor dem Kauf eines Fahrrades durchaus mehrere Anbieter, sodass das Vorhandensein eines Wettbewerbers alleine noch kein Grund für eine Einschränkung des Einzugsgebietes darstellt.
- Des Weiteren ist selbst beim Kauf eines E-Bikes, das häufiger eine Wartung benötigt als herkömmliche Fahrräder, die Werkstatt nicht zwingend die des Händlers, bei dem das Fahrrad erworben wurde. Somit sind Kunden durch den Kauf eines Fahrrads nicht an den Fahrradfachmarkt gebunden, wenn sie eine Reparatur brauchen oder einen Rundum-Check durchführen möchten. Daher ist es nicht relevant, ob das Fahrrad in näherer Umgebung zum Wohnort erworben wurde oder nicht.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte lässt sich für den in der Stadt Wasserburg geplanten Fahrradfachmarkt insgesamt folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Abbildung 3: Einzugsgebiet für den geplanten Fahrradfachmarkt



- Im Westen und im Süden besteht durch strukturprägende und regional bekannte Fahrradfachmärkte eine größere Wettbewerbsdichte. Diese befinden sich in München (Radlbauer, Zweirad Stadler, Rabe) und Rosenheim (Radlbauer, Maxx, Rabe) und verfügen über eine hohe Strahlkraft. Insbesondere im Münchener Stadtgebiet sind zudem zahlreiche weitere, zum Teil spezialisierte Fahrradanbieter ansässig. Durch die intensive Wettbewerbssituation wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes in Richtung Westen und Süden trotz einer guten Verkehrsanbindung limitiert und eine Fahrtzeit von 30 Minuten zum Teil nicht ausgeschöpft. Konkret ist davon auszugehen, dass der geplante Fahrradfachmarkt ein Einzugsgebiet erschließen kann, dass in Richtung Westen maximal bis Ebersberg und Grafing bei München reicht. In Richtung Süden ist eine maximale Ausdehnung bis Schechen und Bad Endorf zu unterstellen.

- Dagegen ist die Wettbewerbsdichte nördlich des Projektstandortes vergleichsweise gering ausgeprägt, sodass hier selbst bei einem konservativen Ansatz eine Fahrtzeitdistanz von 30 Minuten realistisch ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Einzugsgebiet in nördlicher Richtung durch die Bundesautobahn A 94 begrenzt wird.
- Auch in östlicher Richtung besteht eine weniger stark ausgeprägte Wettbewerbssituation. Selbst das benachbarte gemeinsame Mittelzentrum Trostberg / Traunreut weist mit dem Anbieter Hungerhuber nur einen größeren Wettbewerbsbetrieb auf, sodass eine Ausdehnung des Einzugsgebietes bis nach Trostberg realistisch ist. Die Bevölkerung südöstlich von Trostberg wird sich hingegen eher an den Wettbewerbern im Raum Salzburg orientieren. Dort ist u.a. der Anbieter Zweirad Stadler ansässig (Ainring).

Einzugsgebiet	Einwohner	Einwohner kumuliert
0-15 Minuten	59.353	59.353
15-20 Minuten	44.135	103.488
20-30 Minuten	253.861	357.349

Quelle: eigene Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

In einer 30-Minuten-Fahrdistanzzone leben 357.349 Einwohner (vgl. vorstehende Tabelle) Das gutachterlich festgelegte Einzugsgebiet, das bei einer konservativen Betrachtung teilweise eine deutlich geringe Ausdehnung als die 30-Minuten-Fahrdistanzzone aufweist, umfasst rund **193.744 Einwohner**.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Gemäß den BBE Markt- und Strukturdaten belaufen sich die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland für das Kernsortiment Fahrräder inklusive Zubehör auf insgesamt 79 € pro Jahr.¹

Das Marktpotenzial eines Fahrradfachmarktes im abgegrenzten Einzugsgebiet mit 193.744 Einwohnern beläuft sich auf rd. 15,3 Mio. €.

Sortiment	Einwohner im EZG	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
		in € / Jahr	in Mio. €
Fahrräder und Zubehör	193.744	79	15,3

Quelle: © Nexiga, ESRI Basemaps, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung; Rundungsdifferenzen möglich

¹ Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, 18. Dezember 2020

6. Raumordnung und Landesplanung

Die Landesplanung hat „Fahrräder und Zubehör“ in Abgrenzung zu nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimenten als "sonstiges Sortiment" klassifiziert. Ein Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche („großflächiger Einzelhandel“) ist im Bereich sonstiger Sortimente zulässig, wenn die Standortgemeinde bereits überörtliche Versorgungsfunktionen für sonstigen Bedarf tatsächlich wahrnimmt. Dies ist aufgrund des bestehenden Fahrradhändlers Huber der Fall.

Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit der Verkaufsfläche sind das Einzugsgebiet mit der dort lebenden Bevölkerung, sowie eine landesplanerisch festgelegte Kaufkraftabschöpfungsquote. Der Einzelhandel mit Fahrrädern und Zubehör ist dem sonstigen Bedarf zugeordnet und unterliegt einer maximalen Abschöpfung von 25 % der im Einzugsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft. Aus dem in Kapitel 5 gutachterlich festgelegten Einzugsgebiet, der bundesweiten Verbrauchsausgabe und der Abschöpfungsquote lässt sich somit die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche ableiten.

Wie in der folgenden Tabelle dargestellt, ergibt sich eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von bis zu 1.531 m². Somit liegt die relevante Verkaufsfläche des geplanten Fahrradfachmarktes in Wasserburg mit rd. 2.000 m² oberhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der geplante Fahrradfachmarkt neben Fahrrädern auch Leichtkrafträder anbietet, die nicht der Klassifikation des LEP Bayern unterliegen. Diese werden sowohl im Kfz-Handel als auch im Zweiradhandel angeboten und umfassen Motorroller / Elektroroller etc. für die ein Versicherungskennzeichen erforderlich ist.

Tabelle 1: Zulässige Verkaufsflächen nach Berechnungsmethodik des LEP 2018

		max. Abschöpfungsquote	mögliche Verkaufsfläche nach LEP-Methode in m ²
Branche	Zentrenrelevanz		durchschnittlich
Fahrräder (Fachmärkte)	sonstiger Bedarf	25%	1.531

7. Zusammenfassung und Fazit

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines Fahrradfachmarktes in der Stadt Wasserburg am Inn mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.000 m².

Die Landesplanung hat Fahrräder inkl. Zubehör in Abgrenzung zu nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimenten als "sonstiges Sortiment" klassifiziert. Bei sonstigen Sortimenten ergibt sich die zulässige Verkaufsfläche aus dem gutachterlich ermittelten Einzugsgebiet und dessen Einwohnern sowie den sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und den festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquoten. Großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Vorhaben mit Waren des sonstigen Bedarfs sind nur zulässig, wenn die Gemeinde bereits heute eine tatsächliche Versorgungsfunktion in diesem Bereich hat. Dies trifft auf Wasserburg mit dem Fahrradanbieter Huber zu.

Für die Berechnung der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsfläche legte der Gutachter ein Einzugsgebiet fest. Kriterien sind neben der Fahrzeitzone und der Wettbewerbsstruktur auch die verkehrliche Anbindung. Das analysierte Einzugsgebiet umfasst **193.744 Einwohner**, die über ein sortimentsbezogenes Kaufkraftpotenzial von rd. **15,3 Mio. €** verfügen.

Aus der ermittelten Einwohnerzahl, der bundesweiten Verbrauchsausgabe für Fahrräder inklusive Zubehör und der festgelegten Abschöpfungsquote errechnet sich die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von **rd. 1.531m²**.

Das Vorhaben ist somit mit einer Verkaufsfläche von 1.531 genehmigungsfähig. Auf dieser Fläche, sowie der fehlenden Fläche zu den geplanten rund 2.000 m² können (auch) Zweiräder und Zubehör angeboten werden, die nicht der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung unterliegen. Konkret kann die über die 1.531 m² hinausgehende Verkaufsfläche also für das Angebot von Sortimenten des KFZ-Handels genutzt werden, z.B. von motorisierten Zweirädern mit Kennzeichenpflicht. Dieses KFZ-Sortiment unterliegt nicht der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung, ist aber ein im Zweiradhandel üblicher Sortimentsbestandteil.

Die landesplanerische Verträglichkeit des geplanten Fahrradfachmarktes ist somit gemäß der Abschöpfungsquoten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.531 m² gegeben. Die restliche Fläche kann durch Sortimente des KFZ-Handels genutzt werden, die nicht der Steuerung des LEP unterliegen.

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

i. V. Eva Hauke

Dipl.-Geogr.

Projektleitung

BBE Standortforschung

i. V. Markus Wotruba

Dipl.-Geogr.

Leitung

BBE Standortforschung