

Qualifizierte Stellungnahme

Errichtung eines Möbeldiscounters an der August-Unterholzner-Straße in 84524 Neuötting

für die
Hiendl Immobilien Regensburg GmbH
Mergentheimerstr. 59
97084 Würzburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Angelus Bernreuther
Tel +49 89 55118-181
Fax +49 89 55118-153
E-Mail bernreuther@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Dipl. Geogr. Nicole Küper
Tel +49 89 55118-164
Fax +49 89 55118-153
E-Mail kueper@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner 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 Werte - Wissen schafft Zukunft.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Projektdarstellung.....	4
3. Standortrahmendaten	5
4. Makrostandort	6
5. Makrostandort - Regionale Bedeutung	7
6. Mikrostandort	8
7. Relevante Wettbewerbsstandorte - Übersichtskarte.....	10
8. Relevante Wettbewerbsstandorte	11
9. Einzugsgebiet	25
10. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landesplanerischer Sicht	27
11. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus städtebaulicher Sicht	29
12. SWOT-Analyse.....	30
13. Zusammenfassende Bewertung	31

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Hiendl Immobilien Regensburg GmbH plant neben dem bestehenden Hiendl-Wohnkaufhaus in Neuötting die Errichtung eines ergänzenden Mömax-Möbeldiscounters mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.000 m². Auf rd. 77,5 % der Verkaufsfläche (= rd. 4.648 m²) soll nicht-zentrenrelevantes Kern- und Randsortiment angeboten werden, die übrigen 22,5 % (= rd. 1.352 m²) sind für das zentrenrelevante Randsortiment vorgesehen.

Der Auftraggeber benötigt für das weitere Vorgehen eine qualifizierte Einschätzung über die genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten, insbesondere was die Möglichkeiten aus Sicht des neuen LEP Bayern 2013 angeht. Dabei wird dem sog. zentrenrelevanten Randsortiment besondere Bedeutung zugewiesen. Insbesondere ist für die Beurteilung des Vorhabens nach den Vorgaben der Landesplanung eine Einzugsgebietsabschätzung notwendig, um die sog. maximal zulässigen Abschöpfungsquoten zu beurteilen.

Um die betreiberseitigen Anforderungen hinsichtlich der Dimensionierung der Kern-/Randsortimente nachzukommen, ist die Hiendl Immobilien Regensburg GmbH bestrebt eine Änderung des Bebauungsplanes zu erwirken. Für das Vorhaben sind in diesem Zuge die Neuregelungen des LEP Bayern 2013 zu beachten. Ziel ist es, das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zu überführen.

Hierzu hat die BBE Handelsberatung eine qualifizierte Stellungnahme erarbeitet, die dem aktuellen Planungsstand Rechnung trägt:

Qualifizierte Stellungnahme: In einem ersten Schritt werden grundlegende Daten zum Planstandort erarbeitet und eine qualitative Einschätzung zur Versorgungssituation getroffen. Die BBE hat hierzu den sog. BBE-Standortcheck entwickelt. Er gibt einen Überblick zu aktuellen Trends auf der Angebots- und Nachfrageseite, den Rahmendaten des Makro- und Mikrostandorts, genehmigungsrechtlichen Restriktionen aus landesplanerischer Sicht und ersten Anhaltspunkten zu den Auswirkungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Ergebnisse werden im Rahmen einer Stellungnahme als erste Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsbehörden verdichtet.

2. Projektdarstellung

Projektname	■ Mömax-Möbeldiscounter
Projektland	■ Deutschland
Projektort	■ 84524 Neuötting
Adresse	■ August-Unterholzner-Straße 9
Betriebstyp	■ Neuansiedlung
Grundstücksfläche	■ rd. 8.166 m ²
Bruttogrundrißfläche	■ rd. 13.254 m ²
Gesamtverkaufsfläche	■ rd. 4.648 m ² nicht-zentrenrelevantes Kern- und Randsortiment
	■ rd. 1.352 m ² innenstadtrelevantes Randsortiment davon rd. 448,2 m ² Heimtextilien rd. 133,2 m ² Vorhänge und Zubehör rd. 770,4 m ² Glas, Porzellan, Keramik (Boutique)
Gesamtanzahl Shops / Einheiten	■ eine Einheit
Leerstände (Anzahl / m ² Verkaufsfläche)	■ keine
Stellplätze	■ 61 eigene Pkw-Stellplätze

Karten



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Bearbeitung und Aufnahme.

3. Standortrahmendaten

Rahmendaten	Entfernungszonen nach Fahrzeit-Minuten			Vergleich 1 Bayern	Vergleich 2 Bundesdurchschnitt
	10	20	30		
Einwohner 2012	19.076	112.926	228.280	12.510.331	81.415.744
Bevölkerungsdichte (Einw./qkm) 2012	384	221	171	178	228
durchschnittl. Einzelhandels-Kaufkraft 2012 in %	99,6	102,0	100,0	104,8	100,0
Arbeitslosenquote Jan. 2012 in %	3,4	3,4	3,3	3,4	6,6
Haushaltsstruktur:					
Anzahl Haushalte 2012	8.882	51.897	104.639	6.080.735	40.505.345
durchschnittliche Haushaltsgröße 2012	2,1	2,2	2,2	2,06	2,01
Anzahl Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner 2010 in %	175,4	193,4	198,6	154,8	140,4
Anzahl Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner 2010 in %	45,1	48,4	49,5	48,5	44,2
Nettoeinkommen unter 900 €	11,9	11,1	11,5	11,1	13,0
Nettoeinkommen zwischen 900 € - 1.500 €	21,9	20,4	20,8	20,5	23,0
Nettoeinkommen zwischen 1.500 € - 2.000 €	17,6	16,0	16,4	15,8	16,5
Nettoeinkommen zwischen 2.000 € - 2.600 €	16,9	16,3	16,5	15,8	15,5
Nettoeinkommen zwischen 2.600 € - 3.200 €	11,2	12,0	11,8	11,7	10,7
Nettoeinkommen zwischen 3.200 € - 4.500 €	11,7	13,1	12,7	13,1	12,6
Nettoeinkommen über 4.500 €	8,9	11,1	10,3	12,0	8,7
Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner 2010	2,0	2,9	2,6	3,4	2,3
Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner 2010	1,5	2,8	2,5	2,6	2,0
durchschnittliche Wohnfläche in m ² pro Einw. 2010	44,8	47,0	46,7	43,8	42,1
Bevölkerungsentwicklung in % 2007-2012	-1,9	-0,6	-1,0	0,5	-1,1
Anteil weibliche Bevölkerung in % 2012	52,7	51,3	50,9	51,0	51,1
PKW-Dichte je 1.000 Einwohner 2011	574	585	581	545	520
Altersstruktur 2012:					
unter 16 Jahre	14,2	14,8	15,3	15,0	14,5
16-29 Jahre	16,4	15,7	15,8	16,5	16,0
30-49 Jahre	26,1	27,2	27,1	28,0	27,5
50-65 Jahre	21,1	21,2	21,0	20,5	21,0
über 65 Jahre	22,2	21,1	20,8	20,1	21,0
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

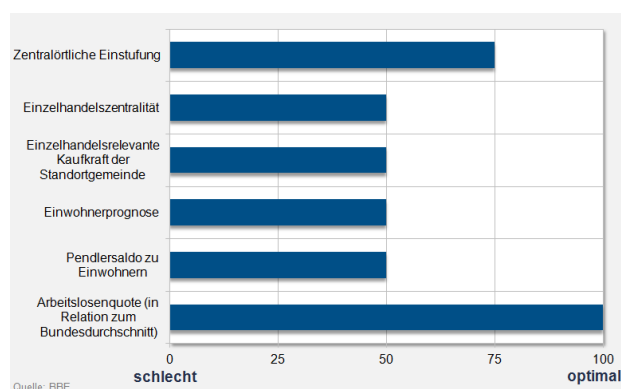
■ positive Abweichung vom Bundesdurchschnitt
■ negative Abweichung vom Bundesdurchschnitt
■ bei Altersstruktur: Wert überdurchschnittlich

Quelle: BBE!CIMA!MB-Research

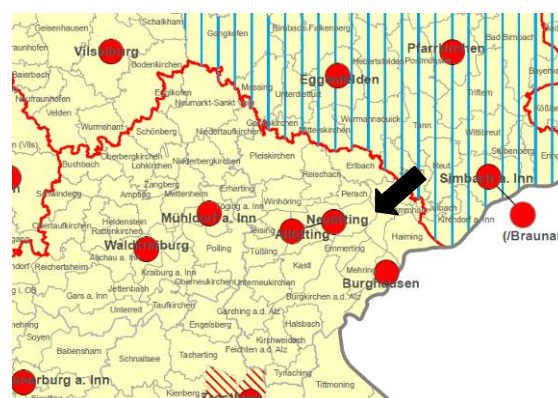
4. Makrostandort

Einwohnerzahl (Stand 31.03.2013)	■ 8.434
Bevölkerungsentwicklung (2002-2012)	■ + 1,3 %
Bevölkerungsprognose 2030	■ + 0,4%
Pendlersaldo (2012)	■ - 65
Arbeitslosenquote (Lkr. Altötting, November 2013)	■ 3,3 % (Deutschland: 6,5 %)
Zentralörtliche Einstufung	■ Mittelzentrum (zusammen mit Altötting)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2012)	■ 99,1
Einzelhandelszentralität	■ Für Gemeinden unter 10.000 Einwohner wird keine Einzelhandelszentralität ausgewiesen

Bewertung Makrostandort



Karte

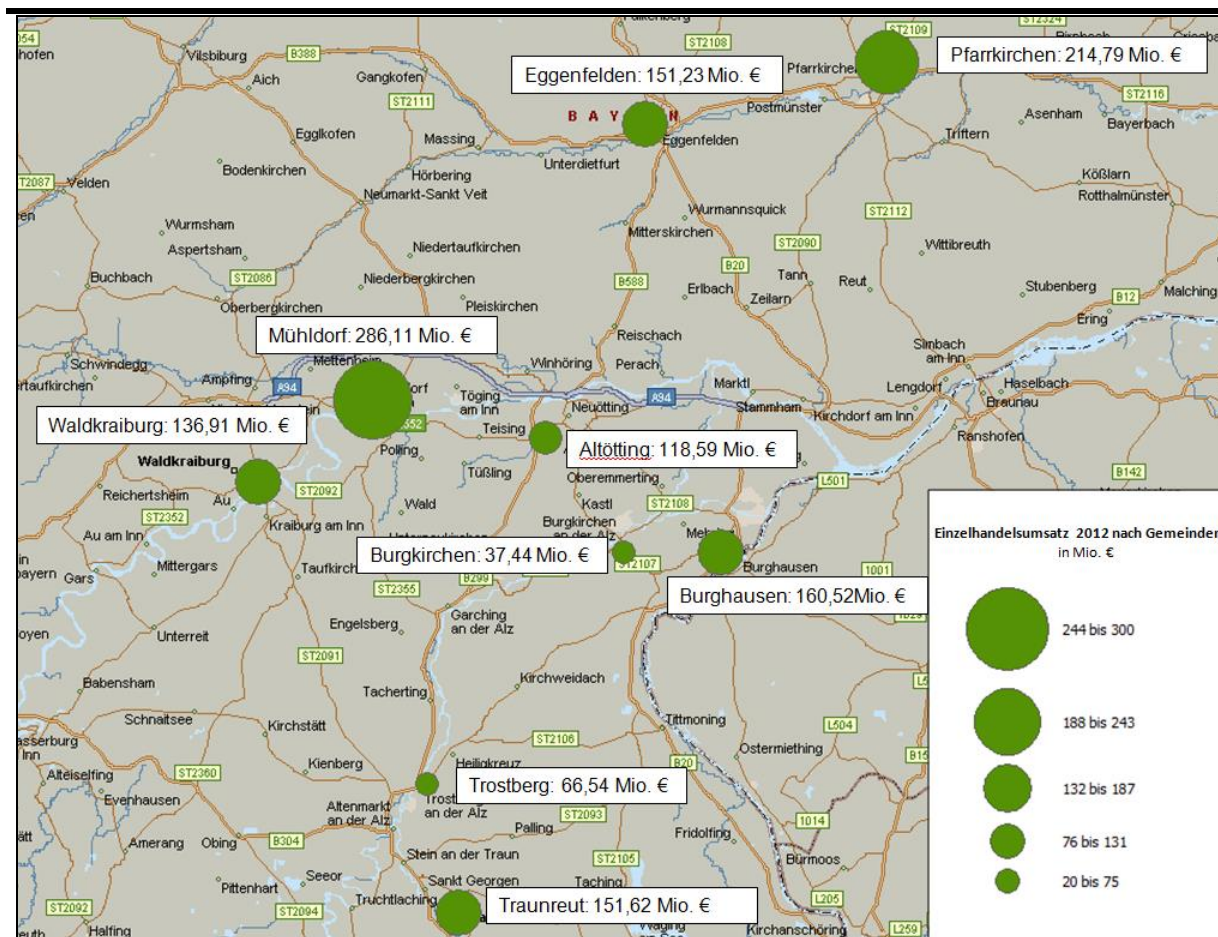


Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Neuötting umfasst zum 31.03.2013 rd. 8.430 Einwohner und befindet sich im bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern. Darüber hinaus liegt Neuötting ca. 40 km nördlich des Oberzentrums Traunstein sowie rd. 80 km östlich der Landeshauptstadt München. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Mühldorf a. Inn (rd. 10 km westlich), Waldkraiburg (rd. 25 km südwestlich) und Burghausen (rd. 15 km südöstlich). Die Landesplanung weist Neuötting, zusammen mit Altötting, als Mittelzentrum aus. Die Pendlerstatistik zeigt, dass das Mittelzentrum über einen leicht negativen Pendlersaldo (-65) verfügt. Davon ist abzuleiten, dass Neuötting ein ausgewogenes Arbeitsplatzangebot aufweist. Im westlichen Stadtgebiet Neuöttings verläuft die B299 in Nord-Süd-Richtung, die bei Winhöring in die nördlich verlaufende B588 und in die in Richtung Westen führende AÖ35 übergeht. Derzeit wird das Teilstück der A94 zwischen Forstinning und Ampfing gebaut, welche Neuötting im Norden in Ost-West-Richtung passiert. Somit ist Neuötting künftig auch ideal in das deutsche Autobahnnetz eingebunden. Durch einen Haltepunkt im Verkehrsnetz der Deutschen Bahn sowie mehrere Bushaltestellen ist Neuötting auch an den regionalen ÖPNV gut angebunden. Zwischen 2002 und 2012 verzeichnet das Mittelzentrum ein Bevölkerungswachstum von ca. +1,3 %. Bis zum Jahr 2030 wird laut Bertelsmann Stiftung ein weiteres Bevölkerungswachstum von ca. +0,4 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote der Stadt Neuötting liegt im November 2013 mit 3,3 % sowohl unter dem bayerischen Durchschnitt (3,5 %) als auch unter dem Bundesdurchschnitt (6,5 %). Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex liegt mit einem Wert von 99,1 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100).

Quelle: LEP 2013; BBE!CIMA!MB-Research Daten; Bertelsmann Stiftung Wegweiser Kommune; Eigene Bearbeitung und Darstellung.

5. Makrostandort - Regionale Bedeutung



Zusammenfassende Bewertung

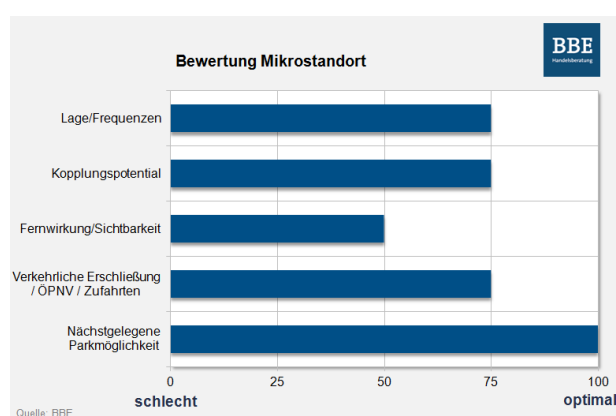
Aufgrund ihrer Größe (<10.000 Einwohner) werden für die Stadt Neuötting keine Einzelhandelsumsätze ausgewiesen. Die nächstgelegenen Orte in der Umgebung mit verfügbaren Vergleichszahlen sind die als Mittelzentren ausgewiesenen Städte Altötting (118,59 Mio. €), Mühldorf (286,11 Mio. €), Waldkraiburg (136,91 Mio. €), Eggenfelden (151,23 Mio. €), Pfarrkirchen (214,79 Mio. €), Burghausen (160,52 Mio. €) und Traunreut (151,62 Mio. €), sowie das Unterzentrum Burgkirchen a.d.Alz (37,44 Mio. €).

Quelle: MS MapPoint; BBE/CIMA/MB-Research Daten; eigene Bearbeitung und Darstellung.

6. Mikrostandort

Lage/ Frequenzen	Der Planstandort liegt in der August-Unterholzner-Straße, westlich der B588 im Norden Neuöttings, direkt an der Gemeindegrenze zu Winhöring. Nördlich des Grundstücks befinden sich mehrere Gewerbeunternehmen (vornehmlich Bauunternehmen) im Winhöringer Ortsteil Eisenfelden. Weitere gewerblich genutzte Gebäude befinden sich südlich des Planstandorts. Diese werden ergänzt durch einen Edeka C+C Großhandel und das örtliche Zollamt. Rd. 20 Meter südöstlich des Projektstandorts befinden sich ein XXXL Hiendl, sowie die Auffahrt zur B588. In gleicher Richtung ca. 300 m entfernt liegt die Autobahnauffahrt zur A94. Der Standort verfügt daher über eine gute Nord-Süd- sowie eine sehr gute West-Ost-Anbindung. Das projektierte Areal wird gegenwärtig nicht genutzt und liegt brach.
Kopplungspotenzial	Starkes Kopplungspotenzial durch das angrenzende XXXL Hiendl Möbelwohnkaufhaus und teilweise durch den Edeka C+C Großmarkt.
Fernwirkung/ Sichtbarkeit	Das Projektareal befindet sich westlich der B588 und ist von dort aus gut einsehbar. Von der A94 aus wird die Sicht durch den vorgelagerten XXXL Hiendl eingeschränkt.
Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV/ Zufahrt	Am Schnittpunkt zwischen der B588 und der Ausfahrt der A94 ist der Planstandort sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ideal an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch den ca. 700 m entfernten Bahnhof, sowie die dortige Bushaltestelle "Bahnhof" gewährleistet.
Parken (Anzahl)	Eigene Parkplätze sind vorgesehen.

Bewertung Mikrostandort



Mikrostandort



Zusammenfassende Bewertung

Der Standort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Neuötting, nördlich der A94. Die Bundesstraße B588 (Eggenfelden - Neuötting), die unmittelbar östlich des Projektstandortes verläuft, fungiert dabei in Verbindung mit der B299 (Neuötting - Altenmarkt) als zentrale Nord-Süd-Verbindung innerhalb der Region. Zusammen mit der A94, deren Teilstück zwischen Forstinning und Ampfing derzeit gebaut wird, wird der Standort zukünftig über eine sehr gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit und eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz verfügen.

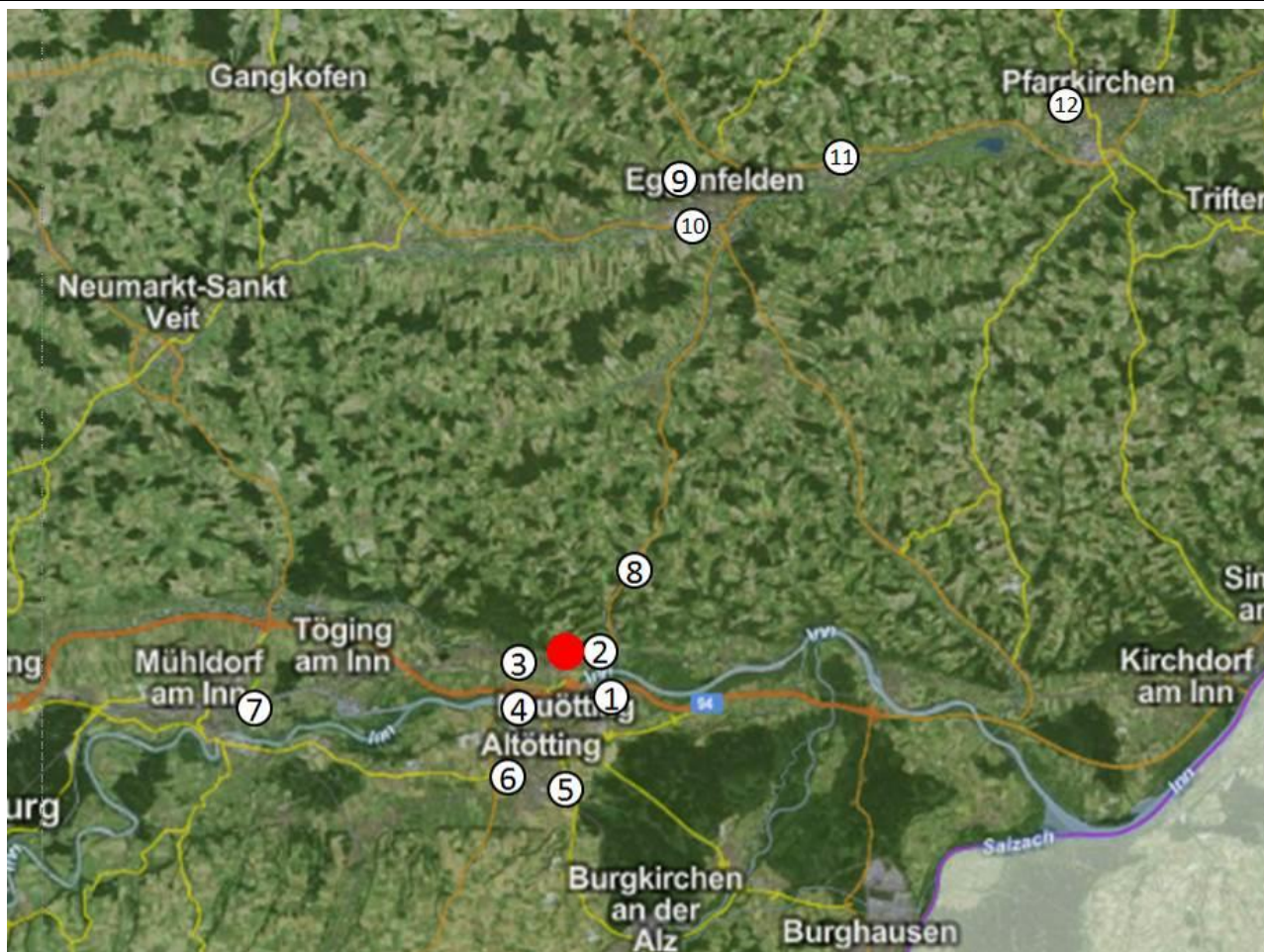
Im näheren Projektumfeld befinden sich vor allem baugewerblich genutzte Flächen, ein Lebensmittelgroßhandel, vereinzelte Wohnbebauung und ein Möbelwohnkaufhaus, welches ebenso wie das projektierte Vorhaben zur XXXLutz-Gruppe gehört.

Qualitative Stellungnahme August-Unterholzner-Straße, 84524 Neuötting

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Standort aufgrund seiner (perspektivisch) überregional sehr gut zu bewertenden Verkehrsanbindung, der hohen Kopplungspotenziale sowie des zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials als gut zu bewerten ist.

Quelle: Google Earth Pro; Eigene Bearbeitung und Darstellung.

7. Relevante Wettbewerbsstandorte - Übersichtskarte



- | | |
|---|---------------------------------------|
| ① Dänisches Bettenlager, Neuötting | ⑧ Hölzzimmer Möbel, Reischach |
| ② XXXL Hiendl, Neuötting | ⑨ Dänisches Bettenlager, Eggenfelden |
| ③ Möbelaktionshalle, Winhöring | ⑩ Ruck Zuck Möbelmarkt, Eggenfelden |
| ④ Max Fischer Polstermöbel, Neuötting | ⑪ Schleuder Maxx Sonderposten, Linden |
| ⑤ „Die Wohnung“, Altötting | ⑫ WEKO Wohnen, Pfarrkirchen |
| ⑥ Poco, Altötting | ● Projektstandort, Neuötting |
| ⑦ Roller/Dänisches Bettenlager, Mühldorf am Inn | |

Quelle: BayernAtlas, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung.

8. Relevante Wettbewerbsstandorte

1. Dänisches Bettenlager, Neuötting

Wettbewerber:	Dänisches Bettenlager
Standort:	Lohgerberstraße 11, 84524 Neuötting (Inn-Center)
Betriebstyp:	Möbelmitnahmemarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 800 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 20
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	u.a. Marktkauf, Dehner Gartencenter, Gartenmöbel Stadler, Tedi, Fressnapf, Fitnessstudio, Spielhalle
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Das Dänische Bettenlager befindet sich im Osten von Neuötting, im Gewerbegebiet Inn-Center. Dieses ist durch die Simbacher Straße gut an die Neuöttinger Innenstadt angebunden. Die überregionale Anbindung erfolgt durch die im Süden verlaufende, ca. 150 m entfernte St2550, die auch als östliche Zubringerstraße fungiert. Infolge der umliegenden Fachmarkttagglomerationen im Gewerbegebiet Inn-Center profitiert der Standortbereich durch die hohen Pkw-Frequenzen. Der Standort ist, durch seine bauliche Gestaltung, v.a. PKW-orientiert, verfügt mit zwei Bushaltestellen dennoch über einen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Der Standort verfügt über einen marktgerechten Innen- und Außenaustritt. Insgesamt weist das Umfeld des Dänischen Bettenlagers ein hohes Kopplungspotenzial auf.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	<p>Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber</p> <p>Im Inn-Center, in dem sich der Standortbereich befindet, sind sowohl nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente vertreten. Trotz der guten Kopplungsmöglichkeiten, der Nähe zum Standort (rd. 2 km) und des ähnlichen Sortiments, stellt das Dänische Bettenlager in Neuötting aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche einen Nebenwettbewerber dar.</p>

Qualitative Stellungnahme August-Unterholzner-Straße, 84524 Neuötting

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro.

2. XXXL Hiendl, Neuötting

Wettbewerber:	XXXL Hiendl
Standort:	August-Unterholzner-Straße 18
Betriebstyp:	Möbelvollsortimenter
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 22.000 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 200
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Edeka C+C Großhandel, Zollamt, produzierendes Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzungsflächen
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der XXXL Hiendl befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Neuöttings, rd. 20 m östlich des Projektstandortes. Der Standort liegt verkehrsgünstig an der B588 und der A94 und weist somit eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung auf. Die bauliche Gestaltung des Möbelhauses ist marktgerecht. Aufgrund der Lage ist mit hohen Pkw-Frequenzen zu rechnen. Eine gute Fernwirkung des Standortes ist gegeben. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch den rd. 650 m entfernten Bahnhof und eine Bushaltestelle gewährleistet. Durch den geringen Einzelhandelsbesatz in der näheren Umgebung besteht bis zur Errichtung des Mömax Möbelmitnahmemarktes kaum Kopplungspotenzial.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Durch die räumliche Nähe zum Untersuchungsstandort (nur rd. 20 Meter Entfernung) ist von positiven Synergieeffekten (Kopplungspotenzialen) auszugehen, da sich die Anbieter Mömax (Möbelmitnahmemarkt) und XXXL Hiendl (Möbelvollsortimenter) ergänzen. Diese zusätzlich generierten Frequenzen am Standort werten den gesamten Standortbereich auf.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro

3. Möbelaktionshalle, Winhöring

Wettbewerber:	Möbelaktionshalle
Standort:	Eisenfelden 134, 84543 Winhöring
Betriebstyp:	Möbellagerverkauf
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 2.000 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 30
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Wohnbebauung, produzierendes Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzflächen
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Die Möbelaktionshalle befindet sich am südlichen Rand von Eisenfelden. Sie stellt einen Lagerverkauf dar. In der direkten Umgebung befinden sich lediglich ein spärlich besiedeltes Wohngebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie zwei Gewerbebetriebe. Der Standort hat einen direkten Anschluss an die B588 und liegt rd. 700 m von der Auffahrt zur A94 entfernt. Somit verfügt er über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die Kundenfrequenzen sind trotz der guten verkehrlichen Anbindung als niedrig zu bewerten. Dies kann u.a. an der unscheinbaren Außenfassade der Immobilie liegen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über eine rd. 300 m entfernte Haltestelle.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Die Möbelaktionshalle ist lediglich 1 km vom Projektstandort entfernt. Aufgrund der geringen Kopplungspotenziale und der spezialisierten Sortimentsausrichtung auf Massivholzmöbel im Lagerverkauf, stellt sie jedoch nur einen Nebenwettbewerber dar.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro

4. Max Fischer Polstermöbel, Neuötting

Wettbewerber:	Max Fischer Polstermöbel
Standort:	Bahnhofstraße 24, 84524 Neuötting
Betriebstyp:	Polstermöbelmarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 2.000 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 25
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Autowerkstatt, dichte Wohnbebauung
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Standort befindet sich im Norden Neuöttings direkt an der St2107 und ist verkehrstechnisch durch diese mit der Innenstadt verbunden. Durch die hohe Wohnungsdichte im direkten Umfeld ist der Polstermöbelmarkt fußläufig sehr gut erreichbar. Durch eine rd. 80 m entfernte Bushaltestelle ist der Standort an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die bauliche Gestaltung des Standorts wirkt modern und einladend. Auch das Sortiment, welches allein auf Polstermöbel ausgerichtet ist, ist als hochwertig zu bezeichnen.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber / Nebenwettbewerber Der Polstermöbelmarkt befindet sich rd. 1,5 km südlich des Projektstandortes und erzielt durch seine Lage an der St2107, die als Durchgangsstraße dient, eine gute Fernwirkung. Allerdings weist der Standort, durch seine Lage im Wohngebiet ohne nennenswerten Einzelhandelsbesatz, keine Kopplungsmöglichkeiten auf. Hinzu kommt die - im Vergleich zum Projektstandort - geringere Sortimentsbreite, so dass der Polstermöbelmarkt nur einen Nebenwettbewerber darstellt.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Googel Earth Pro.

5. "Die Wohnung", Altötting

Wettbewerber:	"Die Wohnung"
Standort:	Burghauser Straße 77, 84503 Altötting
Betriebstyp:	Möbelvollsortimenter
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 1.500 m ²
Anzahl der Parkplätze:	10
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Intersport, Hornbach Baumarkt, Autowerkstatt, Motorradhändler, TTL, Sportplatz
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Standort des Einrichtungshauses im Osten Altöttings liegt im Gewerbegebiet Am Hirschwinkel, rd. 4 km südlich des Projektstandortes. Der Möbelvollsortimenter ist spezialisiert auf exklusive, sehr hochwertige Möbel. Aufgrund seiner Spezialisierung und Ausrichtung auf eine kaufkraftstarke Zielgruppe, profitiert der Möbelmarkt kaum von der hohen Kundenfrequenz der benachbarten Einzelhandelsagglomeration. Der Standort ist durch seine Lage v.a. PKW-orientiert, verfügt aber mit zwei Bushaltestellen über einen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Das Einrichtungshaus besitzt einen sehr modernen Innen- und Außenauftritt. Insgesamt weist das Umfeld ein hohes Kopplungspotenzial auf.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Bei dem Möbelanbieter "Die Wohnung" handelt es sich um ein preislich und qualitativ sehr hochwertiges Einrichtungshaus, welches dadurch einen sehr kleinen Kundenkreis anspricht, anders als dies beim Projektvorhaben der Fall ist. Aus diesem Grund ist trotz des modernen Konzepts und der guten Kopplungsmöglichkeiten die Wettbewerbswirkung nur marginal.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro.

6. Poco, Altötting

Wettbewerber:	Poco Einrichtungsmarkt
Standort:	Mühldorfer Straße 50, 84503 Altötting
Betriebstyp:	Möbelmitnahmemarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 7.100 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 160
Leerstände:	Nordwestlich des Möbelmitnahmemarktes steht ein ehemaliger Lebensmittelmarkt leer. Über eine Nachnutzung ist derzeit noch nichts bekannt.
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Kik, Orterer, produzierendes Gewerbe (Esterer Gießerei), Wohngebiet
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Poco Einrichtungsmarkt ist im westlichen Stadtgebiet Altöttings angesiedelt, mit einer Anbindung an die Mühldorfer Straße, die hier als Durchgangsstraße dient. Zudem führt diese 1 km weiter westlich zu einer Anschlussstelle an die B299 und St2550. Auf dem Gelände befinden sich mit einem Textildiscounter Kik und einem Orterer Getränkemarkt zusätzliche Frequenzbringer. Dadurch eröffnen sich Kopplungsmöglichkeiten für den Konsumenten. Die bauliche Gestaltung des Möbelmitnahmemarktes wirkt sowohl von außen als auch von innen marktgerecht. Aufgrund des Standortes an einer Durchgangsstraße ist mit hohen Pkw-Frequenzen zu rechnen.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Der Standort weist Kopplungspotenzial (jedoch nicht innerhalb des Möbelsegments) auf und kann durch seine Lage an der Mühldorfer Straße die hohen Pkw-Frequenzen vor Ort nutzen. Weiterhin, handelt es sich um denselben Betriebstyp wie den des Projektstandortes und er weist eine vergleichbare Sortimentstiefe und -breite auf. Somit handelt es sich bei dem Standort um einen Hauptwettbewerber.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro

7. Roller / Dänisches Bettenlager, Mühldorf am Inn

Wettbewerber:	Roller / Dänisches Bettenlager
Standort:	Rheinstraße 50 und 46/48, 84453 Mühldorf am Inn
Betriebstyp:	Möbelmitnahmemarkt
Gesamtverkaufsfläche:	Roller (rd. 5.600 m ²), Dänisches Bettenlager (rd. 500 m ²)
Anzahl der Parkplätze:	rd. 150
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Spielhalle
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Autohaus, JVA, Gastronomie, Orterer Getränkemarkt
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Standort der Möbelmitnahmemärkte ist verkehrstechnisch durch die Lage direkt an der St2550 mit der Autobahn A94 und der Umgebung von Mühldorf verbunden. Darüber hinaus besteht eine gute Verbindung an die südlichen Wohngebiete der Stadt Mühldorf. Durch seine Lage sowie den starken Einzelhandels- und Gewerbebesatz entlang der St2550 (ca. 250 m Entfernung) profitiert der Standortbereich von hohen Pkw-Frequenzen. Der Standort selbst befindet sich die zwischen JVA und einem Wohngebiet. Dennoch profitieren die beiden Möbelanbieter aus den Synergieeffekten, die sich aus ihrer räumlichen Nähe zueinander ergeben. Beide Möbelmitnahmemärkte stellen ein modernes Konzept dar. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt durch eine nahegelegene Bushaltestelle.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Die beiden Möbelmitnahmemärkte sind rd. 11 km vom Projektstandort entfernt. Zudem ergänzen sich die beiden Betriebe untereinander sehr gut. Trotz der Entfernung stellt der Möbelstandort in Mühldorf aufgrund des mit dem Projektstandort vergleichbaren Sortiments und Betriebstyps einen Hauptwettbewerber dar.

Karte/ Foto


Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen, Google Earth Pro

8. Hölzzimmer Möbel, Reischach

Wettbewerber:	Hölzzimmer Möbel
Standort:	Eggenfeldener Straße 23, 84571 Reischach
Betriebstyp:	Möbelvollsortimenter
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 2.600 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 40
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Autowerkstatt, Wohngebiet, landwirtschaftliche Nutzung
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Standort befindet sich direkt an der B588 zwischen Neuötting und Eggenfelden und verfügt somit über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Aufgrund der Lage des Standortes an der B588 ist mit hohen Pkw-Frequenzen zu rechnen, die das Einrichtungshaus durch seine gute Fernwirkung nutzen kann. Das Einrichtungshaus besitzt einen marktgerechten Innen- und Außenauftritt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt durch eine rd. 700 m entfernte Bushaltestelle.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Das Einrichtungshaus ist sowohl preislich als auch qualitativ auf eine andere Zielgruppe ausgerichtet als der Projektstandort. Hinzu kommt eine geringere Sortimentstiefe und -breite, wodurch der Standort nur als Nebenwettbewerber zu bewerten ist.

Karte/ Foto


Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro.

9. Dänisches Bettenlager, Eggenfelden

Wettbewerber:	Dänisches Bettenlager
Standort:	Schellenbruckplatz 53, 84307 Eggenfelden
Betriebstyp:	Möbelmitnahmemarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 800 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 850 (Parkplätze für das gesamte FMZ)
Leerstände:	Zwei Leerstände
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Quick Schuh, Reno, Deichmann, Happy Schuh, Charles Vögele, Takko, AWG, Intersport, Lidl, Penny, Edeka, Hagebaumarkt, Euronics, dm, Mister&Lady, toom Getränkemarkt, Herrenmoden Schneider, Fesch & Pfundig, TEDI, Dan Küchen, Kino, Disco, Casino, Gastronomie, Fitnessstudio, Reinigung, DHL Packstation, Ballettschule, Postbank, Edeka C+C, Sparkasse, Praxen, McDonalds, Aldi, Gewerbebetriebe, Versicherungen, Norma, Baumarkt, Egger
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Das Dänische Bettenlager befindet sich am südwestlichen Stadtrand Eggenfeldens im Fachmarktzentrum Schellenbruckstraße, dieses dient v.a. als autoorientierter Einzelhandelsstandort. Die Immobilien sind zum Großteil veraltet. Das Fachmarktzentrum verfügt über ausreichend, ebenerdige Parkplätze. Neben Einzelhandelsbetrieben sind in der Schellenbruckstraße zudem Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und ein Kino ansässig, die zusätzliche Kopplungspotenziale bieten. Straßenverkehrslich ist der Einzelhandelsstandort durch seine räumliche Nähe zur B388 gut in das regionale Gefüge eingebunden. Für nicht-motorisierte Kunden besteht eine ÖPNV-Anbindung.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Im mittelbaren Umfeld des Dänischen Bettenlagers ist eine große Anzahl an weiteren Einzelhandelsbetrieben im Fachmarktzentrum zu finden, so dass an diesem Standort, ein gutes Kopplungspotenzial besteht. Da der Standort über eine gute überregionale Verkehrsanbindung verfügt, kann von einem weitreichenden Einzugsgebiet ausgegangen werden. Bedingt durch die Distanz zum Projektstandort in Neuötting von 17 km und der Präsenz eines weiteren Dänischen Bettenlagers in Neuötting handelt es sich bei dem Dänischen Bettenlager um einen Nebenwettbewerber.

Karte/ Foto



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen, Google Earth.

10. Ruck Zuck Möbelmarkt, Eggenfelden

Wettbewerber:	Ruck Zuck Möbelmarkt
Standort:	Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden
Betriebstyp:	Polster- und Küchenfachmarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 3.300 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 90
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Keine
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Friseur, Gastronomie, Ärztehaus, Amt für Abfallwirtschaft, Sporthalle, produzierendes Gewerbe, Wohngebiet
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Ruck Zuck Möbelmarkt liegt am östlichen Ortsrand Eggenfeldens im Rolle Gewerbepark. Dieser liegt zurückgesetzt in einem Wohngebiet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich neben dem Wohngebiet nur landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinere produzierende Gewerbe, sodass der Standort seine Kundenfrequenz selbst generieren muss. Durch seine unauffällige Lage erzielt der Standort kaum Fernwirkung. Die bauliche Gestaltung ist sowohl im Innen- als auch im Außenbereich modern.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Aufgrund der schlechten Fernwirkung des Möbelmarkts, der geringen Sortimentsbreite, sowie des gegenüber dem Projektstandort preislich und qualitativ höheren Angebotes, stellt der Ruck Zuck Möbelmarkt in Eggenfelden lediglich einen Nebenwettbewerber dar.

Karte/ Foto


Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro

11. Schleuder Maxx Sonderposten Markt, Linden

Wettbewerber:	Schleuder Maxx Sonderposten Markt
Standort:	Mühlstraße 2, 84332 Herbertsfelden
Betriebstyp:	Möbelmitnahmemarkt
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 15.000 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd. 250
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	Imbiss vor dem Eingangsbereich
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	Autohof Rottaler, Wohnbebauung, HoBi Fußbodenmarkt
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Schleuder-Maxx-Standort ist verkehrstechnisch durch eine direkte Auffahrt auf die B388a sehr gut an die westlich und östlich verorteten Gemeinden angebunden. Darüber hinaus, besteht durch die B388a Anschluss an die B588 Richtung Neuötting. Infolge seiner Lage profitiert der Standortbereich durch die hohen Pkw-Frequenzen, die er aufgrund seiner sehr guten Fernwirkung auch nutzen kann. Der Standort verfügt durch eine nahegelegene Bushaltestellen an der B388a auch über einen Anschluss an das ÖPNV-Netz. Die bauliche Gestaltung des Standorts wirkt marktgerecht. Zusätzliche Kopplungspotenziale können nur durch den benachbarten HoBi Fußbodenmarkt erzielt werden.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Der Möbelmitnahmemarkt ist rd. 21 km vom Projektstandort entfernt. Zudem verfügt der Standort über geringe Kopplungsmöglichkeiten. Trotz der vergleichbaren Sortimentsausrichtung stellt der Schleuder-Maxx in Herbertsfelden aufgrund der großen Entfernung lediglich einen Nebenwettbewerber dar.

Karte/ Foto


Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro.

12. WEKO Wohnen, Pfarrkirchen

Wettbewerber:	WEKO
Standort:	Südeinfahrt 1, 84347 Pfarrkirchen
Betriebstyp:	Möbelvollsortimenter
Gesamtverkaufsfläche:	rd. 30.000 m ²
Anzahl der Parkplätze:	rd.1.000
Leerstände:	Keine
Integrierte Handelsnutzungen/ Branchenmix:	In der Vorkassenzone des WEKO befindet sich ein Café.
Nutzungen im direkten Umfeld / Frequenzbringer:	McDonalds (auf dem Parkplatzgelände), Autohaus, Wohnbebauung, Gewerbegebiet Süd (TTL, Depot, Real, , Deichmann, Gastronomie, u.v.m.)
Beurteilung Wettbewerbsfähigkeit:	Der Möbelvollsortimenter WEKO befindet sich direkt an der St2112, die südlich des Standorts die B388 kreuzt. Westlich des Standortes befindet sich der Gewerbepark Süd. Der mittlere Bereich des Gewerbeparks wird durch etwas ältere Fachmärkte dargestellt, die im südlichen Bereich durch einen Baumarkt und einen Discounter ergänzt werden. Zudem besteht eine fußläufige Anbindung zu mehreren Buslinien. Das unmittelbare Standortumfeld ist v.a. durch verdichtete Wohnbebauung im Norden und landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Westen geprägt. Dieser Standort ist gut frequentiert und weist eine sehr gute Fernwirkung auf.
Einschätzung Wettbewerbsintensität:	Hauptwettbewerber/ Nebenwettbewerber Der Standort stellt trotz seines modernen Konzepts und der sehr guten Kopplungsmöglichkeiten aufgrund der Entfernung von rd. 27 km zum Untersuchungsstandort und einer abweichenden Sortimentsausrichtung lediglich einen Nebenwettbewerber dar.

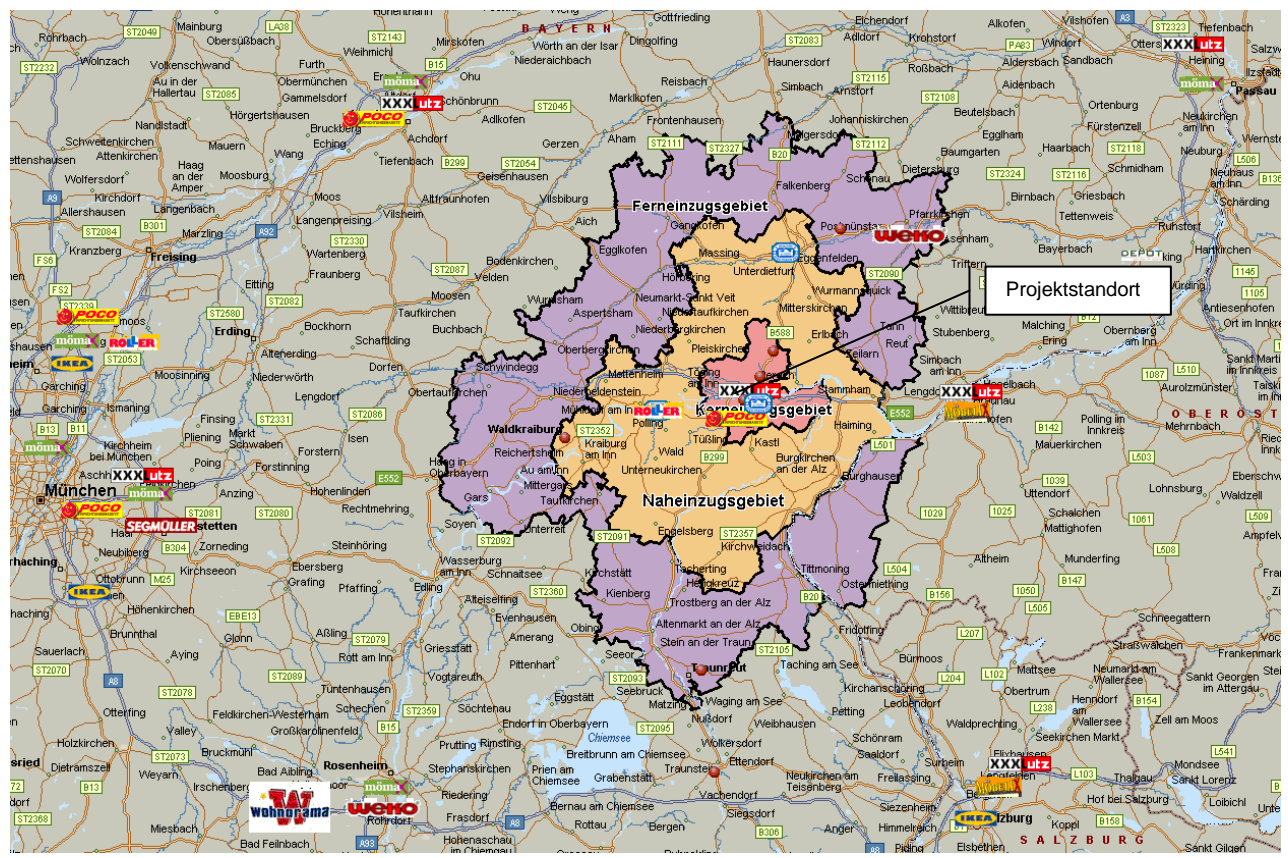
Karte/ Foto


Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Erhebung und Aufnahmen. Google Earth Pro.

9. Einzugsgebiet

Zone I (Kerneinzugsgebiet)	28.134 Einwohner
Zone II (Naheinzugsgebiet)	157.884 Einwohner
Zone III Deutschland (Ferneinzugsgebiet)	129.948 Einwohner
Zone III Österreich (Ferneinzugsgebiet)	9.530 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt	325.496 Einwohner

Karte



Zusammenfassende Bewertung

Da mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich abnimmt, sind bei Angeboten der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger anzulegen als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelhäuser).

Der Großteil der im Angebot vorhandenen Warengruppen eines Möbelmitnahmemarktes ist den langfristigen Bedarfsgütern zuzuordnen, so dass der hierfür akzeptierte Wegeaufwand in der Regel vergleichsweise hoch ausfällt.

Die nächstgelegenen Möbelhäuser befinden sich in der Ansiedlungsgemeinde. Unmittelbar südlich an das Projektgrundstück grenzt das Möbelwohnkaufhaus XXXL Hiendl an. Zudem ist in Neuötting das Polstermöbelgeschäft Fischer sowie ein Dänisches Bettenlager zu verorten. Die nächsten mit dem Projektvorhaben vergleichbaren Möbelmitnahmemarkte befinden sich in Altötting (Poco) und Mühldorf a. Inn (Roller). Der Poco in Altötting verfügt, anders als der projektierte Mömax über kein Kopplungspotenzial mit anderen Möbelanbietern. Der Roller in Mühldorf weist Kopplungspotenziale zu dem benachbarten Dänischen Bettenlager auf. Eine Einzugsgebietserweiterung für den Roller ist davon jedoch nicht abzuleiten. Der geplante Markt profitiert hingegen sehr stark von der Nähe zum XXXL Hiendl, der über ein vergleichsweise gro-

ßes Einzugsgebiet verfügt. Mit der Ansiedlung des Mömax entsteht für den Kunden in der August-Unterholzner-Straße ein attraktiver Möbelstandort, dessen Einzugsbereich nur geringfügig von Poco und Roller begrenzt wird.

Begrenzend auf die regionale Ausstrahlung des Vorhabens werden die umliegenden Wettbewerbsstandorte mit vergleichbaren Angeboten wirken. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Oberzentren Landshut im Nordwesten (u.a. Mömax, Poco, XXXLutz), Passau im Nordosten (u.a. Mömax, XXXLutz), Braunau (Österreich) im Osten (u.a. Möbelix, XXXLutz), Salzburg im Südosten (u.a. IKEA, Möbelix, XXXLutz), Rosenheim im Südwesten (u.a. Wohnorama, Mömax, Weko) sowie den Raum München im Westen (u.a. Mömax, Poco, Roller, IKEA, Segmüller, XXXLutz). Unter Berücksichtigung der standortseitigen Rahmenbedingungen, des geplanten Sortimentskonzepts sowie der regionalen Wettbewerbssituation kann folgendes Einzugsgebiet abgegrenzt werden:

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** umfasst neben der Stadt Neuötting die südlich gelegene und verkehrlich gut an den Projektstandort angebundene Nachbarkommune Altötting. Auch die Gemeinden Winhöring und Reischach, die sich nördlich des Projektstandorts befinden, sind über die B588 sehr gut an die August-Unterholzner-Straße angebunden. Insgesamt leben in der Zone I des Einzugsgebiets rd. 28.135 Menschen.

Das **Naheinzugsgebiet (Zone II)** ergibt sich aus der regionalen Wettbewerbssituation im Möbelsegment sowie den Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Standortes. Die Zone II reicht im Norden bis nach Massing und Eggenfelden, im Westen bis nach Waldkraiburg und Pleiskirchen, im Süden bis nach Kirchweidach und Engelsberg sowie im Osten bis nach Stammham und Burghausen. Die Zone II des Einzugsgebiets beherbergt insgesamt rd. 157.884 Einwohner.

Das **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** reicht im Norden bis nach Frontenhausen und Dietersburg, im Westen bis nach Schwindegg sowie im Süden bis nach Traunreut. Der östliche Bereich des Einzugsgebiets wird durch einen zum Projektvorhaben vergleichbaren Möbelstandort in Braunau (XXXL Lutz und Möbelix) stark begrenzt und verfügt daher auf der Höhe von Stammham über kein Ferneinzugsgebiet. Aufgrund der Nähe zu Österreich umfasst ein Teil des Ferneinzugsgebiets zudem fünf österreichische Kommunen (Sankt Radegund, Tarsdorf, Hochburg-Ach, Überackern und Ostermiething). Die Zone III zeichnet sich dadurch aus, dass die hier lebende Bevölkerung eine erhöhte Einkaufsorientierung in Richtung Landshut, Passau, Braunau, Salzburg, Rosenheim bzw. den Raum München aufweist (vgl. vorstehende Karte). Insgesamt leben im Ferneinzugsgebiet rd. 129.948 Einwohner.

Über die Zonen des Einzugsgebiets hinaus können aufgrund der umliegenden und ebenfalls gut zu erreichenden regionalen Wettbewerbsstandorte keine nennenswerten Kaufkraftbindungen unterstellt werden. Das Gesamteinzugsgebiet verfügt über ein Einwohnerpotenzial von rd. 325.496 Personen.

Insgesamt ist mit erhöhten sog. Streuumsätzen (durch Pendler, Touristen) am Projektstandort in Höhe von ca. 10 % zu rechnen.

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 31.03.2013; Statistik Austria, 01.01.2013. MS MapPoint, eigene Bearbeitung und Darstellung.

10. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landesplanerischer Sicht

Folgende Darstellung bewertet das Ansiedlungsvorhaben aus Sicht der landesplanerischen Vorgaben in Bayern. Die BBE Handelsberatung arbeitet im Folgenden mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, welches am 1. September 2013 in Kraft getreten ist.

Im Landesentwicklungsprogramm 2013 ist die Stadt Neuötting zusammen mit der Stadt Altötting als Mittelzentrum klassifiziert. Somit ist Neuötting aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts geeignet. (Ziel 5.3.1: „*Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] 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.*“).

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 fordert zudem, dass großflächige Handelsbetriebe grundsätzlich in einer städtebaulich integrierten Lage errichtet werden. Ausnahmsweise können großflächige Handelsbetriebe auch in städtebaulichen Randlagen errichtet werden, wenn sie überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs anbieten (wie z.B. Möbelhäuser). (Ziel 5.3.2: „*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 [...].*“). Der Begründung des Ziel 5.3.2 ist zu entnehmen, dass in städtebaulichen Randlagen eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich ist, wohl aber, zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen, eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Der Planstandort verfügt nur bedingt über eine fußläufige Erreichbarkeit (700 m-Radius). Lediglich Teile der Winhöringer Ortsteile Unterau und Eisenfelden liegen im angesetzten 700 m Radius. Der geforderte ÖPNV-Anschluss ist mit dem Bahnhof Neuötting, der den Standort mit Mühldorf am Inn, Simbach am Inn und München Ost verbindet, in einer Entfernung von 700 m gegeben. Des Weiteren sind städtebauliche Randlagen gemäß LEP 2013 (Begründung Ziel 5.3.2) Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. Betrachtet man das Umfeld des Projektstandorts in Neuötting, so ist dies umgeben von Großhandel (Edeka C+C), Gewerbebetrieben und einem Möbelwohnkaufhaus (XXXL Hiendl). Ein Siedlungszusammenhang ist somit gegeben.

Des Weiteren sind insbesondere die sog. landesplanerischen Abschöpfungsquoten, welche für den konkreten zentralen Ort eine Obergrenze der Verkaufsflächen aus landesplanerischer Sicht limitieren, zu beachten. Die relevante Bezugsgröße für die Beurteilung des Kernsortiments des geplanten Möbelmitnahmemarktes ist der konkrete Einzugsbereich des Planvorhabens (Ziel 5.3.3 (B): „*Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.*“ Ziel 5.3.3: „*Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. [...] der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*“). Der konkrete Einzugsbereich resultiert aus der sortimentsspezifischen Erhebung der Einzelhandelslandschaft in und um Neuötting durch die BBE Handelsberatung GmbH und umfasst rd. 316.000 Personen ohne die im Einzugsgebiet liegenden österreichischen Gemeinden und rd. 325.500 Personen mit den im Einzugsgebiet liegenden österreichischen Gemeinden (vgl. Kapitel 9). Zur Beurteilung des zentrenrelevanten Randsortiments des Möbelmitnahmemarktes wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Neuötting angesetzt. Dieser umfasst rd. 63.123 Personen¹ (Ziel 5.3.3 (B): „*Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde [...].*“ Ziel 5.3.3: „*Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, 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*

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Stand 02.07.2013. Anmerkung: Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich ist von der bayerischen Landesplanung für Neuötting vorgegeben und muss nicht zwingend mit einem realen Einzugsgebiet eines Vorhabens übereinstimmen

Bezugsraum abschöpfen.“). Die sich aus den Abschöpfungsquoten ergebenden landesplanerisch zulässigen Flächen für das Kern- und Randsortiment des Möbelmitnahmemarktes in Neuötting sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Standardmäßig wurde hier von durchschnittlichen Raumleistungen gemäß der Berechnungsmethodik des Landesentwicklungsprogramms ausgegangen. Die österreichischen Einwohner des Einzugsgebiets finden bei der landesplanerischen Beurteilung keine Berücksichtigung:

Tabelle 1: Landesplanerisch zulässige Verkaufsflächen (durchschnittliche Betrachtung)

Branche, Vertriebstyp	Einwohner im Einzugsgebiet bzw. einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich	Flächenleistung BBE Durchschnitt (€/m ²)	durchschnittliche landesplanerisch zulässige Flächen (m ²)
Mitnahmemöbelhäuser - Kernsortiment	315.966	1.150	19.782
Mitnahmemöbelhäuser - Innenstadtbedarf Randsortimente**	63.123	1.150	823

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Markt- und Strukturdaten 2010.

Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment für den Möbelmitnahmemarkt ist insgesamt auf durchschnittlich rd. 19.782 m² limitiert. Die geplante Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich liegt mit rd. 4.650 m² innerhalb der landesplanerisch zulässigen Grenzen.

Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment darf im Rahmen der Neuansiedlung 823 m² nicht überschreiten. Die angesetzten rd. 1.350 m² für das zentrenrelevante Randsortiment des projektierten Mömax werden somit aus landesplanerischer Sicht überschritten und sind daher nicht durchführbar.

11. Erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus städtebaulicher Sicht

Laut Angaben der Stadt Neuötting verfügt diese über kein Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Qualitative Einschätzung zu den Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Der nächstgelegene Möbelmarkt, XXXL Hiendl, befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Projektgrundstücks, rd. 20 m entfernt. Dieser weist als Möbervollsortimenter einen anderen Betriebstypen und somit eine andere Sortimentsausrichtung (preislich und qualitativ hochwertiger) auf als der projektierte Möbelmitnahmemarkt. Auch die weiteren im Kerneinzugsgebiet ansässigen Möbelbetriebe sind zum Großteil auf ein bestimmtes Sortiment spezialisiert, so dass in der Regel eine andere Zielgruppe angesprochen wird als dies das Projektvorhaben tut. Allein der in Altötting ansässige Möbelmitnahmemarkt Poco sowie der im Naheinzugsgebiet ansässige Roller (Mühldorf a. Inn) stellen die nächsten Möbelmitnahmemärkte mit einem vergleichbaren Konzept dar. Ein Möbelmitnahmemarkt im herkömmlichen Sinn ist in Neuötting derzeit nicht vorhanden, sieht man vom Dänischen Bettenlager ab, welches ein anderes Sortiment auf einer wesentlich kleineren Verkaufsfläche anbietet. Für die in Neuötting und Umland lebende Bevölkerung wird sich mit der Projektrealisierung die lokale, wohnortnahe Versorgung in den entsprechenden Sortimenten verbessern. Zusammen mit dem benachbarten XXXL Hiendl stellt der projektierte Mömax einen attraktiven Einkaufsstandort mit kurzen Wegen für Kunden dar.

Qualitative Einschätzung zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und in Nachbarkommunen

Während im Rahmen des geplanten Vorhabens die vorhandenen Anbieter im nicht-zentrenrelevanten Möbelsegment (Kernsortiment) allesamt Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche belegen, sind insbesondere die sog. zentrenrelevanten Randsortimente von Belang, da diese Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche haben können. Im vorliegenden Fall sind demnach Auswirkungen in den Bereichen Heimtextilien und Glas, Porzellan, Keramik inkl. Geschenkartikel zu untersuchen. Im Landesentwicklungsprogramm 2006 wurde bisher der Sortimentsbereich Lampen/ Leuchten ebenfalls dem zentrenrelevanten Randsortiment zugerechnet, was sich jedoch mit der Einführung des LEP 2013 geändert hat. Lampen/ Leuchten werden nun dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment zugerechnet.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. **770 m²** nimmt der Bereich **GPK** den größten Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments ein. Im Kerneinzugsgebiet des Möbelmitnahmemarktes ist derzeit nur ein sehr geringes Angebot im Bereich des GPK-Fachhandels und der -fachabteilungen zu verzeichnen. Die ausschließlich kleinflächigen Anbieter in Neuötting (Tee & Geschenke in der Ludwigstraße, Spielraum am Sebastiansplatz) befinden sich in der Innenstadt oder innenstadtnahen Lagen. In Altötting konzentriert sich das GPK-Angebot ausschließlich auf Lagen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Das Angebot in der Innenstadt beschränkt sich in Altötting auf Devotionalien, begründet mit der Bedeutung als Wallfahrtsort. Der weit überwiegende Teil der Kaufkraft fließt somit in umliegende Zentren ab (u.a. auch Kaufkraftabfluss in Möbelhäuser bzw. in den Baumarkthandel). Das geplante Angebot im GPK-Bereich kann damit zum Großteil durch eine verstärkte Kaufkraftbindung aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden. Außerdem ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage von weiteren Umsätzen von außerhalb zu rechnen (sog. Streuumsätze).

Die geplante Verkaufsfläche für den Bereich **Heimtextilien** umfasst rd. **580 m²**. Im Kerneinzugsgebiet des Möbelmitnahmemarktes ist derzeit ebenfalls ein überschaubares Angebot im Bereich Heimtextilien zu verzeichnen. Bis auf einen kleinflächigen Stoff-Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich von Neuötting, befinden sich alle weiteren Betriebe, die Heimtextilien im Sortiment führen in sonstigen integrierten Lagen (MFO, Matratzen Concord sowie Raumausstatter Steinlehner). In Altötting beschränkt sich das Heimtextil-Angebot auf den Anbieter TTL, der sich in einem Gewerbegebiet und somit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs befindet. Das geplante Angebot im Heimtextil-Bereich kann damit ebenfalls zum Großteil durch eine verstärkte Kaufkraftbindung aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden.

Die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes lässt - vorbehaltlich einer detaillierten Auswirkungsanalyse - keine städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche von Neu- und Altötting, erwarten.

12. SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Direkte Lage an wichtigen Verkehrsachsen (B588, A94) ■ Positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren und leicht positive Bevölkerungsprognose bis 2030 in der Ansiedlungsgemeinde ■ Niedrige Arbeitslosenquote ■ Kopplungspotenzial zu bestehendem Möbelvollsortimenter im direkten Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft in Neuötting ■ Fernwirkung nicht aus allen Richtungen gleichermaßen gegeben, da XXXL Hiendl zum Teil Sicht verdeckt
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserte Erreichbarkeit durch Bau des Teilstücks der A94 zwischen Forstinning und Ampfing → Erweiterung des Einzugsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine ersichtlich

13. Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Neuötting hat als Mittelzentrum (zusammen mit Altötting) aus landesplanerischer Sicht eine umfassende Versorgung innerhalb ihres Verflechtungsbereichs sicherzustellen. Die geplante Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 6.000 m² dient vor diesem Hintergrund in erster Linie der Verbesserung der lokalen, wohnortnahen Versorgung und ist hinsichtlich der derzeitigen, vergleichsweise geringen Ausstattung als nicht überdimensioniert einzustufen. Als künftiger Standortverbund zusammen mit dem XXXL Hiendl erfährt der Einzelhandelsstandort zudem eine Attraktivitätssteigerung.

Durch die Realisierung des Planvorhabens wird sich die Stadt Neuötting im regionalen Wettbewerb noch besser positionieren können und damit sowohl vorhandene Kaufkraft vor Ort effektiver binden können als auch für das Umland noch attraktiver werden, ohne dass damit eine Schwächung der integriert gelegenen, gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere der Innenstädte von Neu- und Altötting, einhergehen würde.

Aufgrund der ersten Analyseergebnisse sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung muss jedoch die Verkaufsfläche des geplanten zentrenrelevanten Randsortiments in Höhe von rd. 1.350 m² auf landesplanerisch zulässige 823 m² gesenkt werden.

Unter Beachtung der niedrigeren Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment entspricht aus Sicht der BBE Handelsberatung auch die Größendimensionierung des Möbelmitnahmemarktes den landesplanerischen Vorgaben, so dass das Planvorhaben - vorbehaltlich einer detaillierten Auswirkungsanalyse - sowohl unter landesplanerischen wie städtebaulichen Aspekten genehmigungsfähig scheint. Einer Sondergebietsausweisung steht somit, der ersten Beurteilung nach, nichts entgegen.

BBE Handelsberatung GmbH

BBE Handelsberatung GmbH

Nicole Küper
Projektleitung

Dr. Angelus Bernreuther
Leiter Standortforschung

München, 19. Dezember 2013