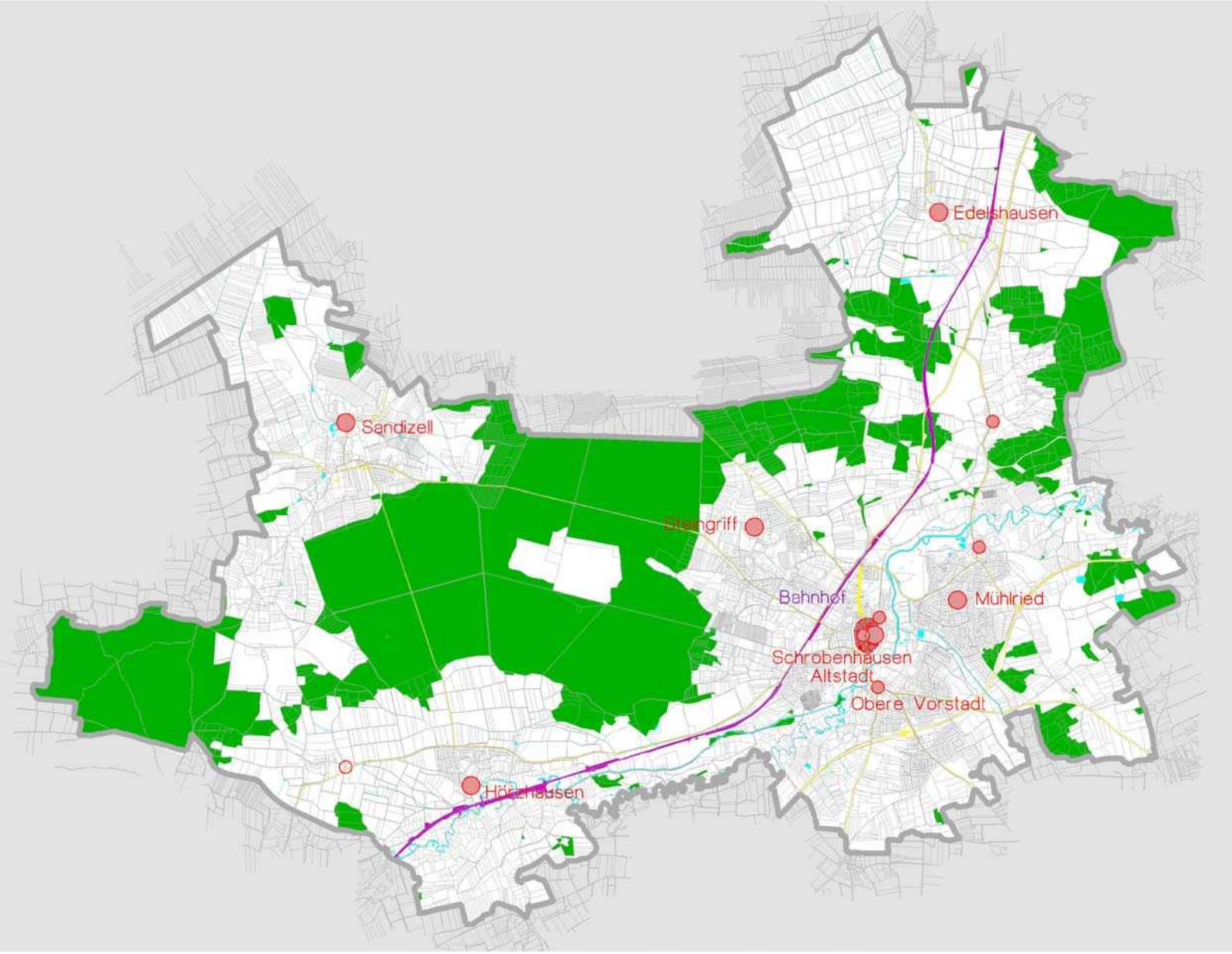
Stadt Schrobenhausen

# Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadtumbau West  Städtebauförderung in Bayern



**Claudia Schreiber** Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB **Architektur und Stadtplanung GmbH**
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

Stadt Schrobenhausen

# Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadtumbau West Städtebauförderung in Bayern

im Auftrag der Stadt Schrobenhausen
Februar 2009

Gesamtfassung 18.11.2009

HypoVereinsbank Konto 662 613 401 BLZ 700 202 70 Finanzamt München für Körperschaften St. Nr. 808 / 29414
Geschäftsführer Claudia Schreiber Sitz der Gesellschaft München Amtsgericht München HRB München Nr. 150179

**Inhalt**


| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.** | | **Ausgangssituation** | 5 |
| | 1.1 | Anlass und Voraussetzungen | 5 |
| | 1.2 | Methodik | 5 |
| **2.** | | **Analyse und Bewertung** | 7 |
| | 2.1 | Bevölkerung und Wirtschaft | 10 |
| | 2.1.1 | Bevölkerungsentwicklung | 10 |
| | 2.1.2 | Haushaltsentwicklung und Wohnungsmarkt | 11 |
| | 2.1.3 | Einkommens- und Arbeitsplatzentwicklung, Tourismus | 12 |
| | 2.1.4 | Arbeitsmarkt | 14 |
| | 2.1.5 | Einzelhandel | 15 |
| | 2.2 | Soziale und technische Infrastruktur | 17 |
| | 2.2.1 | Ausbildung | 17 |
| | 2.2.2 | Sport, Spiel und Erholung | 17 |
| | 2.2.3 | Gesundheits- und Sozialwesen, Altenbetreuung | 18 |
| | 2.2.4 | Öffentliche Verwaltung | 18 |
| | 2.2.5 | Kulturelle Einrichtungen | 18 |
| | 2.2.6 | Verkehrsnetz | 19 |
| | 2.2.7 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| | 2.3 | Strukturanalyse | 22 |
| | *2.3.1* | Topografie und Grundelemente der Stadtstruktur | 22 |
| | | *Karte Topografie und Grundelemente der Stadtstruktur* | |
| | *2.3.2* | Grünflächen | 23 |
| | | *Karten Grünflächen* | |
| | 2.3.3 | Baustrukturen | 24 |
| | | *Karte Wohnbauflächen* | |
| | | *Karte Gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen und Verbrauchermärkte* | |
| | | Entwicklung der Wohnbauflächen | 25 |
| | | Gewerbeflächen | 26 |
| | | Einzelhandel | 27 |
| | | Gemeinbedarfsflächen | 28 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3.** | | **Städtebauliche Entwicklung und Zielstellungen** | 29 |
| | 3.1 | Historische Entwicklung | 29 |
| | *3.2* | Entwicklung der Stadtteile und deren Vernetzung<br>*Karte Raumstruktur/Gemarkungsgrenzen*<br>*Karte Barrierewirkung der Verkehrsnetze und Bänder*<br>*Karte Fußwegebeziehungen* | 31 |
| | *3.3* | Raumstruktur, Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder<br>*Karte Raumstruktur mit Entwicklungspotenzialen*<br>*Karte Schwerpunktgebiete* | 32 |
| | 3.4 | Gesamtstädtische Leitbilder | 34 |
| **4.** | | **Integriertes Handlungskonzept Innenentwicklung** | 36 |
| | 4.1 | Abgrenzung der Schwerpunktgebiete als Untersuchungsbereiche | |
| | 4.1.1 | Übersicht Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenpläne | 36 |
| | 4.1.2 | Städtebauliche und strukturelle Stärken | 37 |
| | 4.1.3 | Städtebauliche und strukturelle Schwächen | 39 |
| | 4.1.4 | Untersuchungsbereiche Innenentwicklung | 41 |
| | 4.2 | Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Altstadt | 43 |
| | 4.2.1 | Entwicklungsstand | 43 |
| | 4.2.2 | Verkehrskonzept Altstadt | 45 |
| | 4.2.3 | Zentraler Versorgungsbereich Altstadt | 46 |
| | 4.2.4 | Zielaussagen Altstadt<br>*Karte Untersuchungsbereich Altstadt – Zielaussagen* | 47 |
| | 4.3 | Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Nord | 48 |
| | 4.3.1 | Bedeutung des Bereiches „Altstadt Nord“ für die Gesamtstadt | 48 |
| | 4.3.2 | Planungsgrundlagen | 49 |
| | 4.3.3 | Strukturuntersuchung | 50 |
| | *4.3.4* | Zielaussagen Nord<br>*Karte Untersuchungsbereich Nord – Zielaussagen* | 53 |
| | 4.4 | Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Süd | 54 |
| | 4.4.1 | Bedeutung des Bereiches „Obere Vorstadt“ für die Gesamtstadt | 54 |
| | 4.4.2 | Planungsgrundlagen | 55 |
| | 4.4.3 | Strukturuntersuchung | 58 |
| | 4.4.4 | Zielaussagen Süd<br>*Karte Untersuchungsbereich Süd - Zielaussagen* | 61 |

**5. Städtebauliches Konzept und Umsetzung** 62

5.1 Stadtentwicklungsplan 62

5.2 Organisation des Planungs- und Realisierungsprozesses 62

5.3 Konzept für Monitoring und Evaluation 62

5.4 Maßnahmen in den Untersuchungsbereichen 63

5.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht 64

5.6 Zeitliche Umsetzung 64

**Anhang**

Quellen
Dokumentation vorhergehender Untersuchungen
Fotodokumentation

*Anlagen*

**Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen**
*CIMA Beratung und Management GmbH*

Teil I Standort- und Zentrenkonzept
Teil II Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt

**Betrachtung von Schlüsselflächen**
*CIMA Beratung und Management GmbH und Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH*

**Verkehrskonzept Altstadt Stadt Schrobenhausen**
*Lang + Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau*

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Anlass und Voraussetzungen

Die Stadt Schrobenhausen ist bereits mit dem Sanierungsgebiet Nord in das Programm Stadtumbau West aufgenommen. Als Grundlage zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau West wurde das vorliegende Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, welches von der gesamten Stadt ausgeht und den Bezug zu den einzelnen Schwerpunktgebieten herstellt.

Die Herausforderungen und Aufgabenstellungen in den letzten Jahren haben eine neue Ausrichtung der Städtebauförderung zur Bewältigung der anstehenden Probleme erforderlich gemacht. Die Stadt Schrobenhausen ist von diesen Veränderungen betroffen. Aufgrund wirtschaftsstruktureller und künftig auch demografischer Veränderungen steht die Stadt Schrobenhausen den Herausforderungen gegenüber, sich mit gewerblichen Brachflächen, Abwanderung, Kaufkraftverlust und Gebäudeleerständen auseinander zu setzen. Diese Veränderungen in den Funktionsbereichen müssen vorausschauend bewältigt werden.
Das Programm Stadtumbau West erfasst mit seinen Zielsetzungen die anstehenden Probleme.

Das vorliegende Konzept soll helfen die neuen Herausforderungen bei der Bewältigung des strukturellen Wandels fachlich zu unterstützen. Zwei weitere Sanierungsgebiete – Sanierungsgebiet Altstadt und Sanierungsgebiet Süd (Obere Vorstadt) - neben dem bereits im Programm befindlichen Sanierungsgebiet Nord, wurden mit diesem Konzept herausgearbeitet.
Die vorliegenden städtebaulichen Planungen und Untersuchungen stellen eine Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Wandlung dar.

## 1.2 Methodik

Das Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen geht zunächst von einer Betrachtung der Gesamtstadt aus. Begleitend dazu wird die gebietsbezogene Betrachtung der herausgegriffenen Schwerpunktgebiete als Sanierungsgebiete Altstadt Nord, Altstadt und Obere Vorstadt vertieft bearbeitet.

Strukturanalyse

Der Stadtkörper der Stadt Schrobenhausen wird strukturell analysiert. Historische Siedlungsentwicklung, Gestaltungs-, Gliederungs- und Strukturmerkmale des Stadtgefüges werden aufgenommen und bewertet. Die Stadtstrukturen werden in einzelne Ebenen aufgelöst und untersucht. Das Zusammenspiel dieser Ebenen in einer Stadt wird erkennbar.
Wesentliches Grundelement ist die Topografie. Wasserflächen, historische Achsen, historische Orts- und Dorfkerne werden herausgearbeitet und in ein Netz zueinander gestellt. Der Einfluss der Elemente Topografie und die Grundelemente der Siedlungsstruktur, sowie die Grünräume zeigen Gliederungen des gesamtstädtischen Gefüges mit den eingemeindeten Ortsbereichen auf. Eine Raumstruktur wird erkennbar.

Raumstruktur

Die Großgliederung des Stadtgefüges mit der Siedlungsstruktur wird herausgearbeitet und bewertet. Dabei werden ausgewählte Baustrukturen differenziert und nach stadträumlichen Qualitäten, nach vorteilhaften Erschließungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, nach überdurchschnittlichen Ausstattungen mit zentralen Einrichtungen, nach Grünausstattung und nach Nutzungskategorien herausgearbeitet.

Sie bilden das Grundgerüst für die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes und legen die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus fest.

Entwicklungskonzept

Die Gliederung der Siedlungsstruktur in Überlagerung mit den herausgearbeiteten Bereichen des strukturellen Wandels definiert die Gebiete mit Entwicklungspotenzialen als Schwerpunktgebiete. Es werden Perspektiven für die zukünftige Entwicklung dieser Potenziale aufgezeigt.
Die Bewertung erfolgt nach Merkmalen und mit Fragestellung nach Defiziten, Konflikten und Möglichkeiten einerseits und den daraus abzuleitenden Planungs- bzw. Entwicklungszielen andererseits.

Dezember 2008

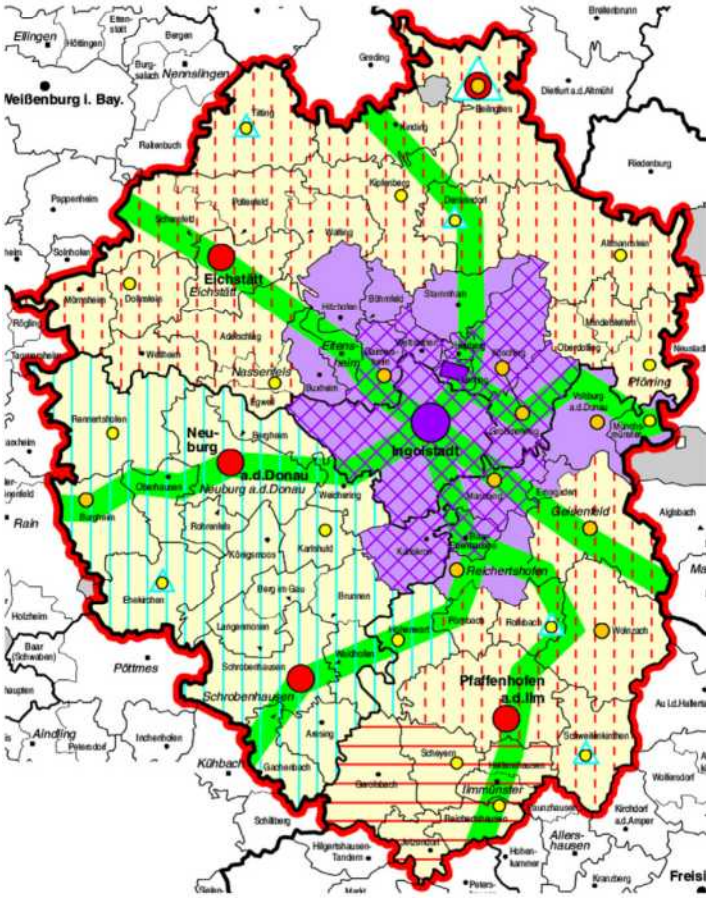
## 2. Analyse und Bewertung

Städtebauliche Ziele aus der Landesplanung
Schrobenhausen liegt in der Region 10 Ingolstadt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg – Ingolstadt. Die Stadt Schrobenhausen ist neben Pfaffenhofen a.d. Ilm, Neuburg a.d. Donau und Eichstätt eines der Mittelzentren um das mögliche Oberzentrum Ingolstadt. Als Mittelzentrum soll gemäß LEP die Bevölkerung mit Gütern aus Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgt werden.

Im LEP ist unter Pkt. B VI nachhaltige Siedlungsentwicklung zur Siedlungsstruktur aufgeführt, dass die Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, eine besondere Bedeutung zukommt.
Als wesentliche Ziele sind die Verringerung der in Inanspruchnahme von Grund und Boden aufgeführt. Vorrangig sollen die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet werden.
Die Aktivierung brachgefallener innerörtlicher Flächen ist anzustreben. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der vom ökonomischen und sozialen Abstieg bedrohten Wohngebiete und Stadtquartiere sind von besonderer Bedeutung. Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklung auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.

Schrobenhausen gehört zur überregionalen Entwicklungsachse Augsburg – Ingolstadt. Im LEP ist als ein Ziel die langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft zu planen und Maßnahmen mit einem eigenständigen Gewicht zu berücksichtigen.
Insbesondere bei der Entwicklung des produzierenden Gewerbes und beim Ausbau der Verkehrswege soll die Erhaltung der Attraktivität des Raumes für den Tourismus beachtet werden.
Es ist anzustreben, dass der weitere Ausbau des Urlaubstourismus in den Tourismusgebieten unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur, sowie des Naturhaushaltes erfolgt. Im LEP B II unter Pkt. 1.3 ist Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung aufgeführt als Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem und entwicklungsfähigem Urlaubstourismus.

Regionalplan Ingolstadt
Schrobenhausen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Sicherung der Nachhaltigkeit ist ein durchgängiges Leitprinzip der Planung in der Region Ingolstadt. Dazu gehört auch, den Landschaftsverbrauch zu verringern und u.a. die Innenentwicklung zu stärken.
Um diesen Raum zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengung, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln. Ein landschaftsbezogener Tourismus kann auch zur Stärkung beitragen.




Raumstruktur (RP)

Schrobenhausen ist mit seinem regionalen Grünzug ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotop-Verbundes.

Flächennutzung
Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes der Stadt Schrobenhausen beträgt 7.522,51 ha. Nach der Aufstellung aus dem Flächennutzungsplan 2003 entfallen auf die Siedlungs- und Bauflächen gesamt ein Flächenanteil von 1.030,05 ha. Landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche betragen demnach 6.392,41 ha. Die restlichen Flächen sind Wasserflächen mit 53,90 ha, sowie Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen mit einer Fläche von 46,15 ha. Die Gemeinde Schrobenhausen wird im überwiegenden Maße von Waldflächen und von landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert. Sie belegen ca. 84% der Gemeindefläche.

Verkehr
Gemeinsam mit dem Verkehrsplaner Prof. Dr. Lang wurde im Auftrag der Stadt 1990 ein Verkehrskonzept erarbeitet. Das Ergebnis war eine Verkehrsberuhigung der Altstadt durchzuführen.
Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurden einige wesentliche Punkte für die verkehrliche Entlastung der Stadt aufgeführt, u. a. war bereits damals angesprochen, dass der Aufbau eines Netzes von Fuß- und Radwegen zwischen der Altstadt und den umliegenden Wohnbereichen dringend erforderlich sei. Damit zusammenhängend sollte die Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Altstadt durch Wall und Graben und die Wegeentfernung attraktiver und kürzer werden.

Eine Verbesserung der ÖPNV Verbindungen sollte geschaffen werden. Inzwischen sind entsprechende Buslinien in der Stadt in die verschiedenen Stadtteile eingerichtet. Weitere Ergebnisse aus dieser Untersuchung betrafen die Engstellen der Nord- und Südeinfahrt als Knotenpunkt in die Altstadt, sowie der Verkehrsknotenpunkt am Gritscheneck.

1992 wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet mit den Ortsteilen Mühlried und Steingriff durch das Büro Lang Keller und Burkhardt durchgeführt. Es wurde angestrebt, die Entlastung des Innenstadtbereiches durch die Verknüpfung verschiedener Staats- und Kreisstraßen im zentrumsnahen Bereich und eine Parallelführung im Zuge der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt zu erreichen. Zur verkehrstechnischen Verknüpfung der Siedlungsbereiche westlich und östlich der Bahnlinie wurde eine Reihe von höhenfreien Kreuzungsbauwerken vorgeschlagen.

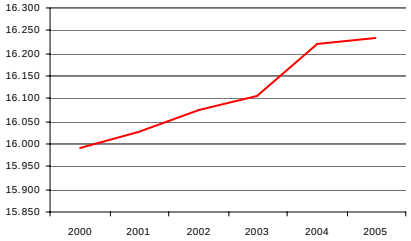
Jahre später wurden Verkehrszählungen und ein Verkehrsgutachten des Büros Prof. Kurzak erstellt. Der Prognosehorizont dieser Untersuchung ging bis zum Jahr 2015. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um 25% wird prognostiziert.
Im Zusammenhang mit diesem Verkehrsgutachten steht die Untersuchung eines Umgehungsrings bestehend aus der Nordosttangente zur Entlastung und Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch Mühlried und der Südwesttangente, die davon ausging, dass eine Umfahrung des Zentrums im südwestlichen Bereich erfolgt, um vor allem das Gritscheneck zu entlasten.
Im derzeit vorliegenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 ist ein Straßen- und Entlastungssystem im Südwesten dargestellt, das auf diesem Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak basiert.

## 2.1 Bevölkerung und Wirtschaft

### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Einwohner

| | Einwohner | Veränderung |
|---|---|---|
| 2000 | 15.989 | |
| 2001 | 16.026 | 37 |
| 2002 | 16.074 | 48 |
| 2003 | 16.107 | 33 |
| 2004 | 16.222 | 115 |
| 2005 | 16.234 | 12 |

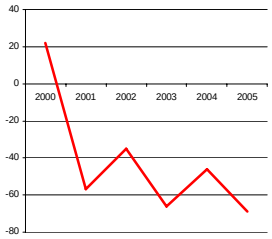



#### Alter

| | 2003 | % | 2005 | % | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| unter 6 | 977 | 6,1% | 926 | 5,7% | -51 |
| 6 - 15 | 1.669 | 10,4% | 1.683 | 10,4% | 14 |
| 15 - 18 | 546 | 3,4% | 539 | 3,3% | -7 |
| 18 - 25 | 1.264 | 7,8% | 1.257 | 7,7% | -7 |
| 25 - 30 | 885 | 5,5% | 905 | 5,6% | 20 |
| 30 - 50 | 4.843 | 30,1% | 4.849 | 29,9% | 6 |
| 50 - 65 | 2.864 | 17,8% | 2.751 | 16,9% | -113 |
| über 65 | 3.059 | 19,0% | 3.324 | 20,5% | 265 |

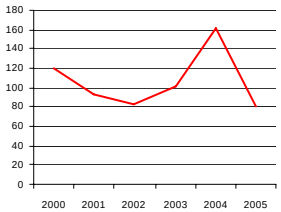
#### Natürliche Bevölkerungsbewegung

| | Geburten | Verstorbene | Veränderung |
|---|---|---|---|
| 2000 | 165 | 143 | 22 |
| 2001 | 150 | 207 | -57 |
| 2002 | 155 | 190 | -35 |
| 2003 | 150 | 216 | -66 |
| 2004 | 144 | 190 | -46 |
| 2005 | 132 | 201 | -69 |




#### Wanderungen

| | Zugezogene | Fortgezogene | Veränderung |
|---|---|---|---|
| 2000 | 729 | 608 | 121 |
| 2001 | 777 | 683 | 94 |
| 2002 | 739 | 656 | 83 |
| 2003 | 769 | 668 | 101 |
| 2004 | 821 | 660 | 161 |
| 2005 | 758 | 677 | 81 |




Lt. Statistik kommunal 2006 liegt die Einwohnerzahl von Schrobenhausen im Jahre 2005 bei 16.234 Einwohnern. Nach den Statistiken, die im Flächennutzungsplan aufgezeigt sind, zeigt sich zwischen 1987 – Ergänzungen mit den neuesten Daten bis zum Jahre 2005 – ein stetes Bevölkerungswachstum.
Dieser Anstieg beruht überwiegend aus Zuzügen. Die Anzahl der Geburten ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Somit wird auch in den kommenden Jahren eine fortschreitende Überalterung der Bevölkerung zu erwarten sein.

### 2.1.2 Haushaltsentwicklung und Wohnungsmarkt

#### Wohnungsbestand

| | Wohngebäude | Wohnungen |
|---|---|---|
| 1990 | 3792 | 5922 |
| 1995 | 4120 | 6611 |
| 2000 | 4537 | 7409 |
| 2005 | 4736 | 7742 |
| 2007 | | |

#### Baufertigstellungen

| | Wohngebäude | Wohnungen |
|---|---|---|
| 2000 | 55 | 70 |
| 2001 | 52 | 84 |
| 2002 | 37 | 96 |
| 2003 | 38 | 43 |
| 2004 | 51 | 73 |
| 2005 | 28 | 55 |

#### Wohnungsbelegungen

| | Wohnungen | Einwohner | EW / Wohnung |
|---|---|---|---|
| 2000 | 7.409 | 15.989 | 2,16 |
| 2001 | 7.493 | 16.026 | 2,14 |
| 2002 | 7.589 | 16.074 | 2,12 |
| 2003 | 7.632 | 16.107 | 2,11 |
| 2004 | 7.705 | 16.222 | 2,11 |
| 2005 | 7.760 | 16.234 | 2,09 |

Die Bautätigkeit in Schrobenhausen unterlag entsprechend der allgemeinen Konjunktur immer starken Schwankungen. Zu einer Stagnation kam es dabei jedoch nicht. Die sich bereits andeutende Reduzierung in der Wohnungsbelegung wird sich aufgrund des Zuwachses an Single-Haushalten auch in Zukunft noch weiter fortsetzen.

### 2.1.3 Einkommens- und Arbeitsplatzentwicklung, Tourismus

#### Erwerbstätige

| | am Wohnort | Pendlersaldo | Beschäftigte gesamt | Arbeitslose | Sozialhilfe-empfänger |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | 5.519 | 1.134 | 6.653 | 397 | 50 |
| 2001 | 5.593 | 1.005 | 6.598 | 387 | 66 |
| 2002 | 5.571 | 1.013 | 6.584 | 431 | 69 |
| 2003 | 5.452 | 1.059 | 6.511 | 451 | 57 |
| 2004 | 5.411 | 1.149 | 6.560 | 429 | 66 |
| 2005 | 5.348 | 1.028 | 6.376 | | |

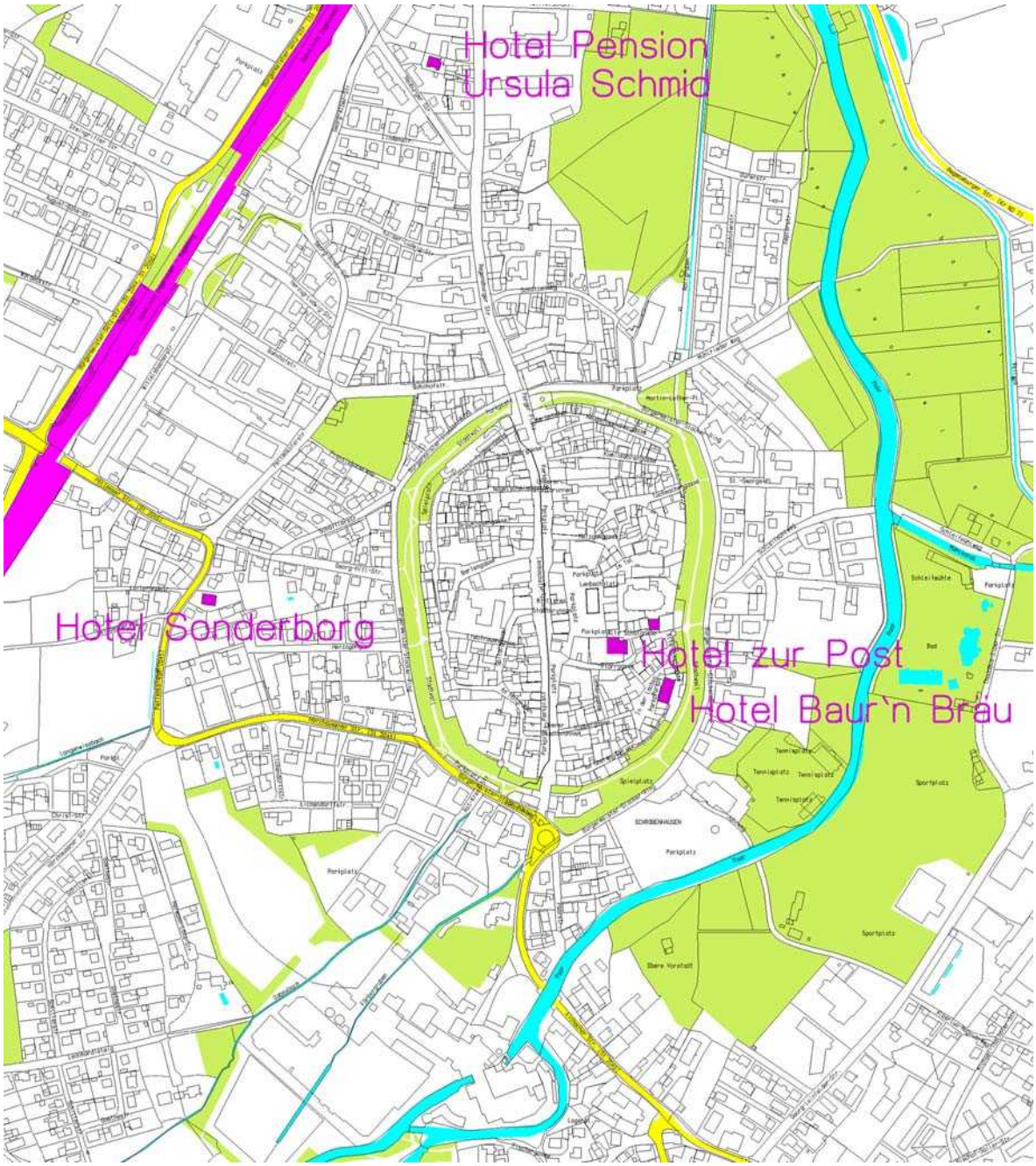
#### Arbeitsplätze

| | insgesamt | Land- und Forstwirtsch., Fischerei | Produ-zierendes Gewerbe | Handel, Gastgewerbe u. Verkehr | Sonstige Dienst-leistungen |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | 6.653 | 48 | 3.814 | 1.324 | 1.466 |
| 2001 | 6.598 | 57 | 3.581 | 1.309 | 1.651 |
| 2002 | 6.584 | 57 | 3.539 | 1.302 | 1.686 |
| 2003 | 6.511 | 62 | 3.467 | 1.203 | 1.779 |
| 2004 | 6.560 | 53 | 3.466 | 1.245 | 1.796 |
| 2005 | 6.376 | 42 | 3.303 | 1.208 | 1.623 |

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort und die Zahl der Beschäftigten insgesamt hat sich in den letzten Jahren deutlich verringert. Der Saldo zwischen Auspendler und Einpendler hat sich dahingegen kaum verändert. Im Jahr 2002 ist die Zahl der Arbeitslosen stark angestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch wieder gegenläufig. Während sich die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe sowie im Bereich Handel, Gastronomie und Verkehr stark reduziert haben, ist die Zahl der Arbeitsplätze für sonstige Dienstleistungen stark angestiegen. Den Veröffentlichungen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sind zur Lohn- und Einkommenssteuerstatistik in den letzten Jahren keine Angaben zu entnehmen.

## Tourismus

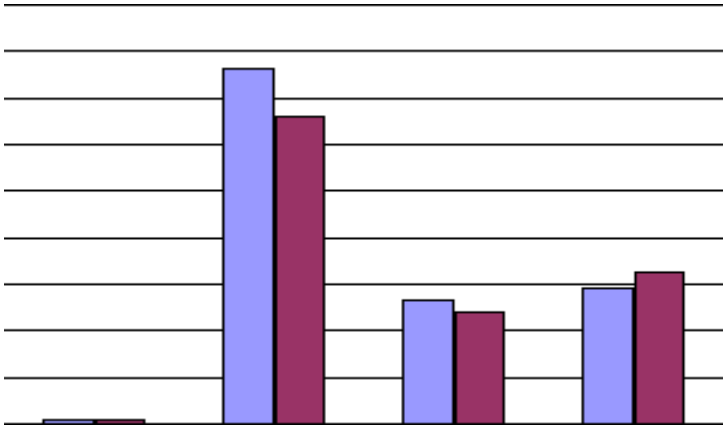
| | Beherbergungs-betriebe | Gästebetten | Gästeankünfte | Gästeüber-nachtungen |
|---|---|---|---|---|
| 2000 | 5 | 155 | 8.797 | 15.764 |
| 2001 | 5 | 155 | 8.866 | 16.294 |
| 2002 | 5 | 155 | 8.535 | 15.221 |
| 2003 | 5 | 155 | 8.094 | 14.803 |
| 2004 | 4 | 137 | 7.488 | 13.153 |
| 2005 | 5 | 159 | 7.802 | 15.403 |




Übersicht Hotelstandorte

### 2.1.4 Arbeitsmarkt

Arbeitsplätze



| | insgesamt | Land- und Forstwirtsch., Fischerei | produzierendes Gewerbe | Handel, Gastgewerbe u. Verkehr | Sonstige Dienstleistungen |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | 6.653 | 48 | 3.814 | 1.324 | 1.466 |
| 2005 | 6.376 | 42 | 3.303 | 1.208 | 1.623 |

In den Jahren 2000 bis 2005 sind die Arbeitsplätze in Schrobenhausen von 6.653 auf 6.376 zurückgegangen. Dies bedeutet einen Rückgang von 277 erwerbstätigen Personen. Im Jahre 2004 betrug der Arbeitslosenanteil 429 Personen. Der Schwerpunkt im Arbeitsmarkt liegt in Schrobenhausen im produzierenden Gewerbe, wobei auch dies in den vergangenen Jahren stark rückläufig ist. Ein Zuwachs an Arbeitsplätzen ist hingegen im Bereich sonstiger Dienstleistungen zu beobachten. Laut einer Markt-, Struktur- und Imageuntersuchung der CIMA von 2000 erscheint diese Entwicklung einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in Richtung Dienstleistungsgewerbe langfristig ratsam. Eine Aktualisierung der Untersuchung ist in Arbeit. Dabei kristallisiert sich heraus, dass diese Entwicklungsansätze sich heute noch mehr bestätigen.

Gemeindefinanzen

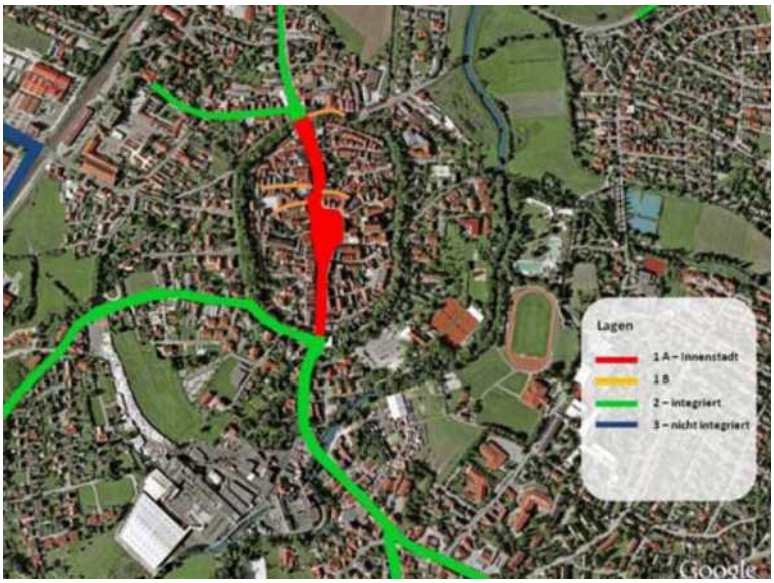
| | Bruttoausgaben | Gemeinde-steuerein-nahmen | Verschuldung je Einwohner | Finanzkraft |
|---|---|---|---|---|
| 1996 | 18.491 | 9.294 | 0,463 | 4.630 |
| 2004 | 19.757 | 11.614 | 0,619 | 4.817 |
| 2005 | 25.604 | 12.007 | 0,641 | 4.311 |

Die Gemeindeausgaben sind im Vergleich zu Steuereinnahmen in den vergangenen Jahren stärker angestiegen, was zu einem deutlichen Abfall der Finanzkraft der Stadt Schrobenhausen geführt hat. Die Verschuldung je Einwohner nimmt jährlich zu.

### 2.1.5 Einzelhandel

- Schrobenhausen wird als Mittelzentrum eingestuft
- Konkurrenzsituation wird maßgeblich durch die Oberzentren Augsburg und Ingolstadt bestimmt
- Kerneinzugsgebiete sind die Gemeinden Kühbach, Langenmoosen, Gachenbach, Aresing und Waidhofen
- ca. 20% Zuwachs an Verkaufsfläche seit 2000, jedoch kein größerer Einzugsbereich, d.h. der Wettbewerb im Ort ist gestiegen und die Flächenleistung sinkt

Zentrenstruktur (CIMA Stand: 30. Oktober 2008)




Bewertung der Lagen (CIMA Stand: 30. Oktober 2008)

Bewertung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (CIMA)

Lenbachstraße

- die deutliche Unterbrechung der Handelsnutzung und damit Abbruch der Attraktivität und deutliche funktionale Trennung in einen nördlichen und südlichen Innenstadtbereich
- Funktionale Flächenzuschnitte und stärkeres Handelsensemble im südlichen Bereich
- Höhere Leerstandproblematik im nördlichen Bereich, diffusere Angebotsstruktur, fehlender Magnetbetrieb
- Innerstädtische Leerstände sind häufig zu klein, zu marode oder in Randlagen der Innenstadt situiert, so dass eine Nachnutzung mit attraktiven Handelsnutzungen nicht in Frage kommt.
- Grundlegende Neuordnungen der Erdgeschosse sind ratsam, Obergeschosse können nahezu nicht mehr mit Einzelhandel genutzt werden.
- Die Hauptlagen der Innenstadt werden weiter verdichtet werden müssen, Nebenlagen sind für Einzelhandel nur bedingt geeignet.

Bahnhofstraße und Regensburger Straße

- Deutliche Trend-down-Tendenzen, Arrondierungsmaßnahme zur Gegensteuerung nötig
- Für eine grundsätzliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs nach Norden fehlen freie Marktpotenziale. Langfristig wird sich die Funktion Einzelhandel sowohl in der Bahnhofstraße als auch in der Regensburger Straße reduzieren.

nicht integrierte Versorgungsstandorte

- Pöttmeser Straße
- Augsburger Straße
- Rinderhofer Breite

## 2.2 Soziale Infrastruktur

### 2.2.1 Ausbildung

Kindergärten

| | Kindergärten | KIGA Plätze | betreute Kinder | ganztags | halbtags |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | 7 | 380 | 422 | 224 | 198 |
| 2002 | 9 | 480 | 481 | 171 | 310 |
| 2003 | 9 | 455 | 472 | 254 | 218 |
| 2004 | 9 | 455 | 463 | 263 | 200 |
| 2005 | 9 | 455 | 464 | 267 | 197 |

Seit dem Jahr 2003 geht die Kinderbetreuung in Richtung Ganztagesbetreuung.

Allgemein bildende Schulen (2005)

| | | |
|---|---|---|
| 3 Volksschulen | 1.251 | Schüler |
| 1 VS zur sonderpädagogischen Förderung | 105 | Schüler |
| 2 Realschulen | 1.145 | Schüler |
| 1 Gymnasium | 1.021 | Schüler |
| | 3.522 | |

Berufsschulen (2005)

| | | |
|---|---|---|
| 1 Berufsschule | 196 | Schüler |
| 1 Landwirtschaftsschule | 20 | Schüler |
| | 216 | |

### 2.2.2 Sport, Spiel und Erholung (FNP 2003)

2,5 ha Spielplatzflächen
20,6 ha Sportplatzflächen

Das gesamte Gemeindegebiet ist gut ausgestattet mit Spiel- und Bolzplatzeinrichtungen für Kleinkinder und die Altersgruppen bis 14 Jahre. Für die Altersgruppen über 14 Jahre treten die Sportvereine in den Vordergrund.

Einrichtungen

Freibad und Hallenbad
Freisportanlage
Freizeitgelände (Minigolfanlage)
Sport- und Tennisplätze
Dreifachsporthalle
Sportschießanlagen
Skaterbahn
Billardanlage
Rad- und Wanderwege
Squash
Badminton etc.

### 2.2.3 Gesundheits- und Sozialwesen, Altenbetreuung

Altenheime

| | Heime | Heimplätze | davon Pflege | Heimbewohner | davon Pflege |
|---|---|---|---|---|---|
| 2002 | 2 | 193 | 193 | 188 | 188 |
| 2004 | 3 | 300 | 300 | 298 | 298 |

Medizinische Versorgung

Kreiskrankenhaus
praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Kinderärzte am Ort

Weitere Einrichtungen

Katholisches Kinderheim
Jugendzentrum "Zoom"
115 Vereine
Stadtbücherei...etc.

### 2.2.4 Öffentliche Verwaltung

Amt für Landwirtschaft und Forsten mit Landwirtschaftsschule
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle
Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche, Eltern und Familien
Finanzamt Schrobenhausen
Gesundheitsamt, Dienststelle Schrobenhausen
Landratsamt, Dienststelle Schrobenhausen
Polizeiinspektion Schrobenhausen
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Straßenmeisterei
Post
Feuerwehr

### 2.2.5 Kulturelle Einrichtungen

Einrichtungen

Kunstverein Schrobenhausen
Musikschule Schrobenhausen
Museen Europäisches Spargelmuseum
Lenbachmuseum
Zeiselmair-Haus (Handwerkermuseum)
Museum im Pflegschloss
Feuerschützenmuseum
Stadtarchiv
Sattlersammlung (graphische Sammlung)
Stadthalle
Theater und Konzerte
Musikgruppen und Chöre
2 Kinos

Feste

Schrobenhausener Volksfest
Spargelmarkt
Bürgerfest - Schrannenfest
Mai-, Kathreins-, Frühjahrs- und Michaeli-Dult
Christkindlmarkt

Ausstellungen

SOBA - Ausstellung des Schrobenhausener Handwerks der Industrie und des Handels
Energiesparmesse

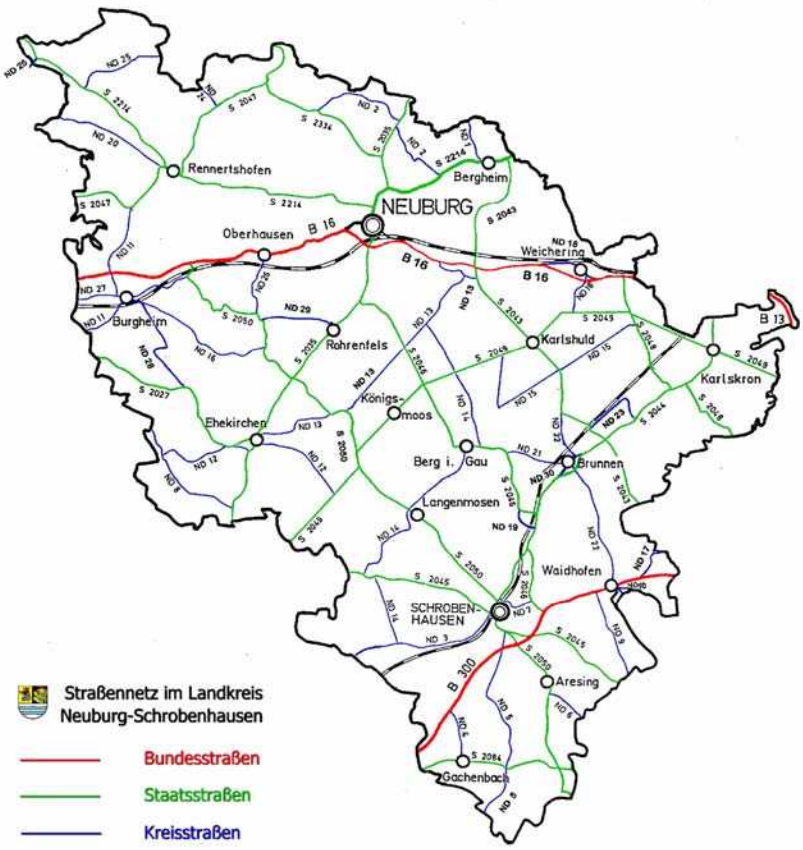
Kirchen

Kath. St. Jakob (Stadtpfarrkirche)
Zu unserer lieben Frau
Salvatorkirche
Ev. Christuskirche
Freikirchliche Gemeinde Schrobenhausen
DITIB Moschee Schrobenhausen

2.2.6 Verkehrsnetz

Straßennetz

Bundesstraße B 300
Anschluss an die A 8 (München - Stuttgart)
Anschluss an die A 9 (München - Nürnberg)
zahlreiche Staats- und Kreisstraßen




Karte aus FNP

Öffentliche Parkplätze

St. Georg
Pohler-Gelände
Rot-Kreuz-Straße (Wohnmobile)
Busbahnhof
am Hallenbad
M. Sommer Volksschule
am Freibad
Stadtwall (Kurzzeitstellplätze)

ÖPNV

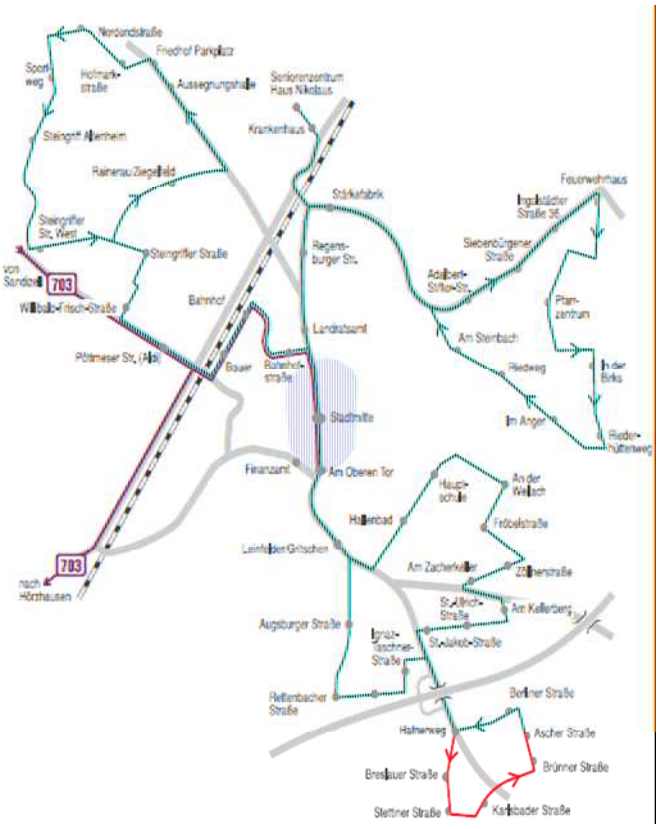
Überland

Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt (Paartalbahn)
Buslinien Regionalbus Augsburg GmbH
Regionalverkehr Oberbayern
Omnibusunternehmen Josef Spangler OHG
Firma Georg Funk & Co

Stadtgebiet

3 Linienbusse.(Stundentakt)
Stadtmitte - Bahnhof - Steingriff - Bahnhof – Stadtmitte
Stadtmitte - Mühlried – Stadtmitte
Stadtmitte - Augsburger Str. - Platte - Schulen – Stadtmitte
1 Rundkurs (Bürgerbus) (Stundentakt)

Busbahnhof an der Stadthalle




Linienplan Stadt-/ Bürgerbus (André Köhn, City-Manager Schrobenhausen)

### 2.2.7 Ver- und Entsorgung

Wasser

Zuständigkeit: Stadt Schrobenhausen

eigene Wasserversorgungsanlage mit 2 Wassergewinnungsanlagen
Wasserschutzgebiete
Hochwasserschutz Paar

Abwasser

Zuständigkeit: Stadtwerke Schrobenhausen

vollbiologische Kläranlage mit Ausbaugröße von insgesamt 55.000 EW
Misch- und Trennsystem

Abfall

Zuständigkeit: Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen

1 Wertstoffhof im Stadtgebiet von Schrobenhausen
4 weitere Wertstoffhöfe in Mühlried, Hörzhausen, Sandizell und Steingriff
Bauschuttdeponie Königslachen
Kompostanlage Königslachen

Strom

Zuständigkeit: E.ON Netz GmbH und E.ON Bayern AG
Kundencenter Pfaffenhofen der E.ON Bayern AG

Umspannwerk Schrobenhausen

Gas

Erdgas Südbayern

Fernwärme

2 Blockheizkraftwerke (Hackschnitzelwerke)

Reg Energie GmbH

Medien

Donaukurier

## 2.3 Strukturanalyse

### 2.3.1 Topografie und Grundelemente der Siedlungsstruktur

Das Erscheinungsbild einer Stadt steht im engen Zusammenhang mit den natürlichen Gegebenheiten des topografischen Reliefs.

Der Stadtraum von Schrobenhausen wird durchzogen vom Flusslauf der Paar mit dem Paartal. Im südöstlichen Bereich prägt die Weilach mit dem Weilachtal, ein weiteres Gewässer, die Siedlungsstruktur. Sie schließt sich mit der Paar zusammen.
Nach Osten und Westen ist ein leichter Anstieg des Höhenreliefs vom Tal des Paarraumes vorhanden.
Die Bahnachse Augsburg - Ingolstadt und die Verkehrsachse der B 300 teilen das Stadtgebiet mit seinen Siedlungsstrukturen in eigene Räume auf.
Es bestehen nur wenige Durchlässe. Das gesamte Stadtgebiet ist räumlich deutlich gegliedert.

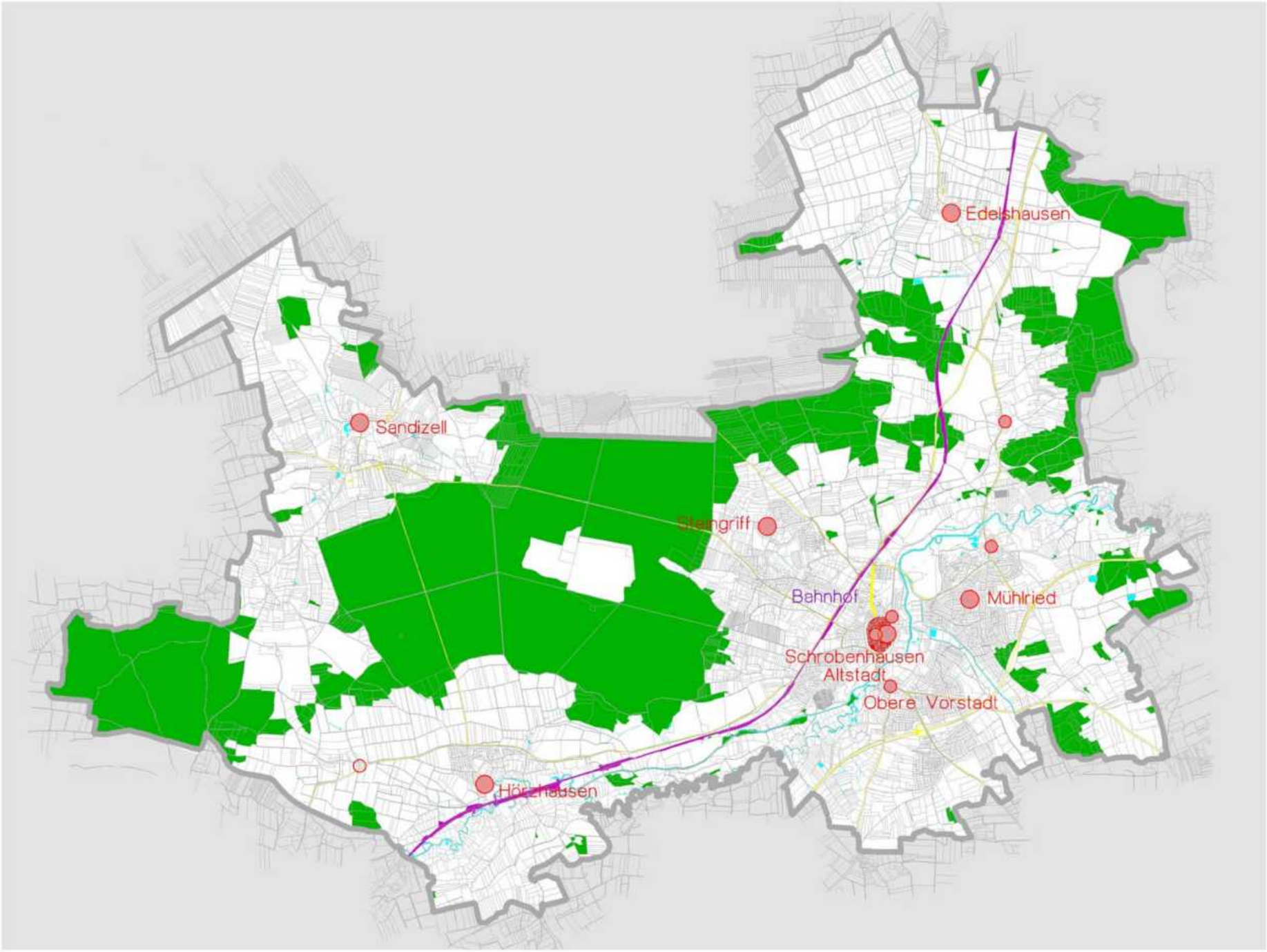
Die Altstadt von Schrobenhausen ist umgeben von einer Stadtmauer und einem Stadtwall mit Graben. Sie bildet eine ganz eigenständige Stadtstruktur aus.
Ringförmig wird der Kern der Altstadt Schrobenhausen von den Ortsteilen Steingriff im Westen, Mühlried im Nordosten, Obere Vorstadt im Südosten umlagert.
Die ehemals eigenständigen Ortsteile Mühlried und Steingriff sind als angelagerte Strukturen in lockerem Verbund mit der Kernstadt zu Stadtteilen gewachsen.

Der Ortsteil Steingriff liegt oberhalb des Talbodens der Paar im ansteigenden Gelände. Die Bahnlinie und die angelagerten gewerblichen Flächen stellen eine Barriere zur Kernstadt dar. Mühlried ist aufgrund seiner Lage durch die räumliche Zäsur der Paar und Weilach von der Altstadt abgeschnitten. Getrennt durch den Flußlauf der Paar liegt südlich der Kernstadt die Obere Vorstadt.
Als Siedlungsinseln im Landschaftsraum des weiten Stadtgebietes positionieren sich die Ortsteile Edelshausen, Hörzhausen und Sandizell.

Das mit der Grundstruktur der Stadt und den Prägungen der Topografie überlagerte verkehrliche Netz stellt die Erschließungsachsen zwischen den einzelnen Ortsteilen und die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege dar. Das Stadtgebiet wird im südöstlichen Bereich über zwei Anschlusspunkte an die regional bedeutsame Ring- und Radialstraße der B 300 des Verdichtungsraumes Ingolstadt angebunden.

Die Verkehrsachse der Lenbachstraße durch die Altstadt von Schrobenhausen verbindet im Norden die St 2050 und St 2044 über die Regensburger Straße mit den im Süden ankommenden Staatstraßen St 2050 und St 2045.

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de




Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Topografie und Grundelemente der Stadtstruktur

Dezember 2008
M 1:50.000

### 2.3.2 Grünfläche

Schrobenhausen ist geprägt durch einen großen Anteil an Waldflächen im westlichen Bereich des Stadtgebietes.
Im Verbund mit den Naturräumen der Weilach und der Paar bildet sich eine wertvolle Grünstruktur aus. Die Stadt wird in Siedlungsstrukturen zwischen diesen Grünräumen gegliedert. Schrobenhausen liegt in den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Die Ortsteile Sandizell, Edelshausen und Hörzhausen sind als eigenständige Siedlungsinseln in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden.

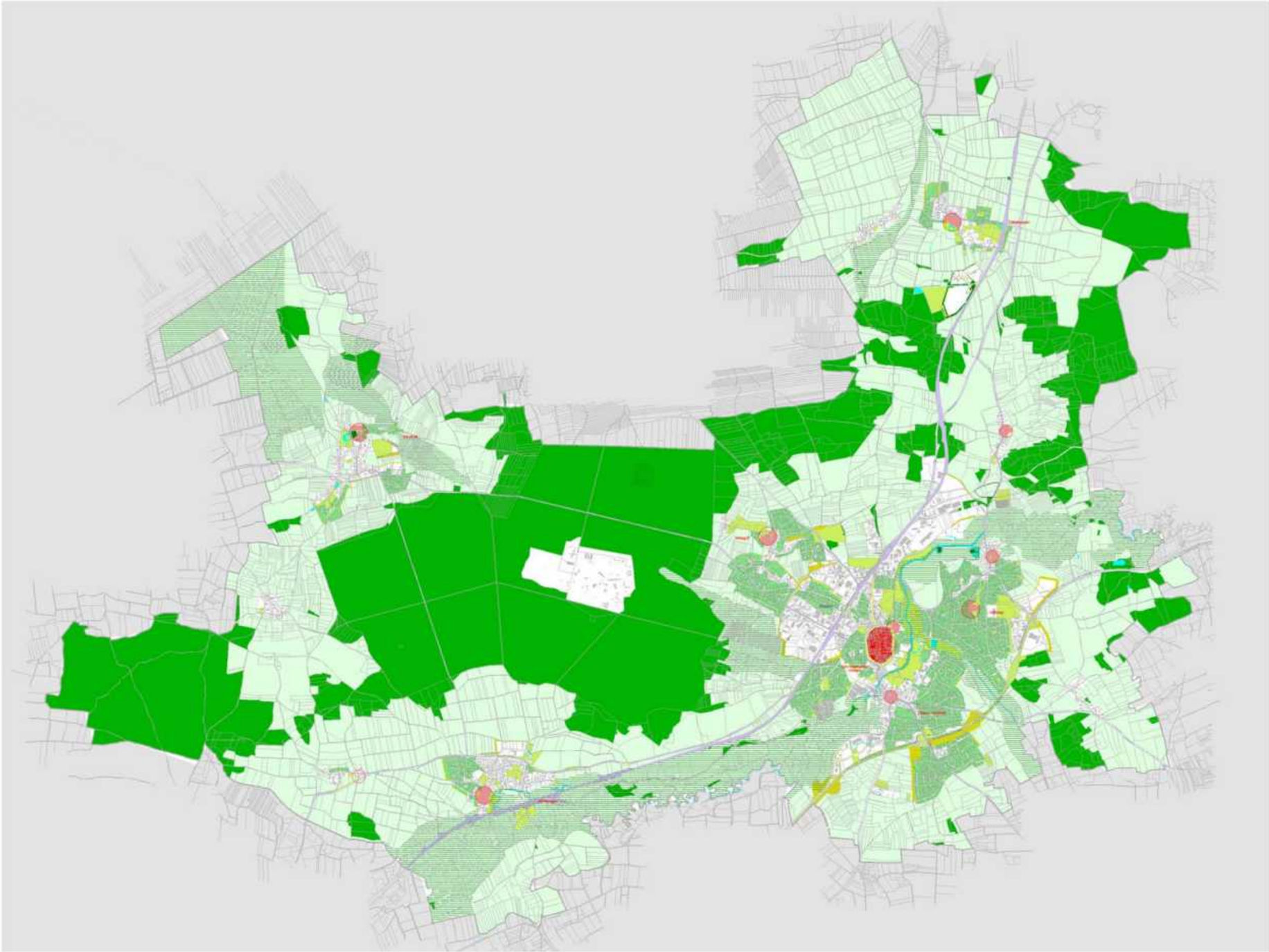
Durch den natürlichen Flusslauf der Paar und Weilach bestehen zwischen der Altstadt und den östlichen Siedlungsstrukturen von Schrobenhausen zusammenhängende Grünräume. Westlich der Altstadt gliedert die Bahnachse mit den angelagerten gewerblichen Strukturen den Siedlungsraum. Grünstrukturen vernetzen sich erst im Norden und Süden mit den östlichen Grünräumen der Bahnachse.
Es besteht kein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz. Oft werden diese Wege durch Verkehrsachsen, sowie die markanten Trennlinien der Paar und Weilach, der Bahn und der B 300 beeinträchtigt.

Die bestehenden und nach Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächenstrukturen im Stadtgebiet sind nach ihrer Wertigkeit und Charakteristik differenziert in der Karte dargestellt. Die flächigen Wohnbaustrukturen der angelagerten Ortsteile Mühlried, Obere Vorstadt und Steingriff mit ihren typischen Einfamilienhausbebauungen und der geringen Dichte können als gut durchgrünte Flächen bewertet und in den Verbund mit diesen bestehenden Grünflächen gestellt werden. Der Wert liegt darin, dass eine geringe Flächenversiegelung vorhanden ist. Große Bereiche des Stadtgebietes von Schrobenhausen sind flächig mit derartigen Strukturen gewachsen. Es ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass künftige Entwicklungen flächensparender und nachhaltiger gelenkt werden sollten.
Größere Grünflächen im stadtnahen Bereich stellen neben den Bändern der Gewässer die Schrebergärten, der Friedhof und die Wall- und Grabenanlagen dar.

Die an die Altstadt heranreichenden Grünzüge der großen zusammenhängenden Landschaftsräume der Paar und der Weilach, aber auch die mit diesen Räumen vernetzten Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt, schaffen ein hochwertiges Grüngliederungssystem. Eine Verzahnung dieser Grünstrukturen mit den stark durchgrünten Siedlungsstrukturen (Schraffur grün) stellt eine Chance für weitere Vernetzungen der Grünflächen untereinander dar und sollte als städtebauliches Ziel verfolgt werden.
Deutlich werden dadurch die Gewerbe- und Mischbauflächen herausgestellt.
Prägende Siedlungsstruktur in diesen Grünstrukturen ist die Altstadt mit seiner Lage und Ausformung.

Ansätze einer Vernetzung von bestehenden Grünstrukturen in Ost – Westrichtung sind vorhanden und als Potenziale künftig aufzugreifen. Die Gliederung zwischen den Siedlungsstrukturen der Ortsteile stellen ebenfalls wichtige Entwicklungspotenziale dar.

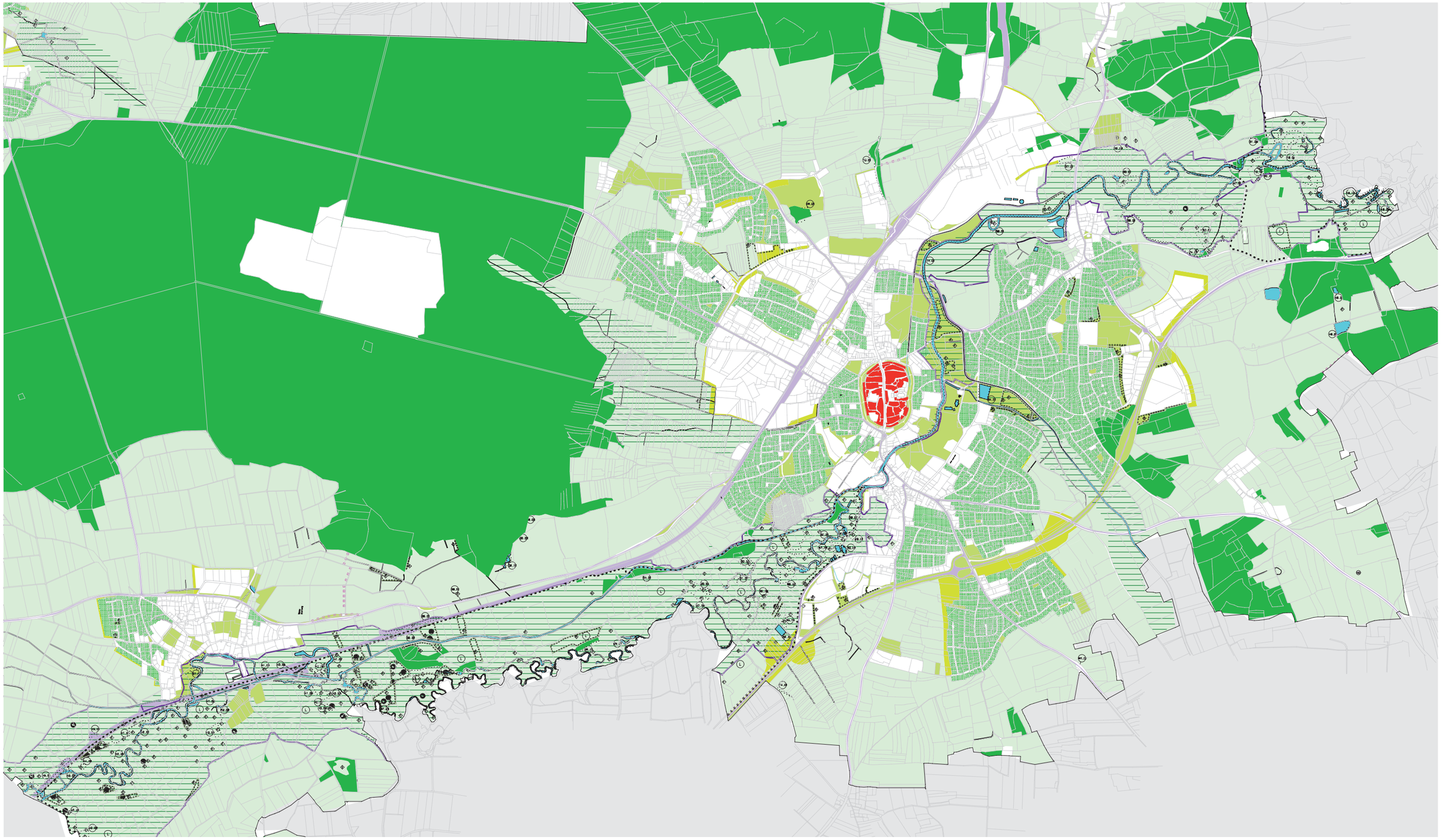
Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Grünflächen

Dezember 2008
M 1:50.000

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 170317 Fax 089 176528 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete,
regionale Grünzüge, Biotop-Verbundachsen

Dezember 2008

M 1:25.000

### 2.3.3 Baustrukturen

Das Kernstück der Siedlungsstruktur bildet die Altstadt mit ihrem historischen Grundriss. Die Altstadt mit Stadtmauer und dem begrünten Wall- und Grabenbereich bildet eine eigenständige und prägende Struktur aus.

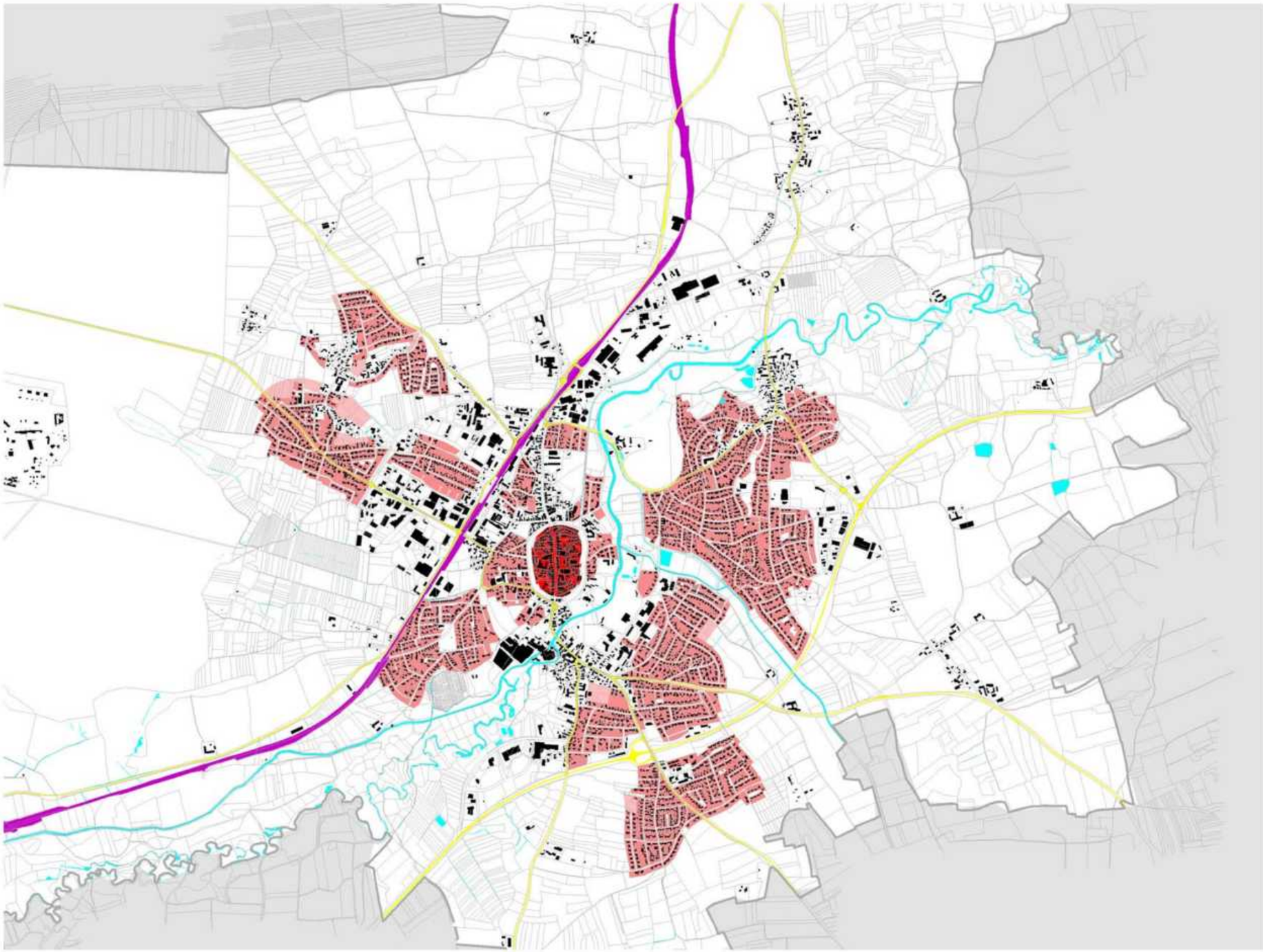
Nach Osten begrenzte der Flusslauf der Paar mit seinen Grünräumen ein direktes Wachstum ausgehend von der Altstadt, im Westen regelte die Struktur der Bahnlinie ein gleichförmiges radiales Wachstum um den Kern der Altstadt. Im Süden liegt die Obere Vorstadt mit der Kirche St. Salvator. Die Zäsur der B 300 gab auch hier eine Wachstumsbegrenzung vor. Die östlich der B 300 gewachsene Siedlungsstruktur Auf der Platte stellt eine eigenständige Siedlungseinheit mit Einfamilienhäusern dar. Westlich der Bahnlinie liegt der heutige Ortsteil Steingriff, der als eigenständiger Ort flächig an die Stadt Schrobenhausen herangewachsen ist.

Eine Stadterweiterung der Kernstadt Schrobenhausen in klassischen Stadterweiterungsschüben ist nicht erkennbar.
Ein starkes Wachstum erfolgte in den Ortsteilen Mühlried und Steingriff. Auch angrenzend an die Obere Vorstadt erweiterte sich die Siedlungsstruktur. Alle drei Bereiche sind überwiegend geprägt von einer klassischen Einfamilienhausstruktur, die sich entlang der Erschließungsachsen von den Ortsteilen aus entwickelte.
Der Ortsteil Mühlried im nordöstlichen Bereich, die an die Obere Vorstadt gewachsenen Siedlungsstrukturen im südöstlichen Bereich, sowie der westlich der Bahn gelegene Ortsteil Steingriff, sind nach wie vor untereinander, aber auch zur Altstadt durch die landschaftlichen Zäsuren der Paar und Weilach und der Bahnachse gegliedert.
Die Orte Mühlried und Steingriff sind mit der Gebietsreform in den 70er Jahren eingemeindet worden.

Die klassischen gemischten Bauflächen befinden sich in Teilbereichen der alten Ortskerne von Mühlried und Steingriff, aber auch im Bereich der Oberen Vorstadt und in den Bereichen nördlich der Altstadt an der Regensburger Straße und an der Bahnhofstraße. Die in der Landschaft als Siedlungsinseln liegenden Ortsteile Sandizell, Edelshausen, Hörzhausen sind ebenfalls aufgrund ihrer dörflichen Strukturen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Hervorzuheben sind hier zwei Bereiche angrenzend an die Altstadt im Norden und im Süden, die durch die Mischung von Wohnen neben gewerblichen Nutzungen geprägt waren. Beide Bereiche entwickeln sich entlang der Haupterschließungsachsen zur Altstadt im Süden an der Aichacher Straße und im Norden an der Regensburger Straße. Der strukturelle gewerbliche Wandel und die Dominanz der Verkehrsachsen sind prägend für diese Siedlungsstrukturen.

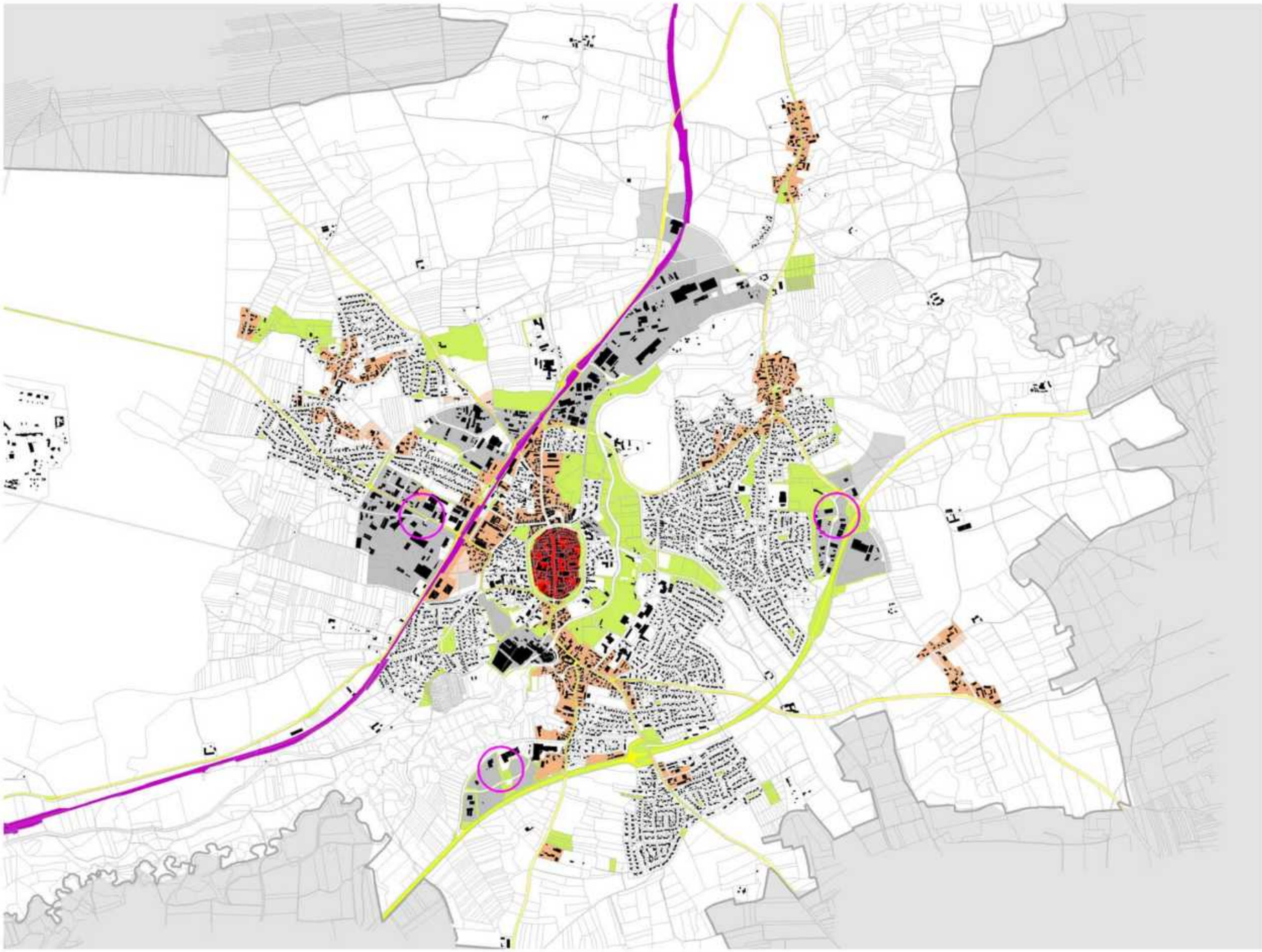
Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Wohnbauflächen

Dezember 2008
M 1:25.000

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



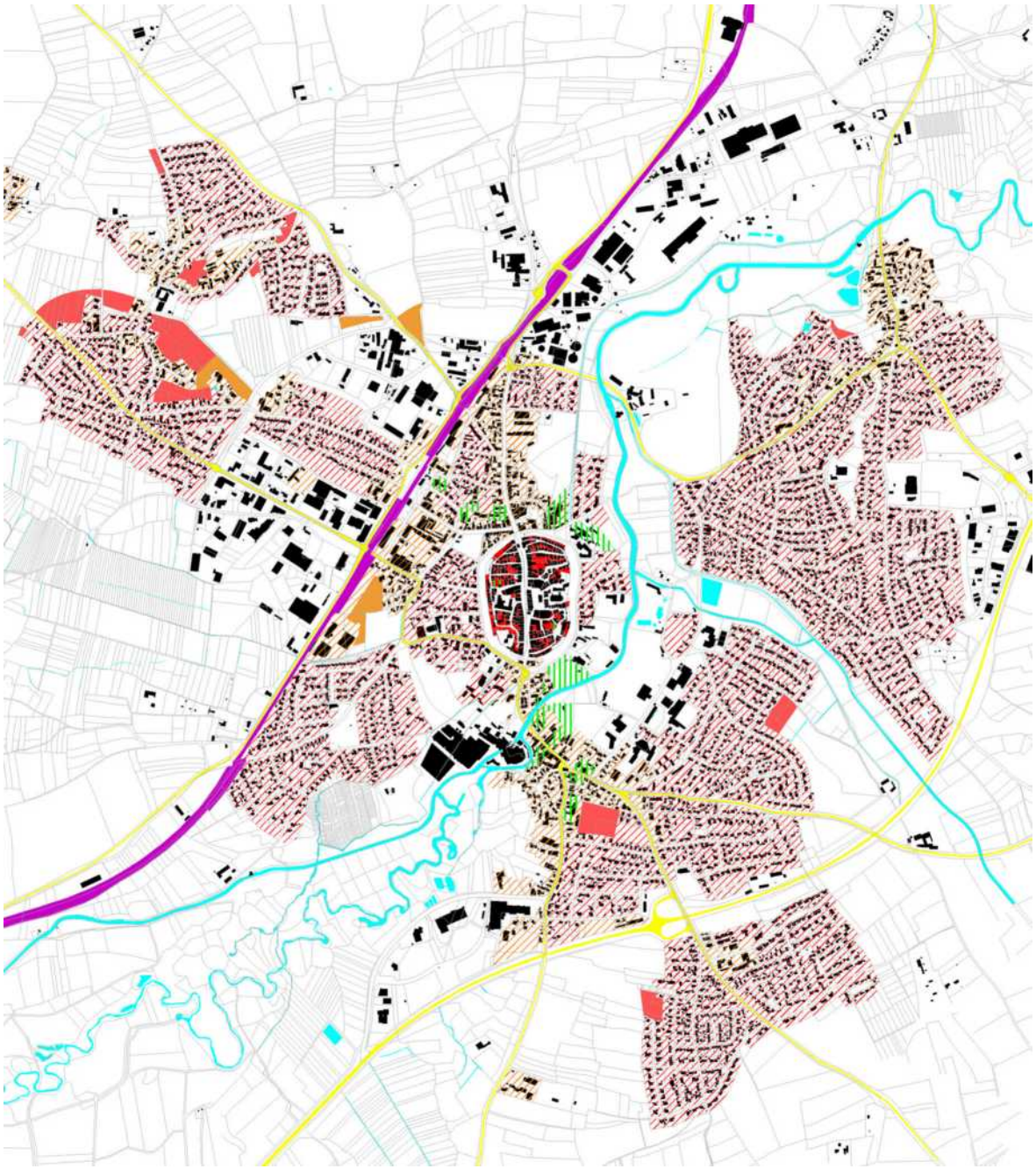
Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen

Gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen und Verbrauchermärkte

Dezember 2008

M 1:25.000

Entwicklung der Wohnbauflächen



Wohnbauflächen, Bestand und Neuausweisungen (FNP)
Mischbauflächen, Bestand und Neuausweisungen (FNP)
Konversionsflächen

Mit dem Flächennutzungsplan von Schrobenhausen wurde auch eine detaillierte Bedarfsberechnung der Misch- und Wohnbauflächen erstellt.

*Auszug FNP*

| | |
|---|---|
| Wohnbauflächen ( W,WA,WR,WB) Bestand | 333,81 ha |
| Gemischte Bauflächen ( M,MI,MD ) Betsand | 175,07 ha |

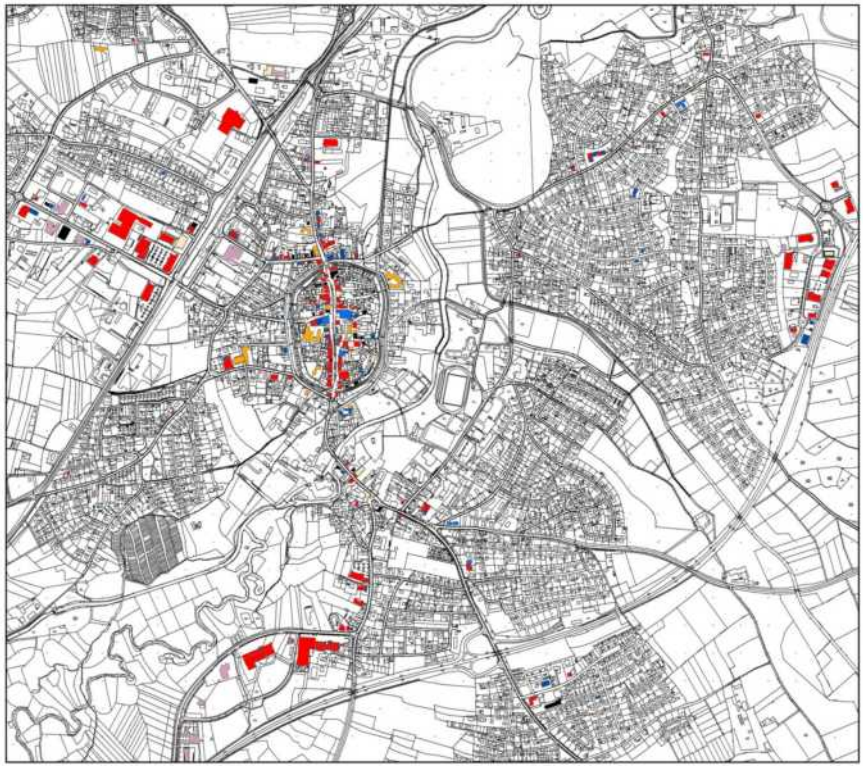
Die gewerblichen Flächen ordnen sich überwiegend im westlichen Bereich entlang der Bahnlinie an. Ein weiterer dominanter Standort mit einem großen historisch gewachsenen Gewerbebetrieb liegt südlich der Altstadt direkt an der Paar angrenzend an die Obere Vorstadt. In der dargestellten Dimension ist die Lage als Gewerbefläche aus der naturräumlichen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung kritisch zu sehen, jedoch aufgrund der geschichtlichen Gegebenheiten und der Erfordernisse zu erhalten und in die künftigen Entwicklungsziele der Stadt Schrobenhausen einzubinden.

Weitere Strukturen von gewerblichen Flächen haben sich ebenfalls typischerweise an den Knotenpunkten der B 300 mit den Anbindungen an die Stadt Schrobenhausen angesiedelt. Sowohl im südlichen Bereich an der Augsburger Straße, als auch im nordöstlichen Bereich an der Rinderhofer Breite haben sich größere Gewerbeansiedlungen, insbesondere Einzelhandel, niedergelassen. Auffällig ist die gewerbliche Insellage des MBDA im Hagenauerforst.

Ein breitgefächertes Gewerbeangebot mit entsprechender Anzahl an Arbeitsplätzen ist heute vorhanden. Eine Erhaltung und sinnvolle Ergänzung mit Stärkung der vorhandenen gewerblichen Strukturen bestimmen die Entwicklungschancen für die Stadt Schrobenhausen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenpotenziale schaffen eine gute Basis, um den wirtschaftsstrukturellen Wandel mit der einhergehenden demografischen Entwicklung künftig zu meistern.

Im Flächennutzungsplan von 2006 ist eine gewerbliche Fläche von 18,41 ha neu ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan von 1985 dargestellten Flächen betragen 137,83 ha. Inwieweit diese Flächen vollständig ausgeschöpft sind konnte dem FNP nicht entnommen werden.

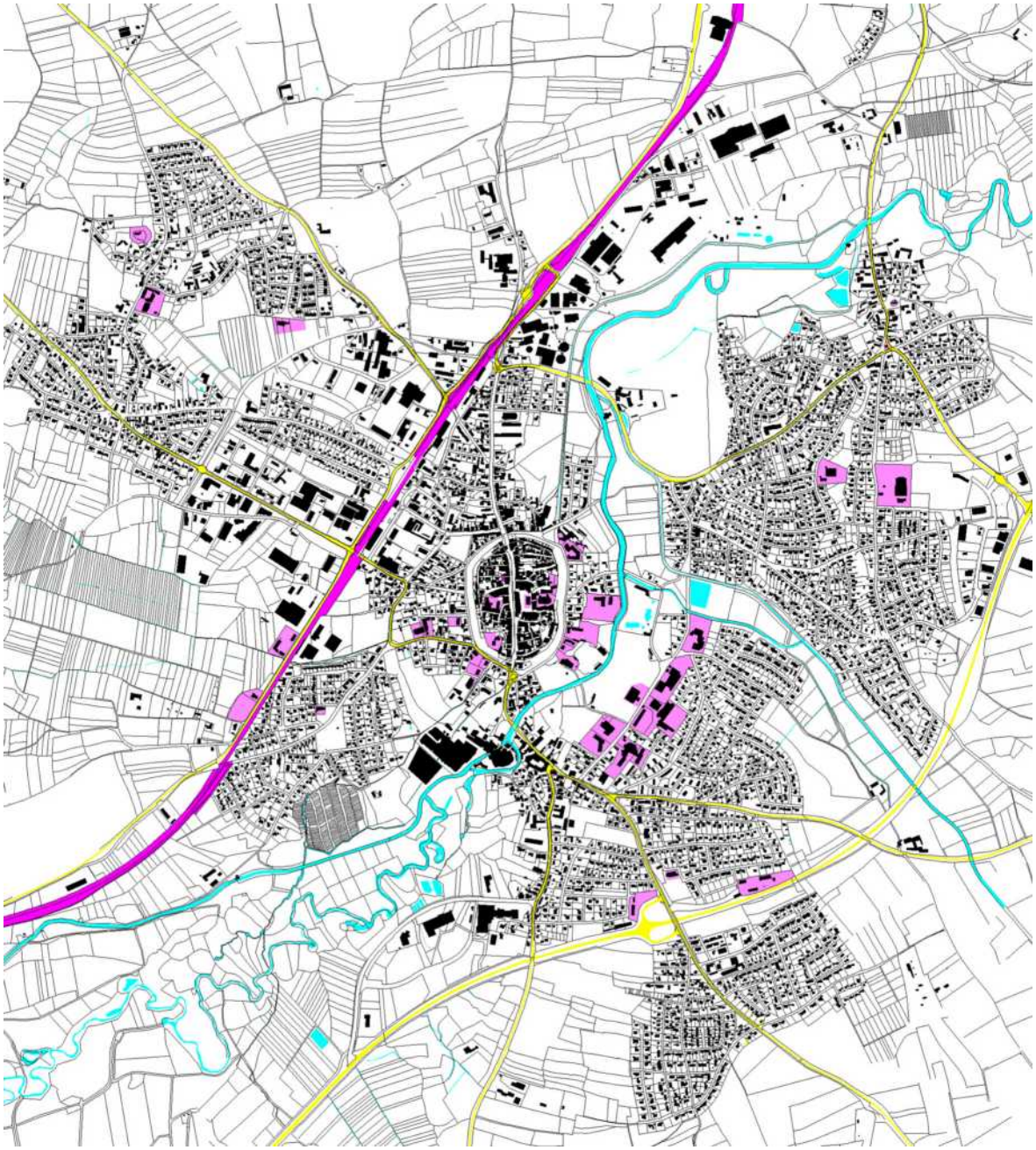
Einzelhandel



Verteilung der Einzelhandelsflächen im Stadtgefüge (Bestandsaufnahme: CIMA Stand: 4. Dezember 2008)

Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen für Gemeinbedarf verdichten sich im zentralen Bereich bzw. in Bereichsgruppen im nahen zentralen Bereich. Die vorhandenen Strukturen mit Verteilung der Gemeinbedarfsflächen führen zwangsläufig zu der Schlussfolgerung, dass die Kernstadt mit diesen Einrichtungen den zentralen Bereich für das Stadtgebiet Schrobenhausen darstellt. Auffallend neben den in der Altstadt vorhandenen Einrichtungen ist der Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Georg Leinfelder Straße, der direkt an die Paaraue angegliedert ist.



Die Ausstattung in den umliegenden Wohngebieten und eingemeindeten Ortsteile beschränkt sich überwiegend auf die Kirchen als Ortszentrum. Eine weitere Stärkung dieser Bereiche mit Gemeinbedarfseinrichtungen besteht kaum. Das bedeutet, die Kernstadt Schrobenhausen hat trotz Stadtwachstum um die Kernstadt ihre Funktion als Zentrum nicht verloren. Der FNP weist eine neue Fläche von 0,69 ha für Gemeinbedarf aus.

# 3. Städtebauliche Entwicklung

## 3.1 Historische Entwicklung

In einem Schenkungsbuch der Marienkirche Freising aus der Zeit des Bischofs Atto (783-811) wird der Name der Stadt Schrobenhausen wohl zum ersten Mal schriftlich erwähnt. Bis zum 11. Jahrhundert hatten in Schrobenhausen die Grafen von Hohenwart und die von Ebersberg die Macht. Nach ihrem Aussterben übernahmen die Wittelsbacher die Führung. Kaiser Ludwig der Bayer unterstützte die Befestigung der Stadt mit einer ersten Ringmauer und erkennt um 1333 die Markt- und Schrannenrechte an.

1388 wird Schrobenhausen im Bayerischen Städtekrieg trotz seiner bestehenden Befestigung von den Augsburgern zerstört. Die Ingolstädter Herzöge unterstützten den Wiederaufbau der Stadt und ihrer Befestigung von1390 - 1410. Die Neuanlage der Stadtbefestigung bestand aus zwei Wassergräben und einem dazwischenliegenden Wall sowie einer Ringmauer mit Türmen. Gleichzeitig wird die Stadt im Norden erweitert. 1447 erhielt Schrobenhausen das Stadtrecht.

Die im Zuge der Stadterweiterung im 15. Jahrhundert entstandene Mitte der Stadt ist ein Meisterwerk mittelalterlichen Städtebaus. Der großzügige Straßenraum der Lenbachstraße erschließt die Stadt zwischen den beiden Stadttoren in Nord-Süd-Richtung.

Urkataster 1813

Zur selben Zeit wie die innerhalb des Walls gelegene Kernstadt entstand das Viertel um die St. Salvator Kirche, die „Obere Vorstadt". Diese war stets auch Gewerbezentrum. Bereits im 15.Jahrhundert und neben der Ebersberger Getreidemühle entstand im selben Zeitraum eine städtische Papiermühle. Von den eher kleinen Häusern der Vorstadt hebt sich die Gritschenbrauerei wegen ihrer stattlichen Bauweise ab. Sie wurde bereits 1559 gegründet und ist somit die älteste Brauerei Schrobenhausens.

Im 17.Jahrhundert wurde nordöstlich der Stadt Schrobenhausen ein Franziskaner-Kloster gegründet. Ende des 17.Jahrhunderts wird die Klosteranlage wesentlich erweitert. Im Rahmen der Säkularisation wird das Kloster 1802 verkauft und die Klosteranlagen nach schweren Verwüstungen abgebrochen. Am 6.Juni 1805 wurde auf dem Trümmerfeld der neue Friedhof geweiht.

Wesentliche Eingriffe in die Stadtgestalt bringt das ausgehende 19.Jahrhundert. Die Stadttore werden abgerissen, die Stadtmauer und die Türme verfallen, die Gräben werden trockengelegt und der Stadtwall wird bepflanzt.

1875 wird Schrobenhausen mit der Bahnlinie Ingolstadt-Augsburg erschlossen.

Während der Industrialisierung im 19.Jahrhundert nimmt die Bevölkerung stark zu und verdreifacht sich in den Jahren 1840 bis 1939. Durch die Eingemeindungen von Steingriff, Hörzhausen, Sandizell und Mühlried wächst die Einwohnerzahl in den 70er Jahren nochmals um ca. 60%.

Im 20.Jahrhundert entwickelte sich die Stadt zu einem für das erweiterte Stadtgebiet und das Umland bedeutenden Gewerbe- und Dienstleistungszentrum.

## 3.2 Entwicklung der Stadtteile und deren Vernetzung

Die Strukturanalyse stellt deutlich die Gliederung der Siedlungsstrukturen der Stadt Schrobenhausen durch die großen Bänder der Bahnlinie, der Landschaftsräume Paar und Weilach, sowie der überregionalen Erschließungsachse der B 300 dar.
Das Stadtgebiet von Schrobenhausen hat sich in alle Richtungen rund um die historische Altstadt ausgeweitet.

Nach wie vor ist die Kernstadt mit seiner historischen Altstadt das Zentrum von Schrobenhausen mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen und der Versorgung mit Gemeinbedarf geblieben. Die einzelnen Ortsteile sind in sich flächig gewachsen. Eine Verbindung zwischen den Ortsteilen besteht jedoch kaum. Nachdem keine Nebenzentren neben dem zentralen Ort der Kernstadt in diesen Orten entstanden sind, bestand auch keine Notwendigkeit hier hinsichtlich von Versorgungen Bezüge herzustellen.
Die einzelnen Ortsteile beziehen sich radial auf die Altstadt. Dort liegen die zentralen Einrichtungen, sowie der überwiegende Anteil der Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die natürliche Gliederung durch den Flusslauf der Paar mit ihren weitläufigen Flussauen gliedert die Stadt zentral in Altstadtnähe durch eine ausgeprägte Grünachse. Im Süden wird diese Grünverbindung durch die Papierfabrik Leinfelder LEIFA unterbrochen. Nach Osten wird dieser Grünraum durch das attraktive Landschaftsbild des Weilachtales fortgeführt.

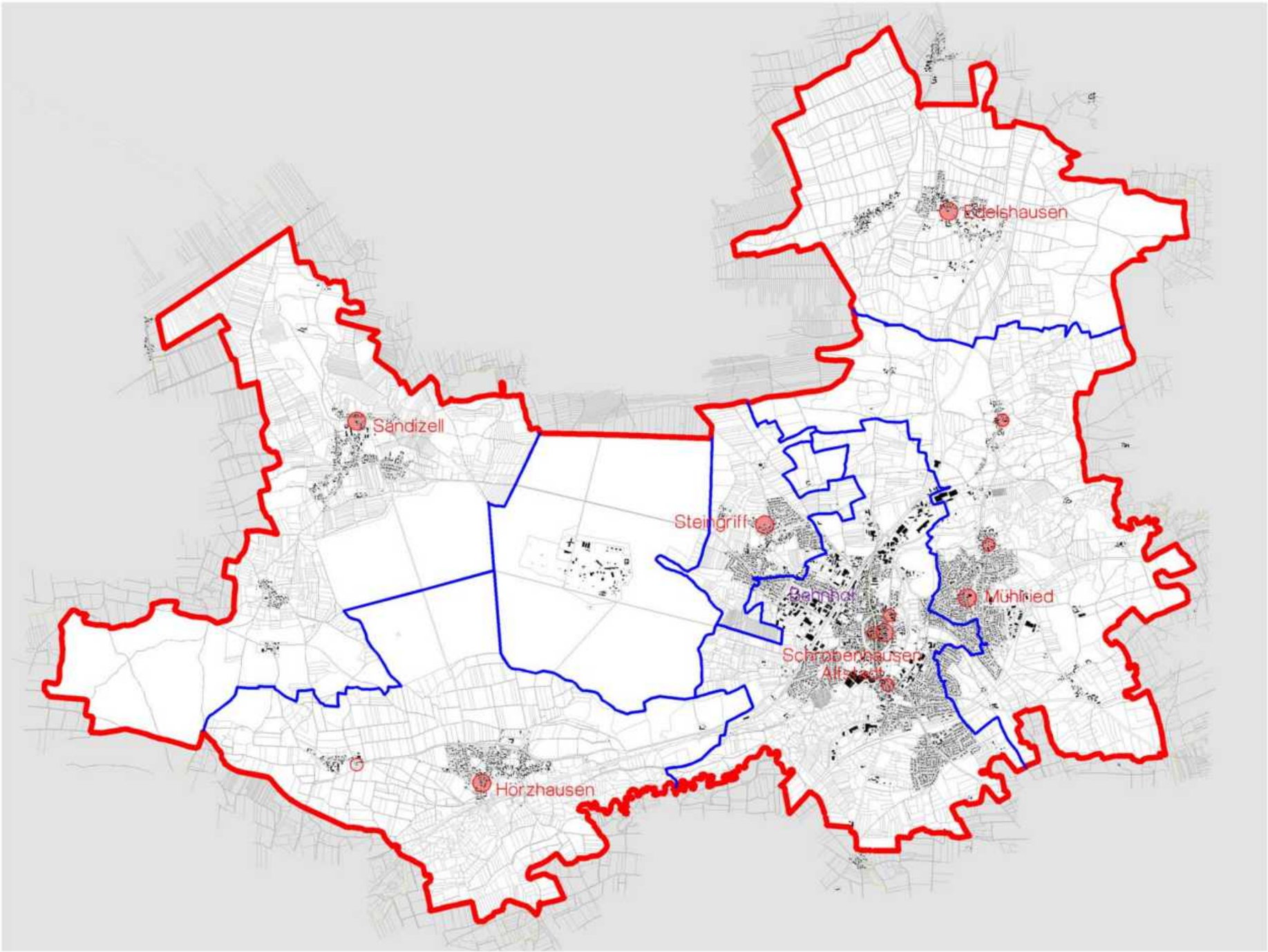
Die Bahnlinie stellt eine wesentliche Trennung der westlichen Bereiche von der Kernstadt dar. Entlang der Bahnlinie haben sich vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Querungen der Bahn existieren nur vereinzelt und in wenig attraktiver und nur in ebenengleicher Form. Eine Vernetzung der Stadtteile in Ost-West-Richtung ist so erschwert.

Die Bundesstraße B 300 erschließt das Stadtgebiet von Südosten, hier befinden sich Wohnnutzungen und neu ausgewiesene Gewerbegebiete. Eine innerstädtische Trennung verursacht die Straße für das Wohngebiet Auf der Platte.

Eine ausgeprägte Grünverbindung in Ost-West-Richtung ist durch das Stadtgebiet nicht vorhanden. Damit verbunden sind auch Vernetzungen der Stadtteile durch Fuß- und Radwege sehr wenig vorhanden. Es besteht kein zusammenhängendes Wegenetz. Es fehlen Wegeführungen begleitend zu den Bändern, teilweise sind nur Querungen der Täler vorhanden aber keine weiteren Vernetzungen.
Begleitende Fuß- und Radwege entlang dieser Landschaftsräume als verbindende Elemente zwischen den radial auf die Stadt zugeführten Fuß- und Radwegesysteme, die bereits im Ansatz bestehen, zu schaffen, sollten verfolgt werden.

Die Struktur der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat sich durch die Ansiedlung neuer kompakter Einzelhandelsstandorte an der Augsburger Straße, an der Pöttmeser Straße und an der Rinderhofer Breite in den letzten Jahren so deutlich verändert, dass dies Konsequenzen auf Einzelhandelsstrukturen in der Altstadt und seinen angrenzenden Bereichen hatte. Diese neuen Einzelhandelsstandorte werden fast ausschließlich mit dem Pkw angefahren, so dass sich auch aus diesen Veränderungen heraus auch künftig keine Bezüge zwischen den einzelnen Ortsteilen entwickeln.

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de




Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Raumstruktur / Gemarkungsgrenzen

Dezember 2008
M 1:50.000

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

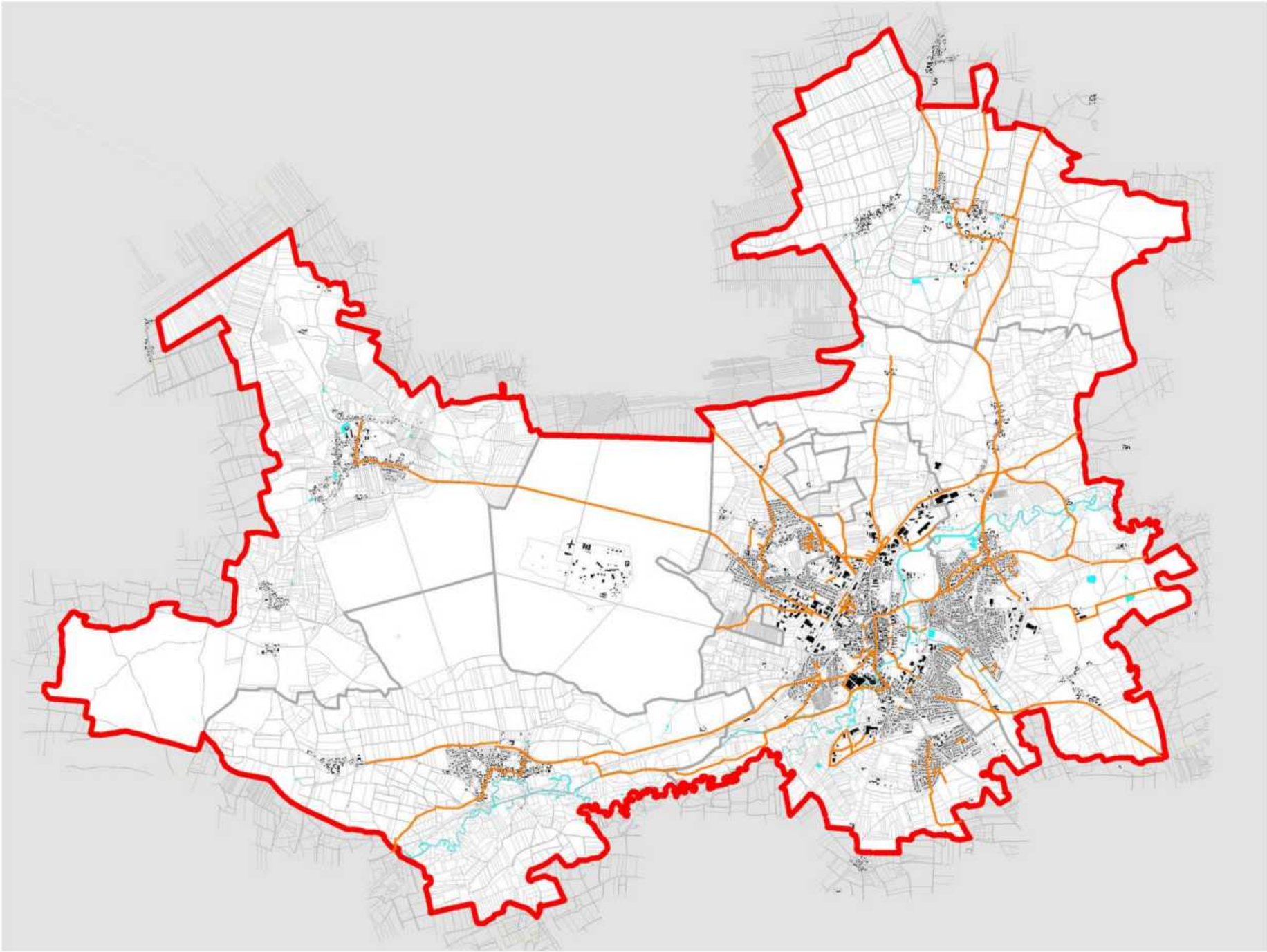
Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen

Barrierewirkung der Verkehrsnetze und Bänder

Dezember 2008

M 1:25.000

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Fußwegebeziehungen

Dezember 2008
M 1:50.000

## 3.3 Raumstruktur, Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder

Große klassische Stadterweiterungsschübe kann man für die Stadt Schrobenhausen mit eigenständigen Strukturen neben der Kernstadt der Altstadt nicht herausarbeiten. Es ist kein typisches Stadtwachstum, wie z. B. ein ringförmiges Wachstum oder ein an radialen Ausfallstraßen angelagertes Wachstum, erkennbar. Die Erweiterungen erfolgten über die angelagerten Ortsteile.

Die sehr einheitlichen Einfamilienhausgebiete der herangewachsenen und später eingemeindeten Ortsteile Mühlried, angrenzend Obere Vorstadt und Steingriff, können als kennzeichnende einheitliche Struktur festgehalten werden. Eine wesentliche Kennzeichnung dieser Flächen sind insbesondere die niedrige Verdichtung als auch die hohe Grünausstattung.
Die zentralen Bereiche der Kernstadt verdanken ihre Schutzwürdigkeit den hohen stadträumlichen Qualitäten und den damit verbundenen städtebaulichen Dichten der überdurchschnittlichen Ausstattung mit zentralen Einrichtungen, der vielfältigen Ausstattung mit Baudenkmälern und dem Ensemble. Die Darstellung der vorhandenen zentralen Bereiche im Stadtraum bestätigt die dominante, kompakte Position der Altstadt.

Die wesentlichen Gliederungselemente der Stadt, die topografischen Gegebenheiten, der Paarraum mit seinem angefügten Netz aus Grünstrukturen, die Höhenprofilierung, der Wall und Graben um die Altstadt, sowie die Erschließungsstrukturen, definieren ein Netz in der Siedlungsstruktur als Raumstruktur.
Durch Überlagerung mit den herausgearbeiteten Flächen der Entwicklungspotenziale zeichnen sich Schwerpunktgebiete in der Stadtstruktur ab.

Die in der Strukturanalyse bewerteten Zustände der entsprechenden Siedlungsflächen haben in Bezug auf die Situation baulicher Leerstände, Umnutzungs- und Brachflächen aufgezeigt, dass derartige Flächen überwiegend in den gemischten Bauflächen am Rande der Altstadt und in der Altstadt zu finden sind.
Ehemalige dörfliche Strukturen neben gewerblichen Flächen im Bereich der Oberen Vorstadt finden kaum mehr entsprechende Nutzungen für den Erhalt dieser vorhandenen Strukturen. Belastet werden diese Bereiche zudem in Teilen durch ein starkes Verkehrsaufkommen.
Im nördlichen Bereich der Altstadt bestehen seit einigen Jahren großflächigere Brachflächen, geprägt von ehemaligen Gewerbebetrieben, die umstrukturiert werden müssen. Dieser Schwerpunktbereich hat für die künftige Entwicklung der Stadt eine bedeutende Funktion als Anschlussbereich an die Altstadt von Schrobenhausen zwischen Bahnhof und Paaraue.
Die Mischung von Gewerbe, Wohnen und Versorgung, funktionieren in diesen Teilbereichen nicht mehr in der Form, wie sie in den vorangegangenen Jahrzehnten existiert haben. Leerstände und Brachflächen zeigen die Probleme die nicht mehr den Anforderungen der bisherigen Strukturen an Größe, Lage und Zustand gerecht werden konnten.

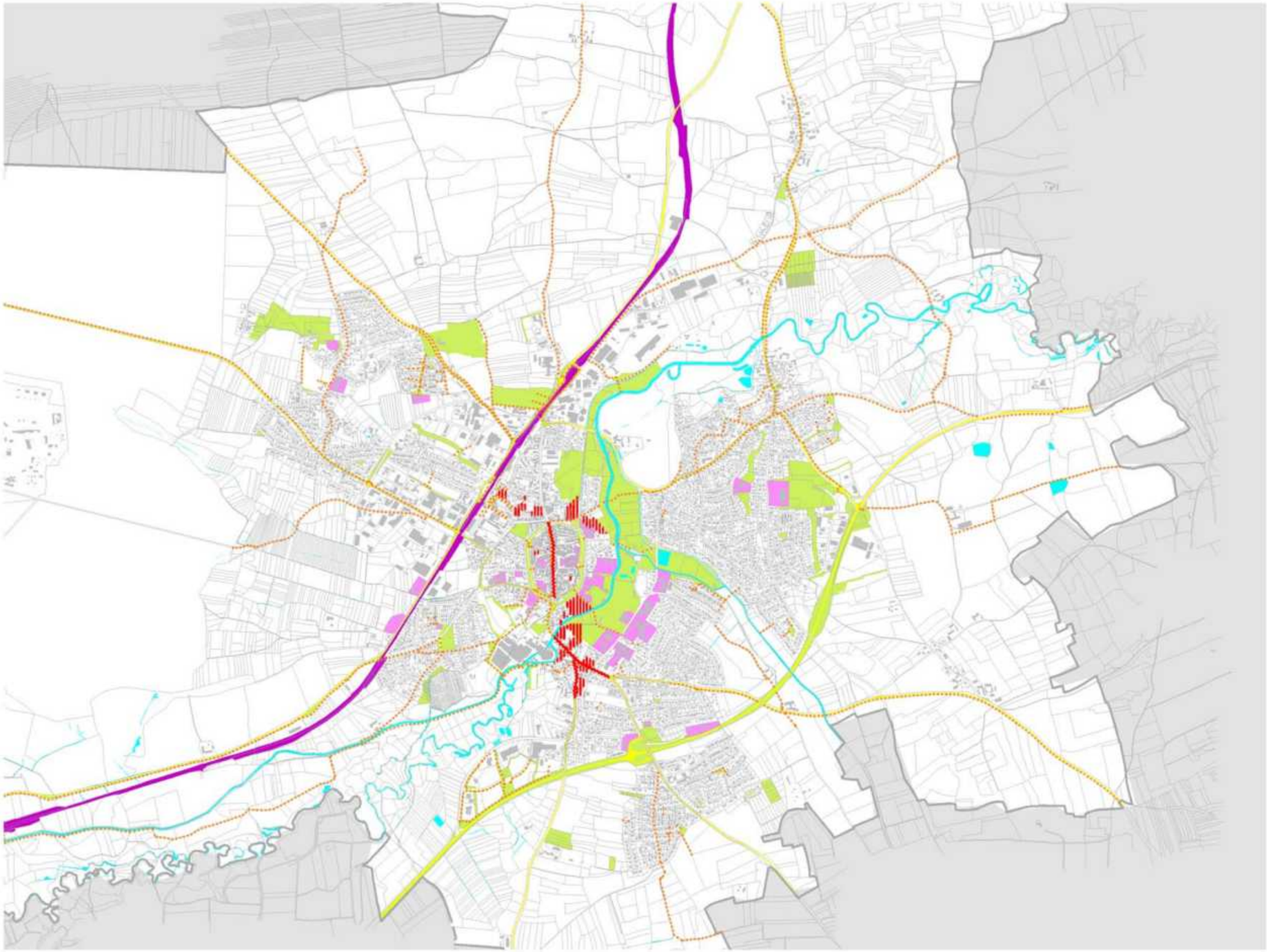
Die Altstadt von Schrobenhausen selbst hat trotz ihrer hohen städtebaulichen Qualitäten und der seit Jahren bestehenden Verkehrsberuhigung ähnliche Probleme mit Leerständen. Die historischen Grundstücks- und Baustrukturen erschweren oftmals die für diese zentrale Lage zwingend notwendigen und wünschenswerten Einzelhandelsnutzungen. Auch hier spürt die Kernstadt deutlich die Veränderungen hinsichtlich der zentralen Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Einzugsbereiche der Stadt Schrobenhausen. Der kleinteilige und sehr eigenständige

Bestand an Stadthäusern im Altstadtbereich, sowie der schlechte Bauzustand tragen dazu bei. Nach wie vor belastet auch das hohe Verkehrsaufkommen mit Durchfahrtsverkehr den Stadtbereich der Altstadt von Schrobenhausen.

Dennoch liegen neben den Problemen und Schwächen in diesen Bereichen auch große Chancen und Stärken für die Stadtentwicklung.
Die Altstadt mit den großen Qualitäten der städtebaulichen Gestalt und der zentralen Position im Siedlungsgefüge, die hohe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und die verbesserte ÖPNV Anbindung an die Ortsteile stellen große Stärken dar.

Die herausgearbeiteten Schwerpunktgebiete im Norden und Süden der Altstadt beweisen ihre Stärken mit der Nähe zur zentralen Lage der Kernstadt und der Schlüsselposition als verbindende Siedlungsstruktur zwischen den Bändern der Bahn und der Paar im Zutrittsbereich zur Altstadt. Kurze Wegeverbindungen ohne Pkw, beste Ausstattung mit Versorgung und Gemeinbedarfsflächen, sowie gute Anbindung an Grünräume stellen optimale Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen innerhalb der Stadt dar.
Diese Flächen werden als Entwicklungspotenziale definiert.

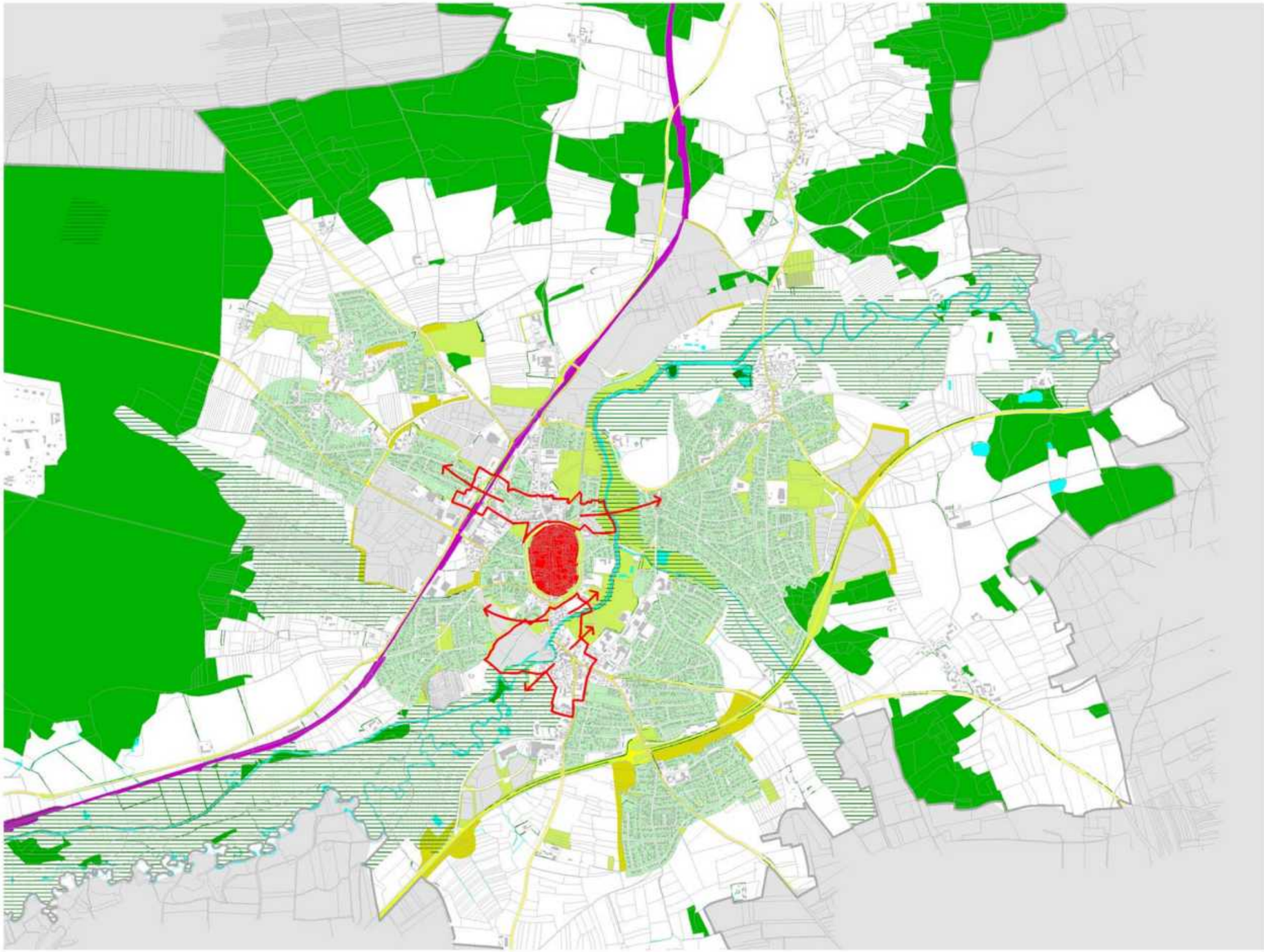
Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Raumstruktur mit Entwicklungspotenzialen

Dezember 2008
M 1:25.000

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
Schwerpunktgebiete

Dezember 2008
M 1:25.000

## 3.4 Gesamtstädtische Leitbilder

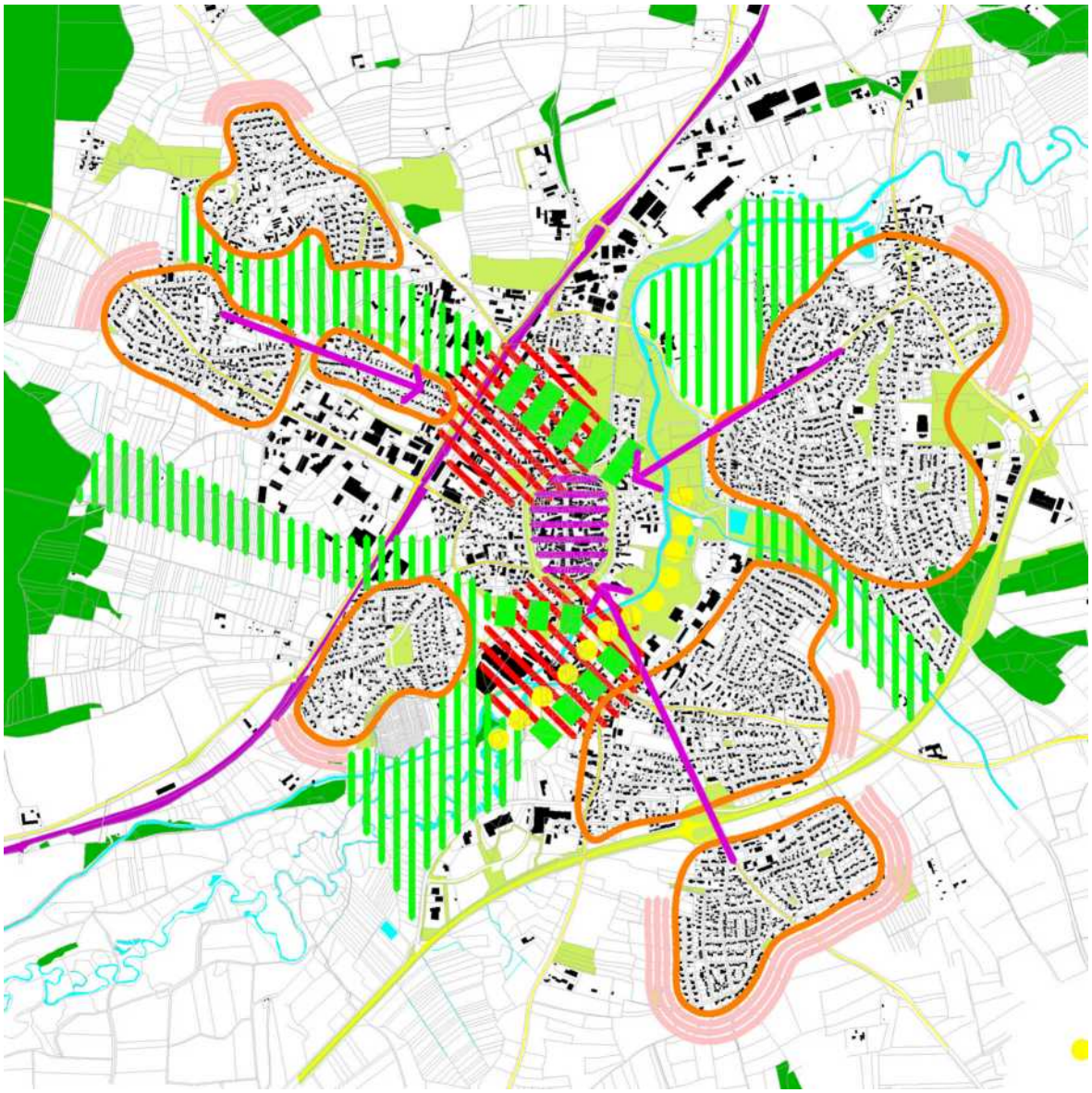
Für die Stadt Schrobenhausen lassen sich folgende Leitbilder aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung ableiten:

- Schützen und Erhalten der wertvollen Landschaftsräume
- Erhaltung und Stärkung der gliedernden Grünstrukturen zwischen den Siedlungsräumen
- Stärkung der Ost-West Grünverbindung über die gliedernden Bänder der Verkehrs- und Wasserachsen
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung – Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen – Brachflächen und Umnutzungsflächen im Innenbereich
- Stärkung der Altstadt und der altstadtnahen Siedlungsstrukturen
- Vermeidung von Neuausweisungen von weiteren Einzelhandelsstandorten
- Entwicklung eines Einzelhandelskonzeptes mit eigenständigem Marketingkonzept für den Standort der Altstadt unter Einbeziehung der nicht integrierten Standorte
- Aufbau eines funktionierenden Fuß- und Radwegenetzes zwischen der Altstadt und den umliegenden Wohnbereichen
- Verbesserung der Vernetzung zwischen Umland, Ortsteilen und Altstadt
- Entlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr
- Förderung eines landschaftsbezogenen Tourismus (Imagepflege als führendes Spargelanbaugebiet)

Ein Leitbild für die Stadt Schrobenhausen könnte wie vielerorts die„ Stadt der kurzen Wege“ sein. Das Leben in und an der Altstadt soll attraktiver und lebendiger werden. Kurze Wege zu zentralen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, Wohnen und Arbeiten ohne Benutzung des Pkws stellen wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

In diesem Sinne gilt es auch aus städtebaulicher Sicht Wege zu finden, die bei der weiteren Stadtentwicklung Einsparungen im Energieverbrauch der Stadt ermöglichen. Kriterien hierfür können sein:

- Zentralität von neuen Bauflächen
  Nutzung vorhandener Versorgungsstrukturen, um die Auslastung im Innenbereich zu stärken.
  Verminderung von Leitungsverlusten
  Verkehrsminderung
- Landschaftsraum
  Stärkung Kleinklima mit Grünvernetzungen und Frischluftzufuhr
- Baustrukturen,
  Kompaktheit der Baukörper
  Passive und aktive Solarenergienutzung durch Südausrichtung
- Erstellung von Energieversorgungskonzepten



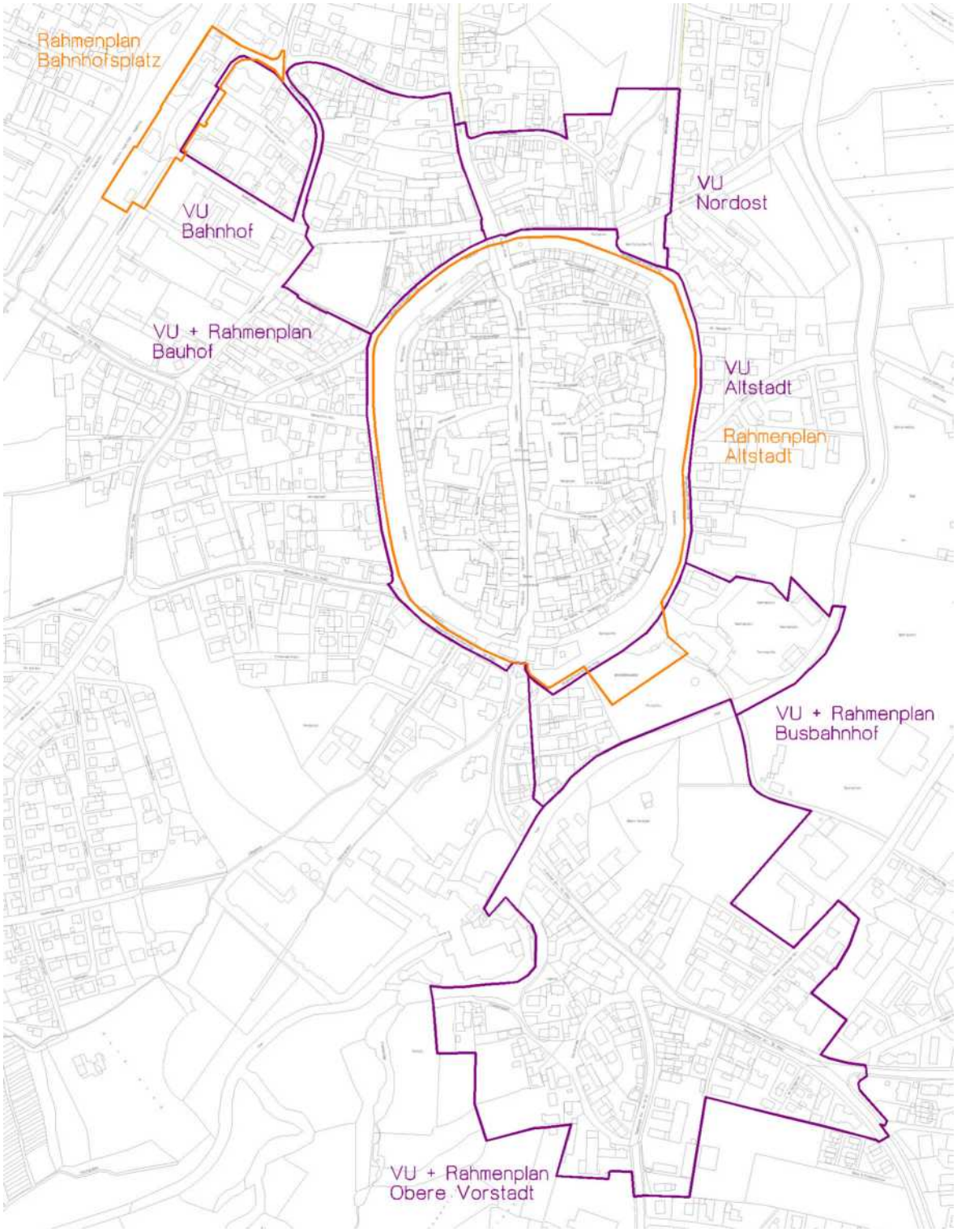
Allgemeine Zielstellungen

- Homogene Wohngebiete als Inseln im Landschaftsraum
- Erhalt und Stärkung der Grünvernetzungen und Gliederung zwischen den Siedlungsstrukturen
- Siedlungsränder festlegen
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Zu stärkende und zu schützende Innenstadt mit Entlastung vom Durchgangsverkehr
- Bereiche mit Bindegliedfunktion und Entwicklungspotenzialen Innenentwicklung

# 4. Integriertes Handlungskonzept Innenentwicklung

## 4.1 Abgrenzung der Schwerpunktgebiete als Untersuchungsbereiche

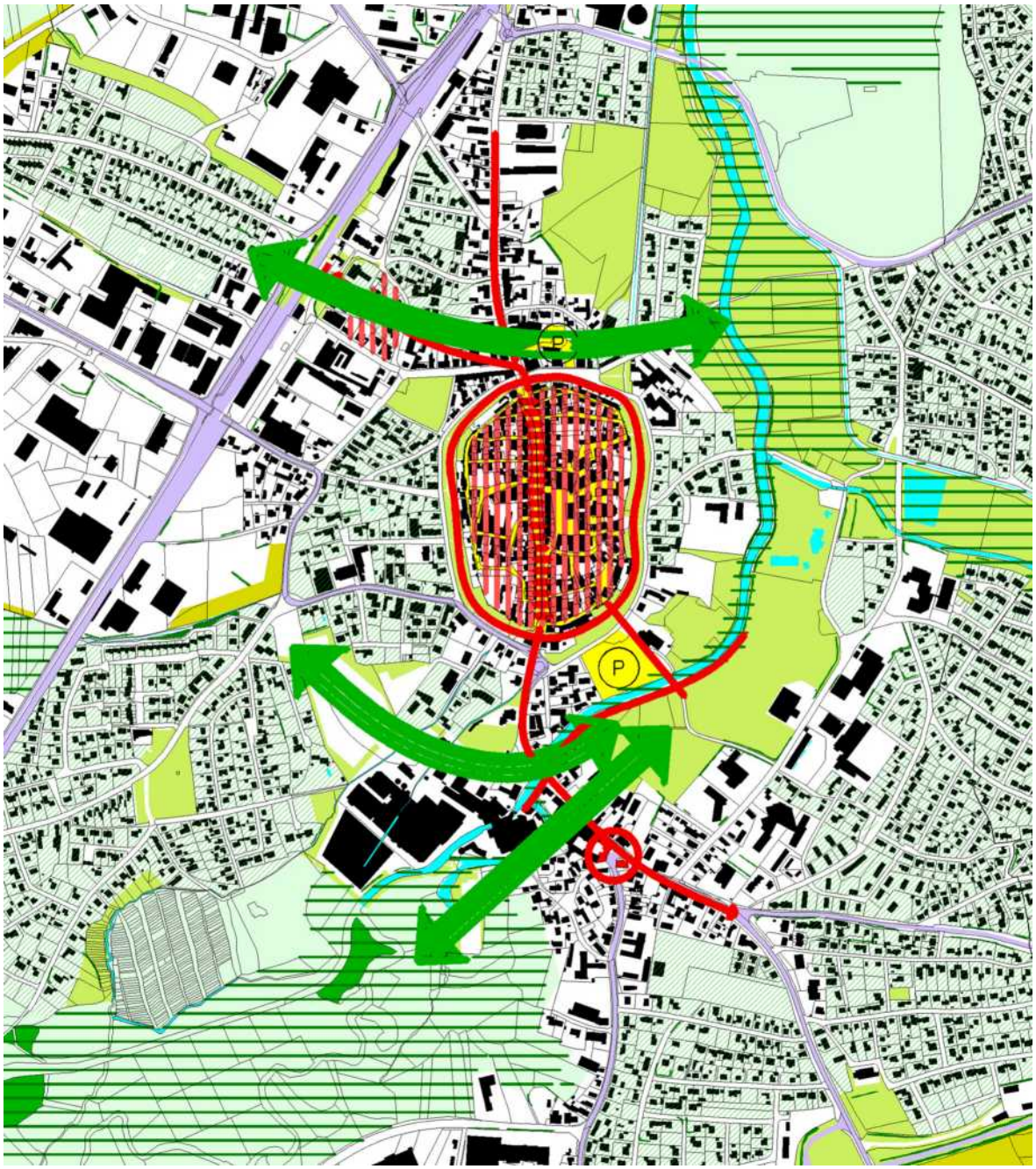
### 4.1.1 Übersicht Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenpläne




Die Innenstadt von Schrobenhausen befindet sich seit 1982 im Städtebauförderprogramm. Die in der Karte dargestellten Vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenpläne liegen vor.

### 4.1.2 Städtebauliche und strukturelle Stärken

Die bestehende qualitätvolle Stadtstruktur von Schrobenhausen mit ihrer historischen Altstadt und dem sie umgebenden Stadtgraben und Wall, verbunden mit der reizvollen Landschaft in die die Stadt eingebettet ist, macht die Stadt besonders schützenswert.




Die zentrale Stellung der Altstadt, eine bevorzugte Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die Anbindung an den ÖPNV über ein Busliniennetz und die Nähe zum Bahnhof sind hervorzuheben. Die Bereiche nördlich und südlich der Altstadt weisen im Einzelnen städtebauliche Werte auf.

Die bevorzugte Lage an der Paar und zur Altstadt kennzeichnet die Obere Vorstadt als Portal zur Kernstadt im Süden. Charakteristisch ist der zentrale städtebauliche Raum um die St.Salvator Kirche mit der erhaltenswerten Struktur des Gasthofes Gritschen-Bräu. Sowohl südwestlich als auch nordöstlich schließt der Landschaftsraum der Paar an die Siedlungsstruktur an.

Der nördliche Siedlungsbereich im Anschluss an die Altstadt bietet die Chance einer Ost- West Verbindung zwischen der Bahnachse und dem Landschaftsraum der Paar. Eine Entwicklung in enger Abstimmung mit dem Handlungskonzept der Altstadt zeigt die Möglichkeiten zur wechselseitigen Stärkung beider Bereiche auf. In diesem Schwerpunktgebiet liegt der Haltepunkt der Bahn für die Stadt Schrobenhausen. Die Bahnhofstraße stellt ein bedeutendes Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhof dar.

### 4.1.3 Städtebauliche und strukturelle Schwächen

Mit den vorangegangenen Vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplänen wurden die städtebaulichen und strukturellen Mängel erarbeitet. Inzwischen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln durchgeführt worden. Gleichzeitig aber haben sich neben den nach wie vor bestehenden Problemen neue Handlungsbereiche durch strukturelle Veränderungen ergeben.

Die Karte zeigt deutlich, dass sich in den Bereichen nördlich und südlich der Altstadt die Flächen mit strukturellen Schwächen häufen. Die Strukturuntersuchung hat aufgezeigt, dass die ursprünglichen Nutzungsmischungen in diesen Bereichen des Übergangs starken strukturellen Veränderungen unterliegen und in der bestehenden Form nicht mehr funktionieren.

Einerseits fehlen im nördlichen Bereich die Impulse aus der Altstadt zur Weiterentwicklung und Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung insbesondere entlang der Bahnhofstraße, andererseits liegen einige Konversionsflächen von aufgelassenen Gewerbebetrieben brach.

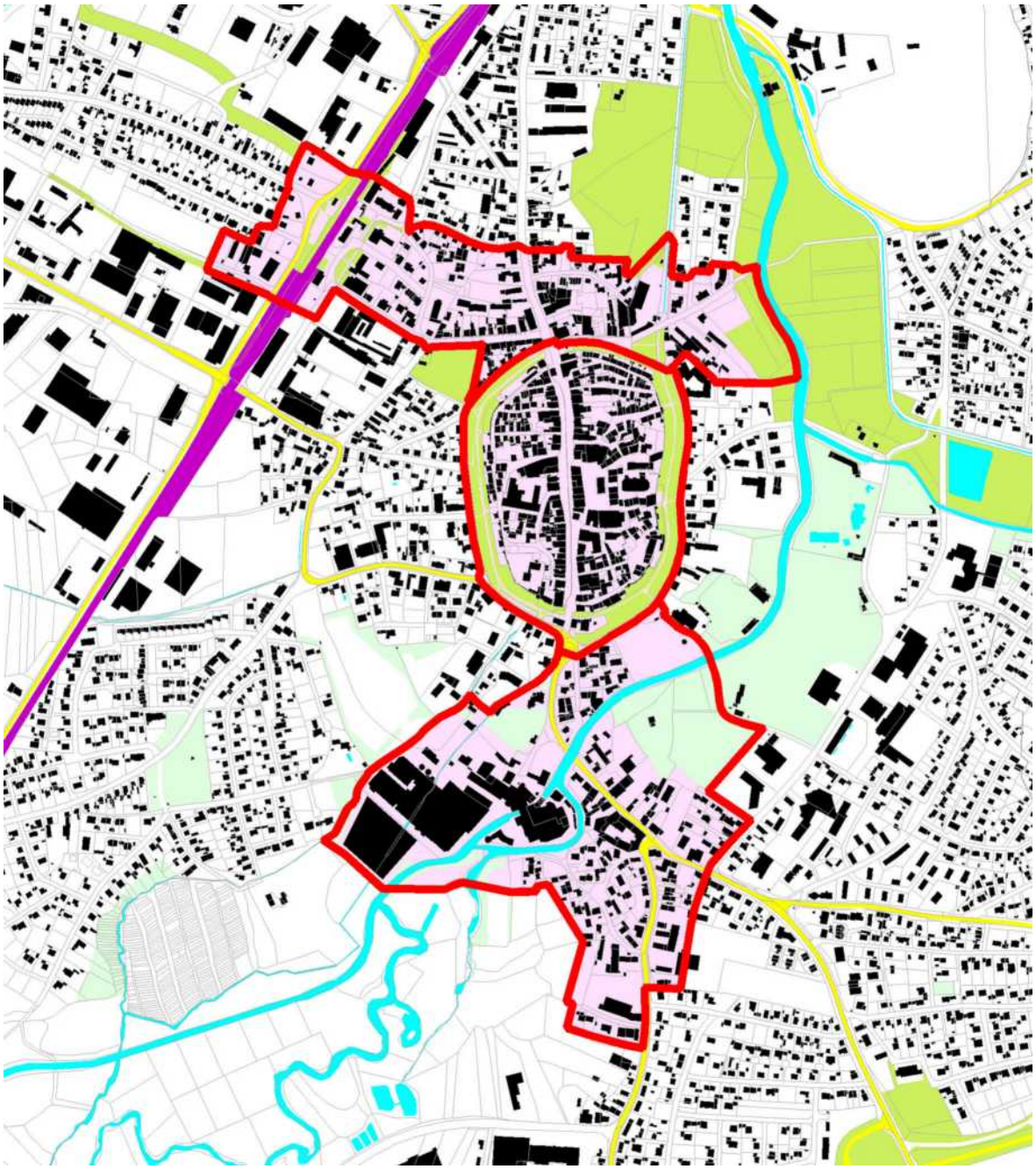
Im südlichen Bereich verändern sich ehemals dörfliche Strukturen. Die gewerblichen Bereiche entlang der Aichacher Straße unterliegen ebenfalls der sich wandelnden Versorgungsstruktur. Der wertvolle städtebauliche Bereich um die St. Salvator Kirche ist einer starken Verkehrsbelastung ausgesetzt.

Hohe Leerstandsproblematik verbunden mit einer deutlichen Trennung in einen nördlichen und südlichen Innenstadtbereich kennzeichnen die Schwächen an der Lenbachstraße in der Altstadt.
Weiterhin wird die hohe Verkehrsbelastung der Altstadt als Herausforderung gesehen.

Zudem dokumentieren vorliegende Zahlen zur Bevölkerungsstruktur, insbesondere zum Ausländeranteil in den genannten Teilbereichen Nord, Süd und Altstadt deutlich höhere Werte im Vergleich zur Gesamtstadt:
Gesamtstadt 7,7%, Süd: ca.16%, Nord: a.22% und Altstadt ca.26%.

### 4.1.4 Untersuchungsbereiche Innenentwicklung

Baustruktur im Untersuchungsbereich
Die Großgliederung des Stadtbereiches erfolgt durch die Definition einzelner Flächenstrukturen in Ebenen. Ein Zusammenfügen dieser Ebenen, differenziert nach schutzwürdigen und funktionsfähigen Strukturen mit bestimmten Wertigkeiten in Kombination mit den topografischen Elementen und den Erschließungsstrukturen, ergibt ein Gesamtgefüge, welches Flächen freistellt, die als Bindeglieder dazwischen fungieren. Im Verbund mit den Entwicklungspotenzialen legt die Umgrenzungen der Schwerpunktgebiete die Untersuchungsbereiche fest.



Vorschlag zur Abgrenzung der Schwerpunktgebiete Altstadt, Nord und Süd

| | | |
|---|---|---|
| Größen | Altstadt: | ca. 16 ha |
| | Nord: | ca. 17,5 ha |
| | Süd: | ca. 24,5 ha |

Die besondere stadträumliche Struktur von Schrobenhausen mit den starken Zäsuren in Nord-Süd-Richtung bewirkt, dass sich zwischen diesen Achsen Flächen entwickelt haben, die wichtige Bindeglieder zwischen den Stadtteilen und dem Altstadtkern darstellen.
Von besonderer Bedeutung sind dabei die Bereiche nördlich und südlich der Altstadt. Durch ihren direkten Bezug zur Altstadt, durch die gesicherte verkehrliche Anbindung und die Möglichkeiten einer Ost-West-Verbindung, bilden sie optimale Voraussetzungen für künftige Entwicklungspotenziale der Stadt Schrobenhausen.

Untersuchungsbereich Obere Vorstadt
Südlich der Altstadt in Anlagerung an die Papierfabrik ist eine Vorstadt entstanden mit einer sehr kleinteiligen, eher ländlichen Struktur. Diese sich verändernden Strukturen entsprechen großteils nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zusätzlich wird die Obere Vorstadt durch eine stark befahrene Verkehrsachse belastet. Verbunden mit einer Veränderung der Verkehrsführung und Nutzungsauflassungen besteht hier dringender Handlungsbedarf zur Umstrukturierung und damit auch die Möglichkeit dieses Potenzial zur Verbesserung der Gesamtstadtstruktur zu nutzen.

Untersuchungsbereich Altstadt Nord
Auch im Norden der Altstadt hat sich ein Gebiet entwickelt, das von sehr unterschiedlichen Strukturen gekennzeichnet ist und von größeren gewerblichen Nutzungen geprägt war (Fa. Bauer, Fa. Schupik, ehemaliger Bauhof, Pohler-Gelände).

Bei der Betrachtung der vor Ort angetroffenen grundstücksbezogenen Art der Nutzung fällt auf, dass im Umfeld des Altstadtkerns hier im Norden noch eine starke Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe besteht. Der Altstadtkern konnte diese vielfältigen Nutzungsansprüche in der Fläche und in der Erreichbarkeit nicht mehr befriedigen. So hatte sich der Stadtkern zwischen Bahn und Altstadt als direkt anschließenden Bereich der Altstadt ausgeweitet. Die Kombination zwischen Wohnen, Einkaufen und Dienstleistungen weist die typischen Charakterzüge des Sondergebietes Altstadt auf. Durch sich ändernde Strukturen in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und den neu entstandenen Einkaufsstrukturen außerhalb der Kernstadt ist dieser Bereich einer starken Veränderung unterworfen, was an Leerständen z.T. bereits erkennbar ist.
In diesem vorgeschlagenen Untersuchungsbereich liegt der Haltepunkt der Bahn für Schrobenhausen, was das Potenzial des Bereiches aus der Sicht der Erschließung und Anbindung noch verstärkt. Die Flächen im Umfeld der Bahn unterliegen ebenfalls einem Veränderungsdruck und stellen aus Sicht der Stadtentwicklung weitere Potenziale für eine Innenentwicklung dar.

Untersuchungsbereich Altstadt
Die Altstadt muss sich immer wieder den strukturellen Veränderungen stellen, um ihre Funktionstüchtigkeit und Attraktivität als Zentrum zu bewahren. So entstehen auch in der Altstadt immer wieder neue Herausforderungen.
Im Laufe der Zeit konnten zahlreiche Maßnahmen im besonderen zur Stadtgestalt und zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden, die die Stellung der Altstadt gestärkt haben. Von großer Bedeutung ist erneut die Überprüfung der Verkehrsregelungen in der Altstadt. Zahlreiche Leerstände in der Lenbachstraße erfordern grundlegende Ansätze zu Neuordnungskonzepten, so dass die Altstadt als zentraler Untersuchungsbereich betrachtet werden muss.

## 4.2 Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Altstadt

Die Altstadt stellt aufgrund Ihrer dominanten zentralen Position ein wichtiges Bindeglied zwischen dem nördlichen und südlichen Anschlussbereich dar. Künftig werden Wechselwirkungen zwischen der Altstadt und den angrenzenden Bereichen an Bedeutung gewinnen. Die Bedeutung , insbesondere die Zentralität der Altstadt kann gestärkt werden.

### 4.2.1 Entwicklungsstand

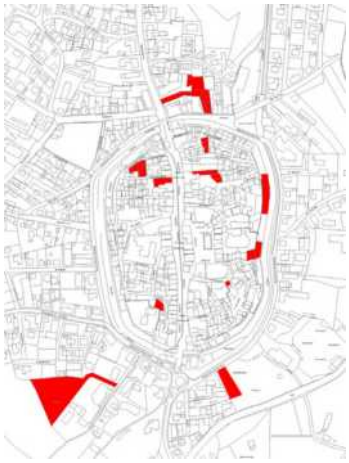
durchgeführte Untersuchungen

| | | |
|---|---|---|
| - | Vorbereitende Untersuchungen | 1984 |
| - | Verkehrsgutachten | 1990 |
| - | Anfertigung Stadtmodell | |
| - | Städtebaulicher Rahmenplan | 1992 |
| - | Stadtmarketingkonzept | 2000 |
| - | Erarbeitung einer Gestaltungssatzung | 2006 |

- zahlreiche Bebauungspläne, Feinuntersuchungen

Im öffentlichen Raum sind mit der Neugestaltung und dem Ausbau der Lenbachstraße und des Lenbachplatzes Maßnahmen der Verkehrsberuhigung umgesetzt. Mit der Neuordnung der Parkierung in der Altstadt wurden begleitend zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für den Geschäftsbereich Altstadt am Rande der Altstadt außerhalb der Wallanlagen fußläufige Entlastungsparkplätze eingerichtet.

In den nachfolgenden Karten werden die Grundstücke gekennzeichnet auf denen Grunderwerb, Abbruch und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.



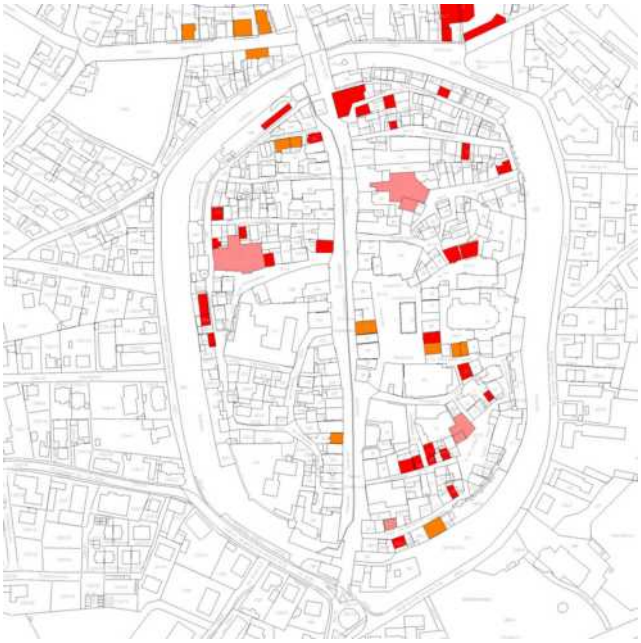
Grunderwerb

Abbruch

Modernisierung

Weiterhin wurden ca. 60 Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtgestaltung durchgeführt.

Zahlreiche Leerstände und Brachflächen in der Altstadt machen deutlich, dass auch nach Jahren der Altstadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind und weiterhin Handlungsbedarf besteht.



Leerstände EG

Leerstände gesamt

Brachflächen

Leerstände und Brachflächen in der Altstadt

Die Darstellung der Leerstände und Brachflächen in der Altstadt zeigt deutlich, dass durch die strukturellen Veränderungen, insbesondere im Bereich des Einzelhandels, neue Strategien entwickelt werden müssen. Die bisherige Ausrichtung mit den durchgeführten Maßnahmen im Städtebauförderungsprogramm reichen nicht mehr aus, um diese Herausforderungen zu bewältigen. Zahlreiche Grundstücke mit gezieltem Handlungsbedarf in Bezug auf Leerstände, Brachflächen und schlechten Bauzustand existieren. Eine losgelöste Betrachtung der Untersuchungsbereiche Nord und Süd ist ohne die Altstadt, aber auch umgekehrt mit den Wechselwirkungen nicht möglich.
Eine größere zusammenhängende Brachfläche ist dabei z.B. die sich über mehrere Grundstücke erstreckende Fläche in der Bartengasse. Zahlreiche Bebauungsansätze auf dieser Fläche konnten mit wechselnden Investoren in den vergangenen Jahren bisher nicht zu Umstrukturierungen führen. Hier besteht akuter Handlungsbedarf.

### 4.2.2 Verkehrskonzept Altstadt

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung und dem Ausbau der Lenbachstraße ist der zentrale Bereich der Altstadt mit der Lenbachstraße und den Seitengassen zu einem verkehrsberuhigten Bereich nach Zeichen 325/326 StVO gewandelt worden.

Rund 210 Stellplätze sind innerhalb der historischen Altstadt offiziell angeboten, zusätzlich sind rund 80 Bewohner im Besitz einer Sonderparkerlaubnis, die sich jedoch nur auf die Altstadtgassen seitlich der Lenbachstraße bezieht.

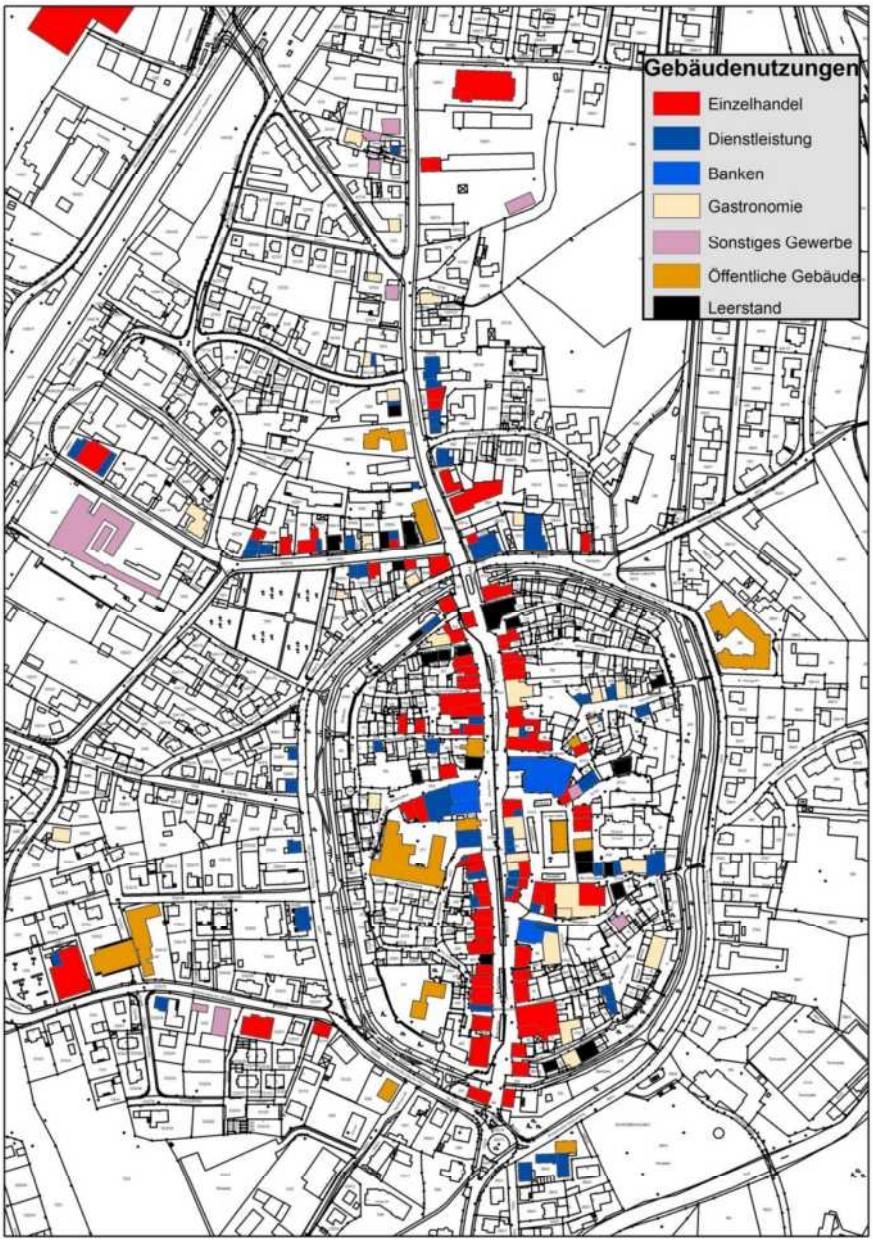
Die Stadt Schrobenhausen unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Stärkung der Altstadt. Die Verkehrsthematik spielt dabei eine wichtige Rolle. Der ruhende wie auch der fließende Verkehr in der Altstadt sowie auf dem Bürgermeister-Stocker-Ring haben trotz aller Planungsmaßnahmen mittlerweile zu der Erkenntnis geführt, dass die Sanierungsbemühungen nur gelingen können, wenn das Verkehrsaufkommen auf ein stadtverträgliches Maß reduziert werden kann.

Die zahlreichen konzeptionellen Ansätze zur Verkehrsführung, die seit den 70er Jahren erarbeitet wurden, sollen einer eingehenden Würdigung und Bewertung unterzogen werden. Zudem sollen weitere Vorschläge für die Verkehrsregelung in der Altstadt und deren engeres Umfeld erstellt werden.

Der ruhende Verkehr soll eingehend untersucht werden, um künftig Angebot und Nachfrage noch besser aufeinander abstimmen zu können.

(Textbeitrag Büro Lang Keller und Burkhardt Dezember 2008)

Zentraler Versorgungsbereich Altstadt




(CIMA Stand: Dezember 2008)

Eine der Hauptschwächen der Lenbachstraße als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ist die Unterbrechung der Handelsnutzung und damit der Abbruch der Attraktivität in der Achsmitte. Die deutliche funktionale Trennung in einen nördlichen und südlichen Innenstadtbereich entsteht.
Im südlichen Bereich dominieren funktionalere Flächenzuschnitte und ein stärkeres Handelsensemble (Trendshop, Rübsamen). Die erkennbar höhere Leerstandsproblematik im nördlichen Bereich ist verbunden mit einer diffusen Angebotsstruktur. Hier fehlt ein Magnetbetrieb.

Die in der Innenstadt vorgefundenen Leerstände betreffen häufig zu kleinteilige Strukturen, marode Bausubstanz oder schlechtere Randlagen. Deshalb kommt oft keine Nachnutzung zu Stande.
Eine grundlegende Neuordnung der Erdgeschosslagen wird ratsam sein. Obergeschosse und Nebenlagen sind künftig für Einzelhandel nahezu nicht mehr nutzbar.

### 4.2.4 Zielaussagen

Folgende allgemeine Zielaussagen werden formuliert:

- Erhalt und Stärkung eines lebendigen Lebens in der Altstadt mit einem Nebeneinander der Funktionen Wohnen, verstärkt Dienstleistung und Einzelhandel
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt
- Steuerung und Ordnung des Verkehrs
- Stärkung der ÖPNV
- Erhalt von Arbeitsplätzen in der Altstadt
- Umstrukturierung der Brachflächen und Leerstände

**Zielaussagen für den Untersuchungsbereich:**

**1** Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Altstadt

**2** Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Altstadt

**3** Umstrukturierung der Brachflächen Bartengasse

**4** Umstrukturierung der Brachfläche In der Lachen

**5** Steuerung und Ordnung des Verkehrs Lenbachstraße

**6** Aufwertung Stadtwall als zentrumsnahe Erholungsfläche

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 170317 Fax 089 176528 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen

Februar 2009

# Untersuchungsbereich Altstadt - Zielaussagen

M 1:3.000

## 4.3 Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Nord

### 4.3.1 Bedeutung des Bereiches „Altstadt Nord“ für die Gesamtstadt

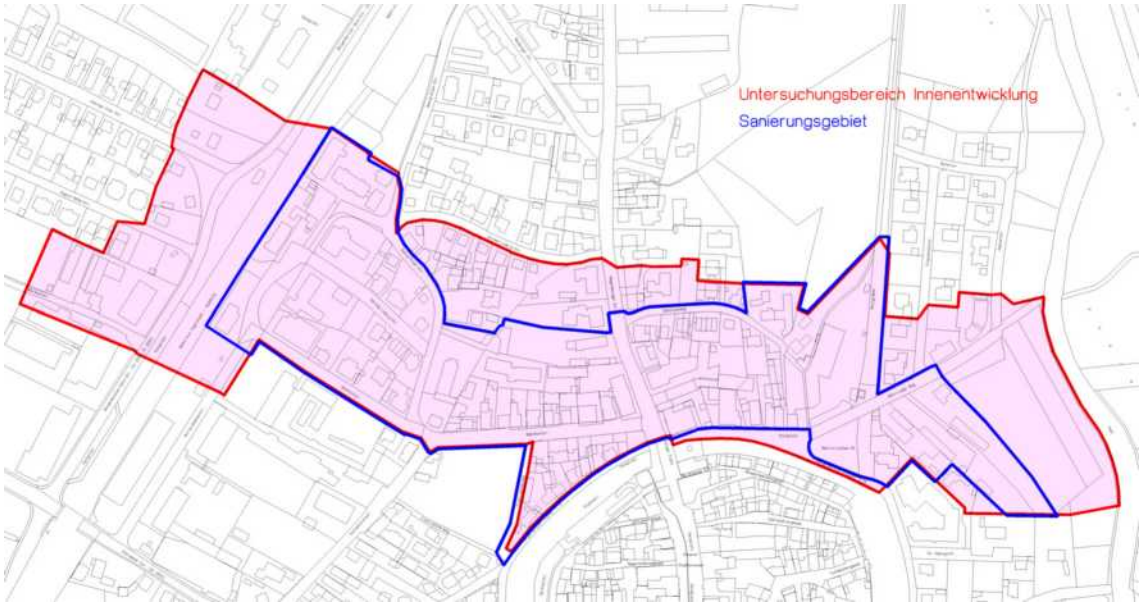
Durch die besondere Lage als Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhofsbereich stellt dieser innerstädtische Bereich, der zudem die nördliche Stadteinfahrt bildet eine Schlüsselfunktion in der künftigen städtischen Entwicklung dar. Für die naturräumliche Fortentwicklung und Grünvernetzung bietet dieses Schwerpunktgebiet zwischen der Paar mit seinem Landschaftsraum und der Bahnachse große Chancen. Die vorhandene gute technische Infrastruktur, die überörtliche verkehrliche Anbindung sowie die Flächenreserven definieren diesen Bereich als Schwerpunktgebiet für Handlungsfelder des Stadtumbaus.

Der Untersuchungsbereich Nord wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Kaiser-Ludwig-Straße und Schützenweg im Norden
- Paaraue im Osten
- Bürgermeister-Stocker-Ring und Bahnhofstraße im Süden
- Bahnachse mit westlicher Abrundung im Westen

Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Der Untersuchungsbereich überlagert sich in weiten Teilen mit dem bereits bestehenden Sanierungsgebiet Nord. Die dargestellte Aufweitung des Gebietes soll die Chancen für eine bessere Vernetzung der altstadtnahen nördlichen Stadtbereiche in Ost-West-Richtung ermöglichen.




4.3.2 Planungsgrundlagen

Vorhandene städtebauliche Planungen, Gutachten, Leitbilder und Wettbewerbsergebnisse werden als Grundlagen in die Untersuchung einbezogen. Die Zielaussagen werden erneut überprüft und den aktuellen Handlungsfeldern angepasst. Bestehende Planungen für den Untersuchungsbereich Nord:

- Flächennutzungsplan
- Planung Hochwasserschutz
- Rahmenplan Bahnhofsplatz
- Rahmenplan Bahnhof
- Rahmenplan Bauhof
- Vorbereitende Untersuchungen Nordost
- Planung Hochwasserschutz
- Gestaltungsvorschlag Bahnhofstraße
- Bebauungsplan Bahnhofstraße
- Bebauungsplan Schupikgelände *in Aufstellung*

Bereits die städtebauliche Rahmenplanung, die Teilbereiche näher untersucht hat, macht deutlich, dass hier große Entwicklungspotenziale liegen.

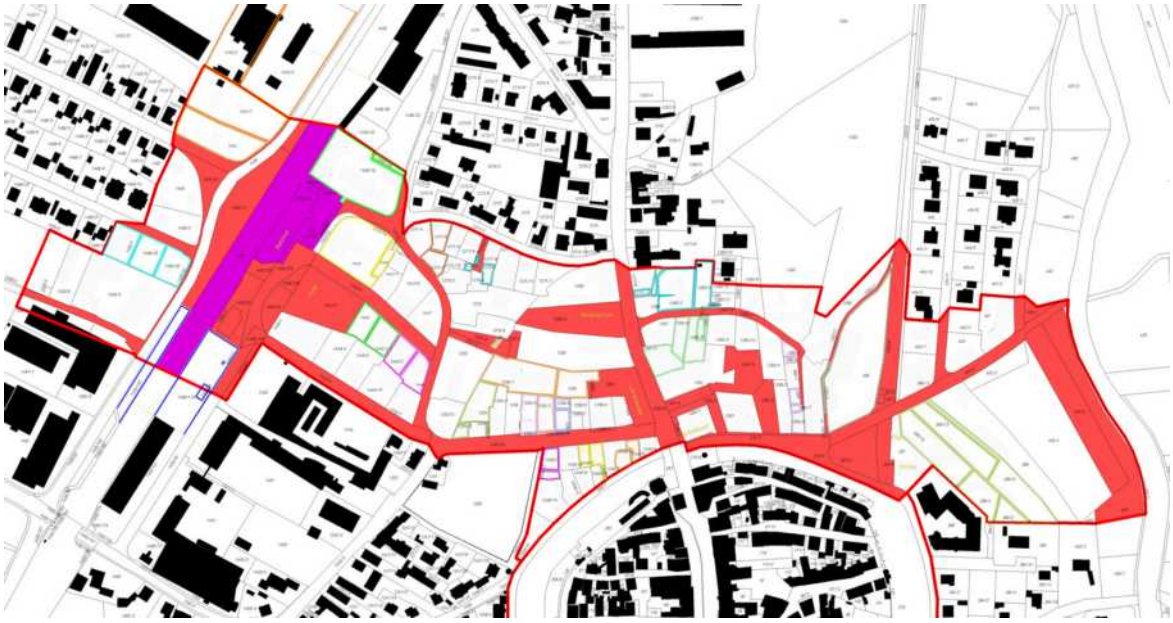
Die darin formulierten Zielsetzungen besitzen auch heute noch Aktualität.

*Gestaltung des Stadtraumes unter Einbeziehung der bestehenden Grünflächen, Erhaltung und Sicherung der Nutzungsvielfalt von Wohnen und Gewerbe, Durchführung von Verkehrsordnungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, Aufwertung der Stadt als Wohnstandort*

### 4.3.3 Strukturuntersuchung

In den folgenden Kartenausschnitten werden die bestehenden Grundstrukturen dieses ausgewählten Sanierungsgebietes herausgearbeitet. Dabei ist immer der Bezug zur Altstadt von wesentlicher Bedeutung.

Eigentumsverhältnisse



In der Karte sind die städtischen Grundstücke rot eingefärbt, die der Deutschen Bahn AG violett. Sind mehrere Grundstücke nebeneinander in der selben privaten Hand, so sind diese in der gleichen Farbe umrandet. Die Grundstücksstruktur kann besser bewertet werden und zusammenhängende Flächen stellen sich als größere Einheiten dar.

Nutzungsverteilungen

Die dargestellten Nutzungsverteilungen entsprechen dem aktuellen Stand des FNP. Es wird deutlich, dass überwiegend Flächen mit Mischnutzungen im Übergang zur Altstadt und zum Bahnhof bestehen. Von Norden reichen einige Wohnbauflächen in das Gebiet herein. Die Fläche der ehemaligen Schreinerei Schupik wird dabei schon als Wohnbaufläche berücksichtigt, ist jedoch noch nicht als diese vollzogen.

Leerstände, Brachflächen, Nutzungsauflassungen

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsbereiches bestehen zahlreiche Flächen, die aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der geänderten Anforderungen an Standortbedingungen in den vergangenen Jahren zu Nutzungsauflassungen führten oder bereits in Teilbereichen leer stehen oder brach liegen. Andere Bereiche stellen aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur z.B. als problematische Nutzungsmischungen

dringende Handlungsfelder dar. Bereiche mit bereits durchgeführten Umstrukturierungen sind in der Karte schraffiert dargestellt.

Schwerpunkte hierbei sind die laufenden und geplanten Nutzungsauflassungen im Osten des Untersuchungsbereiches. Für das Gelände des Schreinereibetriebes Schupik am Rollgraben wurde bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und ein Konzept für einen Bebauungsplan erarbeitet. Wechselnde Investoren konnten die Umstrukturierung jedoch noch nicht einleiten. Die Zusammenhänge mit den weiteren Konversionsflächen in diesem Bereich müssen gemeinsam betrachtet werden.

Übersicht Bauleitplanung

Flächenpotential

| | |
|---|---|
| Ausgewiesene Wohnfläche: | ca. 3,5 ha |
| Davon noch nicht bebaute Flächen: | ca. 1,7 ha |
| Umwandlungsfläche Erhard/Gebauer: | ca. 0,5 ha |

Im Untersuchungsbereich könnte eine Fläche von ca. 2,2 ha für die Schaffung innenstadtnahen Wohnens umgewandelt werden.

### 4.3.4 Zielaussagen

Folgende allgemeine Zielaussagen werden formuliert:

- Erhalt und Stärkung eines lebendigen Lebens im Bereich nördlich der Altstadt mit einem Nebeneinander der Funktionen Wohnen, verstärkt Dienstleistung und Einzelhandel durch die Stärkung der Wohnnutzung im Inneren.
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Umwandlung von Brachflächen
- Ausbau von bestehenden Wegebeziehungen zur Bildung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes
- Umbau störender gewerblicher Nutzungen zugunsten strukturverbessernder Misch- und Wohnnutzungen
- Steuerung und Ordnung des Verkehrs
- Stärkung der ÖPNV
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Stadtraum

**Zielaussagen für den Untersuchungsbereich:**

**1** Stärkung der Ost-West-Achse vom Bahnhof zum Paarraum als wichtiges Bindeglied der Grünstruktur und des Wegenetzes

**2** Ausbau und Stärkung des Wegesystems in Nord-Süd-Richtung zur Altstadt

**3** Stärkung der Grün- und Wegestruktur entlang des Rollgrabens in Nord-Süd- und in Nord-West Richtung als Bindeglied zu den Wallanlagen der Altstadt und Grünraum der Paar und der Weilach - Bürgerpark

**4** Schaffung einer Querung der Bahnachse in der Achse Bahnhofstraße

**5** Ordnung und Gestaltung der Bahnhofstraße in Verbindung mit Stärkung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion

**6** Integration einer frequenzbringenden Ansiedlung z.B. Drogeriemarkt zur Stabilisierung der Versorgungsstrukturen in der nördlichen Altstadt

**7** Umstrukturierung der Nutzung Flächen Post

**8** Umstrukturierung der Nutzung Flächen Schupik

**9** Umstrukturierung der Nutzung Flächen Erhard/Gebauer
mit Stärkung der Grünvernetzung unter Einbeziehung der anstehenden Hochwasserschutzmaßnahmen

**10** Wohnumfeldverbesserung durch Entflechtung der Innenbereiche

**11** Umstrukturierung der Brachflächen westlich der Bahn

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 170317 Fax 089 176528 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen

Februar 2009

# Untersuchungsbereich Nord - Zielaussagen

M 1:2.500

## 4.4 Gebietsbezogene Erhebung - Untersuchungsbereich Süd

### 4.4.1 Bedeutung des Bereichs „Obere Vorstadt“ für die Gesamtstadt

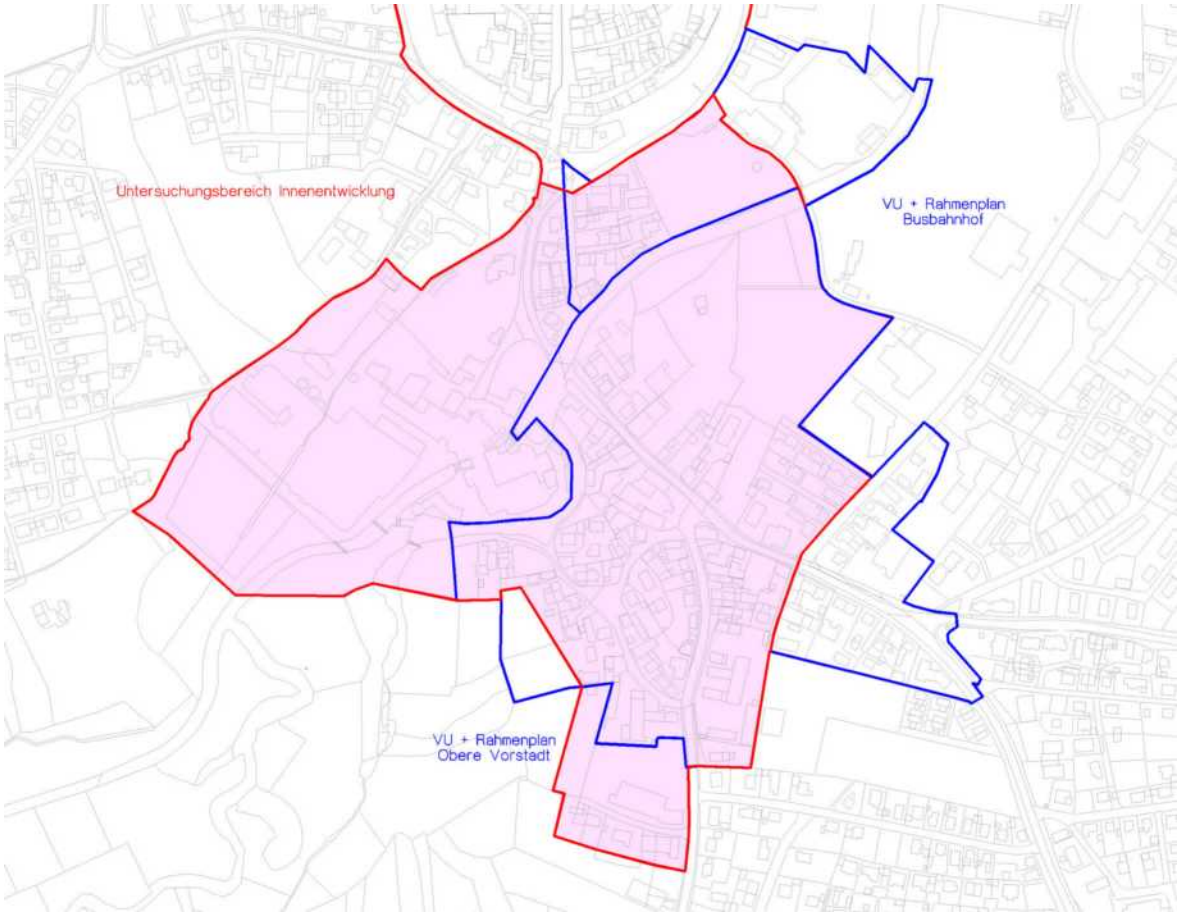
Der Bereich an der südlichen Stadteinfahrt hatte für Schrobenhausen schon immer eine besondere Bedeutung. Hier siedelten sich aufgrund der günstigen Verkehrserschließung und dem direkten Bezug zum Wasser der Paar schon früh gewerbliche Betriebe an, so dass hier parallel zur Altstadt schon früh eine Siedlungsentwicklung begann.
Als direkt an die Paar angrenzender Untersuchungsbereich spielt dieses Gebiet der Oberen Vorstadt auch bei der Konfliktbewältigung der Ziele einer Renaturierung und Hochwasserschutzvorkehrungen eine wesentliche Rolle.

Der Untersuchungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt von:

- Busbahnhof und Papierfabrik mit den angrenzenden Paarauen
- Stadteinfahrt Aichacher Straße
- Gritschenbrauerei und St. Salvator Kirche
- Flächen für Landwirtschaft und Wohnen an der Augsburger Straße

Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Der Untersuchungsbereich überlagert sich in weiten Teilen mit den Rahmenplänen für den Busbahnhof und die Obere Vorstadt. Die dargestellte Aufweitung des Gebietes nach Westen ermöglicht eine bessere Vernetzung der Grünräume und die Einbeziehung der Papierfabrik als dominante Einzelstruktur in diesen Bereich. Die zurückgenommenen Flächen erfordern nicht in dem Maße Handlungsbedarf.




### 4.4.2 Planungsgrundlagen

Vorhandene städtebauliche Planungen, Gutachten, Leitbilder und Wettbewerbsergebnisse werden als Grundlagen in die Untersuchung einbezogen und hinsichtlich ihrer Zielaussagen überprüft und angepasst.

Bestehende Planungen für den Untersuchungsbereich sind:

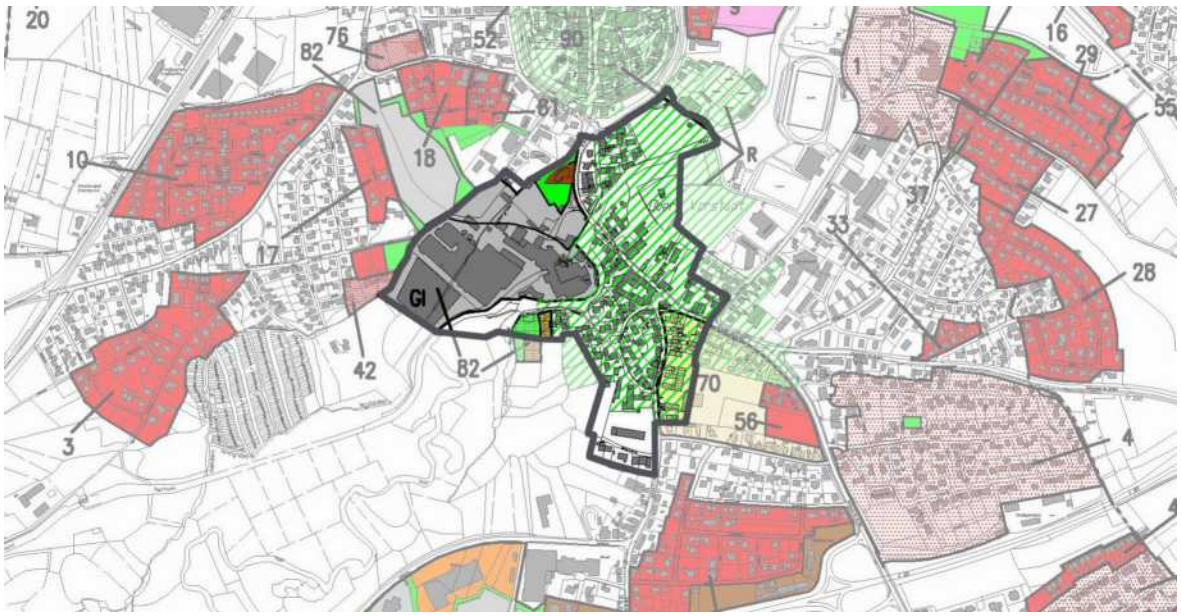
- Flächennutzungsplan
- Planungen Hochwasserschutz
- Rahmenplan Obere Vorstadt
- Rahmenplan Busbahnhof
- Wettbewerb Busbahnhof

Die städtebauliche Rahmenplanung hat bereits Teilbereiche dieses Untersuchungsbereiches untersucht und macht deutlich, dass hier große Strukturdefizite aber auch Entwicklungspotentiale liegen.

Die dort formulierten Ziele sind nach wie vor aktuell:

*Aufwertung des Busbahnhofes, Sicherung, Ergänzung und Aufwertung des öffentlichen Grüngürtels entlang der Paar, Verbesserung der Durchgrünung der Wohngebiete, Auslagerung störender gewerblicher Nutzungen, Gestaltung des öffentlichen Raumes*

Um die in dem Rahmenplan formulierten Ziele umsetzen zu können beabsichtigte die Stadt Schrobenhausen bereits 2001 die Festlegung eines Sanierungsgebietes „Obere Vorstadt". In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Aufstellungsbeschlüsse von Bebauungsplänen gefasst, um die Situation in der Oberen Vorstadt städtebaulich steuern zu können. Die Bebauungspläne wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt. 2004 wurde die Überarbeitung des Rahmenplanes beschlossen.

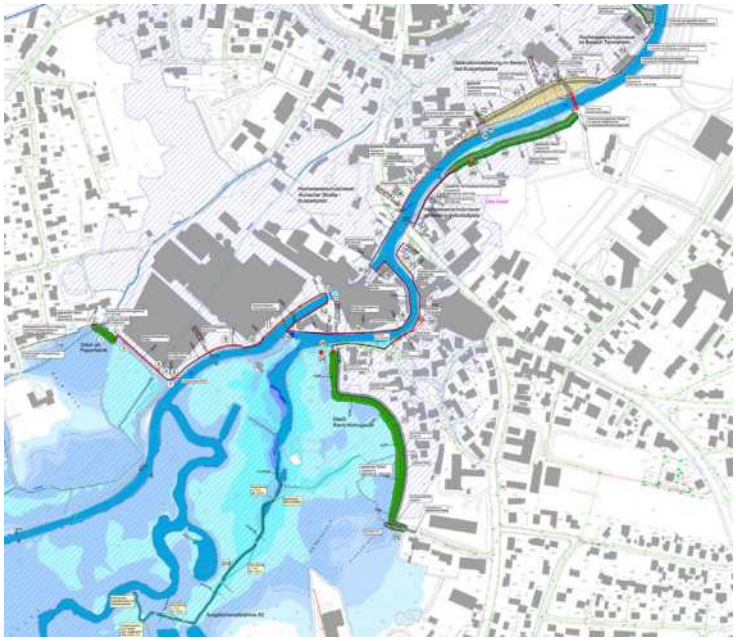



Übersicht Bauleitplanung

Flächenpotential

| | |
|---|---|
| Ausgewiesene Mischbauflächen: | ca. 10,3 ha |
| Flächen mit Entwicklungspotenzial: | ca. 1,6 ha |

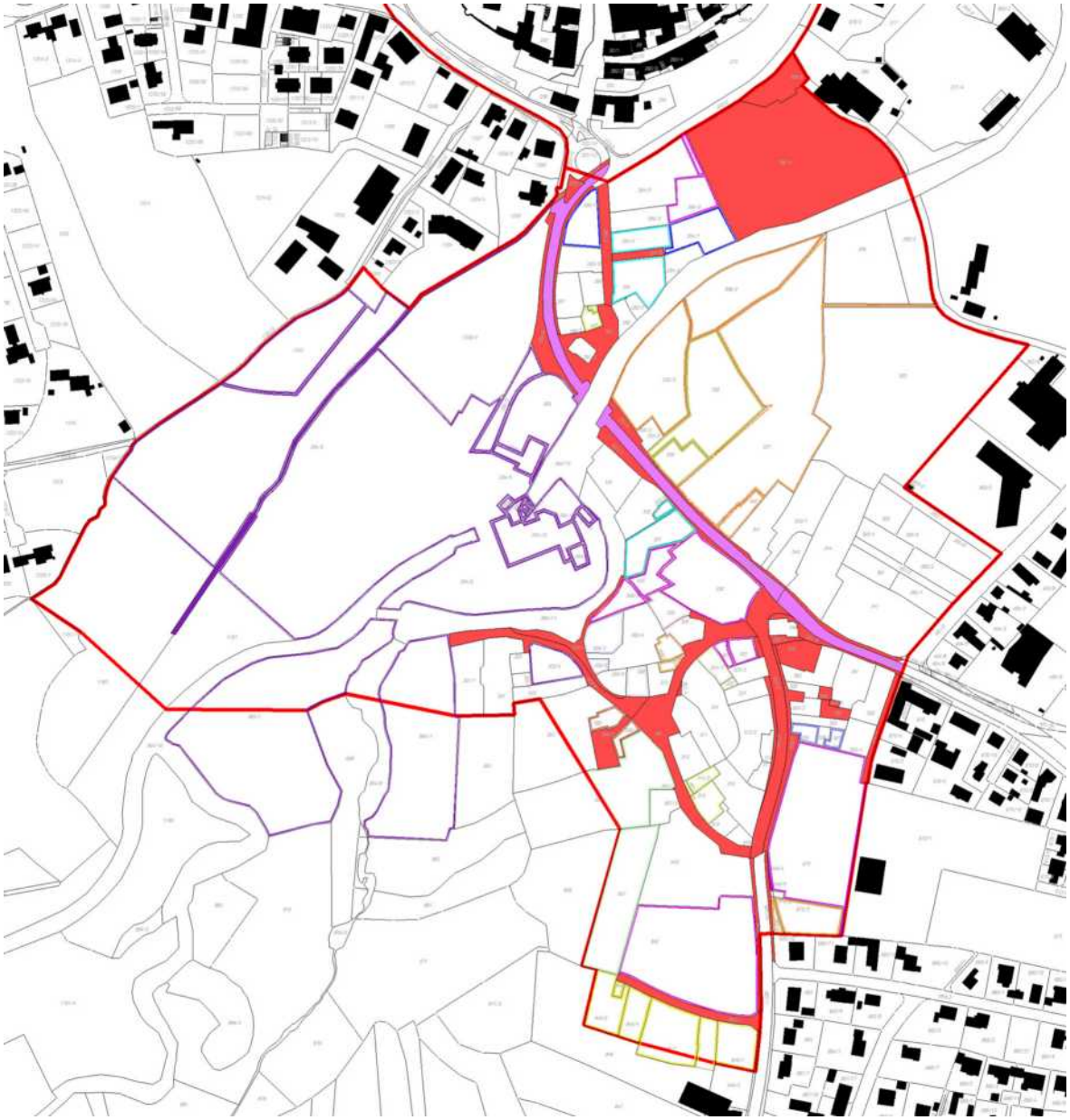
Aufgrund der unmittelbaren Lage des Untersuchungsbereiches an der Paar werden die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen die zukünftige Entwicklung stark beeinflussen.



Kartenausschnitt: Wasserwirtschaftsamt

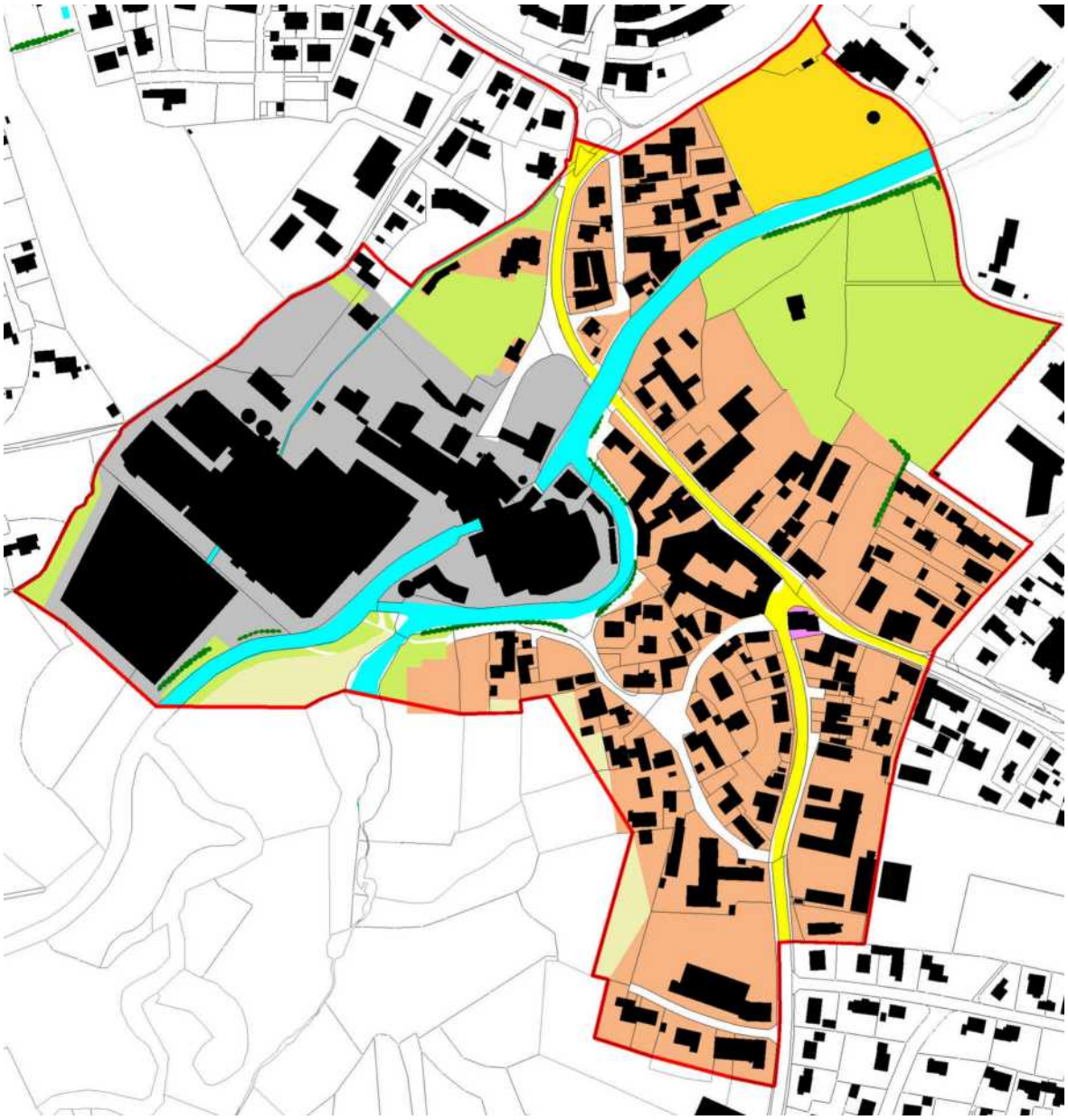
### 4.4.3 Strukturuntersuchung

Eigentumsverhältnisse



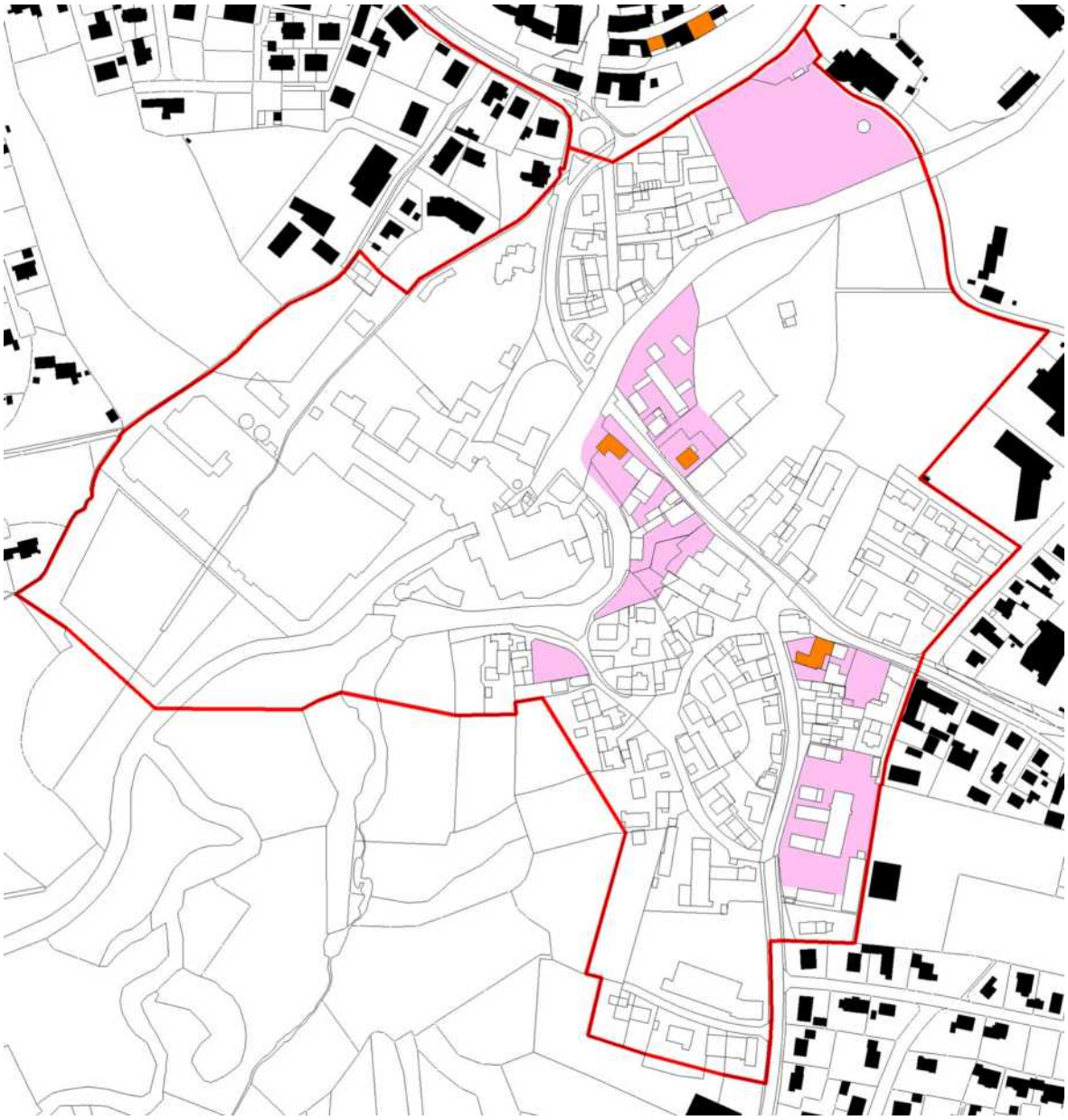
In der Karte sind die städtischen Grundstücke rot eingefärbt. Sind mehrere Grundstücke nebeneinander in der selben privaten Hand, so sind diese in der gleichen Farbe umrandet. Die Grundstücksstruktur wird deutlich und kann besser bewerten werden. Große zusammenhängende Grundstücke werden hervorgehoben.
In der Karte wird deutlich, dass sich im Bereich der Salvatorkirche mehrere Grundstücke in städtischer Hand befinden. Große zusammenhängende Flächen sind im Besitz der Firma LEIPA und der Brauerei Höcht.

Nutzungsverteilungen



Der Kartenausschnitt stellt die Nutzungsverteilungen nach FNP dar. Es wird deutlich, dass überwiegend Flächen mit Mischnutzungen in diesem Untersuchungsbereich dargestellt sind. Im Westen liegt die für diesen Untersuchungsbereich dominante Gewerbefläche der LEIPA Papierfabrik. Von Osten läuft der die Paar begleitende Grünraum in den Untersuchungsbereich herein, der durch die Papierfabrik unterbrochen und südlich fortgeführt wird. Der Flusslauf der Paar verzweigt sich im Bereich der Papierfabrik.

Leerstände, Brachflächen, Nutzungsauflassungen



Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsbereiches bestehen zahlreiche Flächen, die aufgrund wirtschaftlicher und struktureller Veränderung zu Nutzungsauflassungen führen oder bereits in Teilbereichen leer stehen oder brach liegen. Andere Bereiche stellen aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur dringende Handlungsfelder dar z. B. Umfeld Kirche St.Salvator .
In diesem Untersuchungsbereich werden speziell die an die Paar angrenzenden Grundstücke eine wichtige Funktion erhalten als Standpunkt mit städtebaulicher Wirkung in dem Paarraum, aber auch als städtebauliches Zeichen zur Stadteinfahrt. Es laufen aktuell Überlegungen zur Errichtung eines Hotels. Derzeit widersprechen sich in diesem Bereich die Interessen über Art und Maß der Nutzung mit denen des Hochwasserschutzes und den Zielen zu Natur- und Landschaft. Das Potential dieser Flächen ist von besonderer Bedeutung.

### 4.4.4 Zielaussagen

Folgende allgemeine Zielaussagen werden formuliert:

- Erhalt und Stärkung eines lebendigen Lebens in der Oberen Vorstadt mit einem Nebeneinander der Funktionen Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel durch die Stärkung der Wohnnutzung in den inneren Bereichen.
- Wohnumfeldverbesserung durch Umstrukturierungen
- Ausbau von bestehenden Wegebeziehungen zur Bildung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes insbesondere entlang der Grünflächen Paar
- Steuerung und Ordnung des Verkehrs
- Stärkung der ÖPNV
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Stadtraum
- Städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Ordnung und Gestaltungsmaßnahmen
- Vernetzung und Hereinholen der an den Rändern vorhandenen großen Grünstrukturen

**Zielaussagen für den Untersuchungsbereich:**

**1** Stärkung und Vernetzung der Grünflächen und Wegebeziehungen entlang der Paar zur Unterstützung des Gesamtwegenetzes von Schrobenhausen unter Einbeziehung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen

**2** Stärkung der Grünvernetzung von Ost nach West im Anschluss an die gewerblichen Flächen der Leinfelder Papierfabrik mit Erweiterungsflächen

**3** Städtebauliche Aufwertung des zentralen Bereiches „Gritscheneck“ mit der Salvatorkirche und der Gritschenbrauerei und Entlastung des Verkehrsknotenpunktes vom Durchgangsverkehr

**4** Stärkung der Dienstleistungsfunktionen entlang der Aichacher Straße

**5** Neuordnung Busbahnhof mit Parkplatz und angrenzender Grünflächen

**6** Umstrukturierung Nutzung Fläche Aichacher Straße Nord

**7** Umstrukturierung Flächen am Gritscheneck mit ehemaligem Hofgrundstück

**8** Umstrukturierung Flächenutzung an der Augsburger Straße

**9** Wohnumfeldverbesserung durch Entflechtung der Innenbereiche

**10** Ordnung der Verkehrsanbindung im Bereich Leinfelder Papierfabrik

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 170317 Fax 089 176528 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen

Februar 2009

# Untersuchungsbereich Süd - Zielaussagen

M 1:3.500

## 5.0 Städtebauliches Konzept und Umsetzung

### 5.1 Stadtentwicklungskonzept

- Entwicklungsplan Entwurf

### 5.2 Organisation des Planungs- und Realisierungsprozesses

Die Bewältigung eines Stadtumbaus bedingt die Schaffung von Organisationsstrukturen, die fortlaufend im Sinne einer städtebaulichen Projektsteuerung den Stadtumbau bei der Realisierung begleiten. Es wird empfohlen ein Stadtumbaumanagement einzusetzen. Dafür stehen verschieden Strukturen zur Verfügung:

- Einbindung von Akteuren
- Lenkungsgruppe
- Managementstrukturen
- Öffentlichkeitsarbeit

Die Organisationsstruktur sollte auf die jeweiligen gebietsbezogenen Einzelmaßnahmen abgestimmt werden.

### 5.3 Konzept für Monitoring und Evaluation

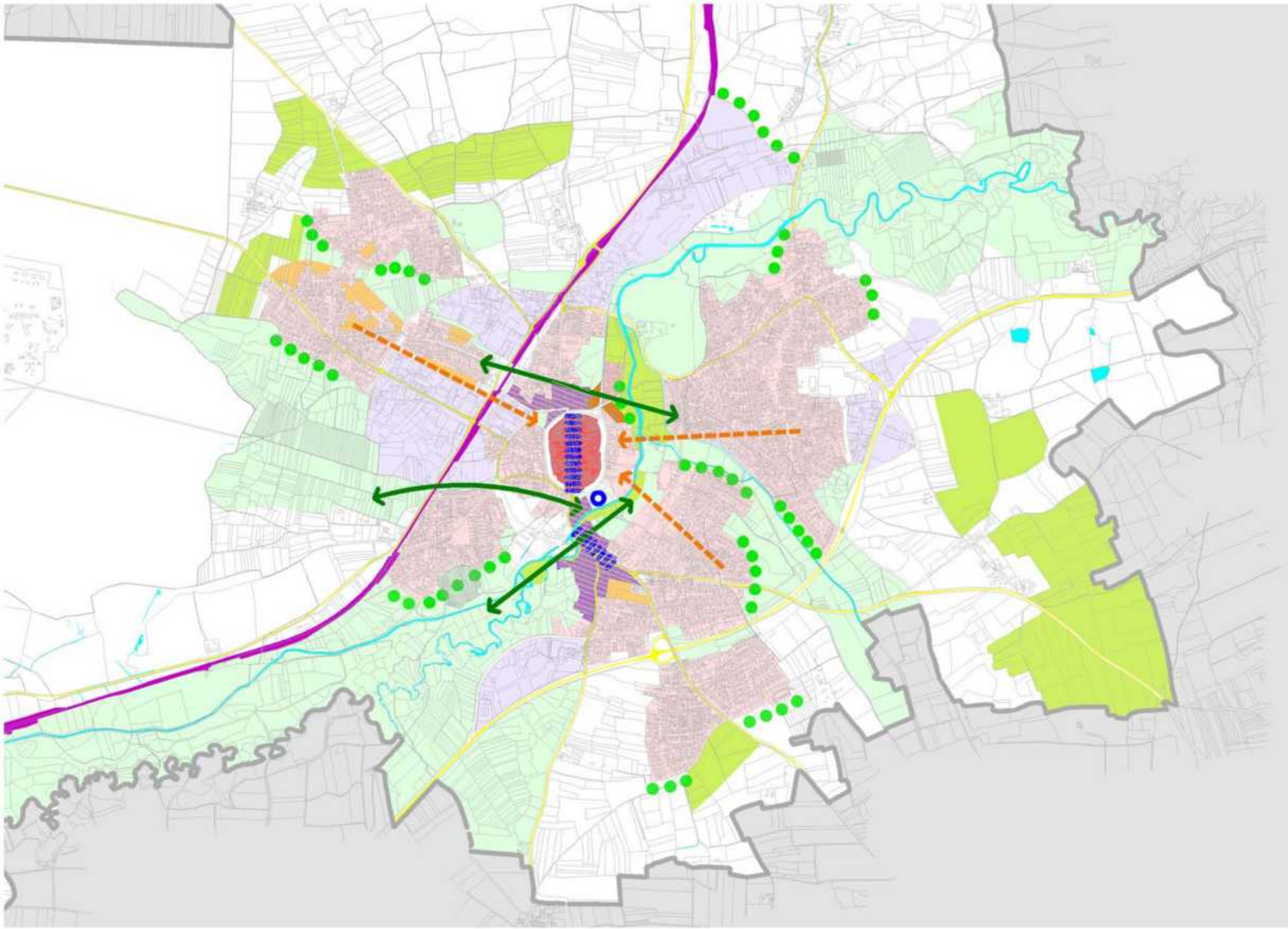
Ziel des Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es systematisch die gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Veränderungen im Bereich der Handlungsfelder zu beobachten
Ebenso sollten die Aussagen zum geplanten Beobachtungssystem gezielt auf die Einzelmaßnahmen festgelegt werden.
Mögliche Indikatoren :

- demografische Entwicklung
- Wohnbauflächenmanagement
- Leerstandsflächenüberwachung
- Wirtschaftsstruktur
- Infrastruktureinrichtungen.....

Diese geplanten Beobachtungssystem sind gezielt auf die Einzelmaßnahmen abzustimmen und sollen gezielt Aussagen zur Wirksamkeit und zum Erfolg der Ziele des Stadtumbaus aufzeigen.

Monitoring und Evaluation nehmen ein bedeutende Rolle im Rahmen des Stadtumbaus ein. Sie können bei der Koordination mit anderen Förderprogrammen, Behörden und beteiligten Akteuren unterstützen. Es ist deshalb angeraten auch im Sinne der Qualität des Stadtumbaus bereits mit der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes die richtigen Indikatoren festzulegen.

Claudia Schreiber Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de



## Grün- und Freiflächen

Konservierungsflächen (schützen und erhalten)

Verbindungen herstellen

Ränder definieren

Vorbehaltsfläche Grün bei Nutzungsauflassung

## bebaute Flächen

### Schützen und Erhalten

Präventionsflächen Altstadt

Prävention Dichtestruktur und Durchgrünung

### Modernisieren

Bauflächen mit
Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

gewerbliche Entwicklungspotenziale

### Umstrukturieren

gemischt genutzte Neuordnungsflächen mit
Entwicklungspotenzialen

Stärken und Neuordnung der Nutzung als
zentraler Versorgungsschwerpunkt

### Umbauen

Wohnbauflächenpotenziale

gewerbliche Flächen zum Umbau

Vernetzung der Stadtteile

### Renaturieren

Renaturierungsflächen

## Verkehrsflächen

Entschärfung von Konfliktsituationen des fließenden
Verkehrs

Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen
# Entwicklungsplan

Februar 2009
M 1:25.000

## 5.4 Maßnahmenübersicht in den Untersuchungsbereichen

**Untersuchungsbereich Altstadt**

- Nutzungskonzept für Grundstücke an der Bartengasse
- Nutzungskonzept für Brachfläche In der Lachen
- Vollerhebung der Immobilieneigentümer der Lenbachstraße in Ergänzung zur vorliegenden Befragung hinsichtlich der Investitionsbereitschaft
- Beratungsangebot der Immobilieneigentümer durch ein Fachgremium in Form eines City-Immobilienteams
- Verkehrskonzept mit Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs

**Untersuchungsbereich Nord**

- Konzept zur Umnutzung der Flächen Schreinerei Schupik für „altstadtnahes Wohnen“ Fl. Nr.398, 1266, 1283/4+5
- Erarbeiten eines Nutzungskonzeptes für die Grundstücke Autohaus Erhard Fl.Nr. 398/9,10,13 und 399
- Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Bahnhofstraße , Georg-Alber-Straße und Herzog-Ludwig-Straße
- Überprüfung des Standortes für mögliche Nutzung Fl.Nr.1447/4 ehemalige Post am Bahnhof als künftigen Standort für ein Hotel (Stärkung Tourismus)
- Prüfung der Machbarkeit zur Ansiedelung eines Magnetbetriebes z. B. Drogeriemarkt im Bereich der Regensburger Straße
- Nachprüfung der Machbarkeit einer Flächenzusammenlegung von einzelnen Grundstücken im Bereich der Regensburger Straße

**Untersuchungsbereich Süd**

- Umgestaltung Parkplatz am Busbahnhof, einschließlich Bushaltestellen an der Paar Fl.Nr.366/4
- Prüfung der Machbarkeit FlNr.335/3 als Standort für ein Hotel (Stärkung Tourismus)
- Konzept mit Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des zentralen Bereiches „Gritscheneck“
- Nutzungskonzept für die Grundstücke F.Nr.349, 350 und 351 im Bereich des „Gritscheneck“
- Fortschreibung des Rahmenplanes „Obere Vorstadt“

## 5.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Derzeit liegt mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Kostenübersicht in den aktuellen Jahresanträgen zum Städtebauförderungsprogramm 2009 vor und ist den einzelnen Maßnahmen zugeordnet..

## 5.6 Zeitliche Umsetzung

Die zeitliche Umsetzung soll entsprechend der fortlaufenden Jahresanträge der Sanierungsgebiete erfolgen.

## Anhang

Quellen

Flächennutzungsplan Schrobenhausen, 2003
Büro für Stadtplanung GBR Maximilian und Claudia Meinel, Augsburg

Statistik Kommunal 2006
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Markt-, Struktur- und Imageuntersuchung 2000
Überarbeitung 2008/2009
CIMA Stadtmarketing GmbH, München

Landesentwicklungsprogramm 2006
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Regionalplan Ingolstadt ( 200..)

Hochwasserschutz Stadt Schrobenhausen
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Städtebauliche Planungen und Untersuchungen
(sh. Anhang Dokumentation)

Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

Fotodokumentation

**Claudia Schreiber** Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB **Architektur und Stadtplanung GmbH**
Tel 089 17 03 17 Fax 089 17 65 28 office@claudia-schreiber-architektur.de www.claudia-schreiber-architektur.de

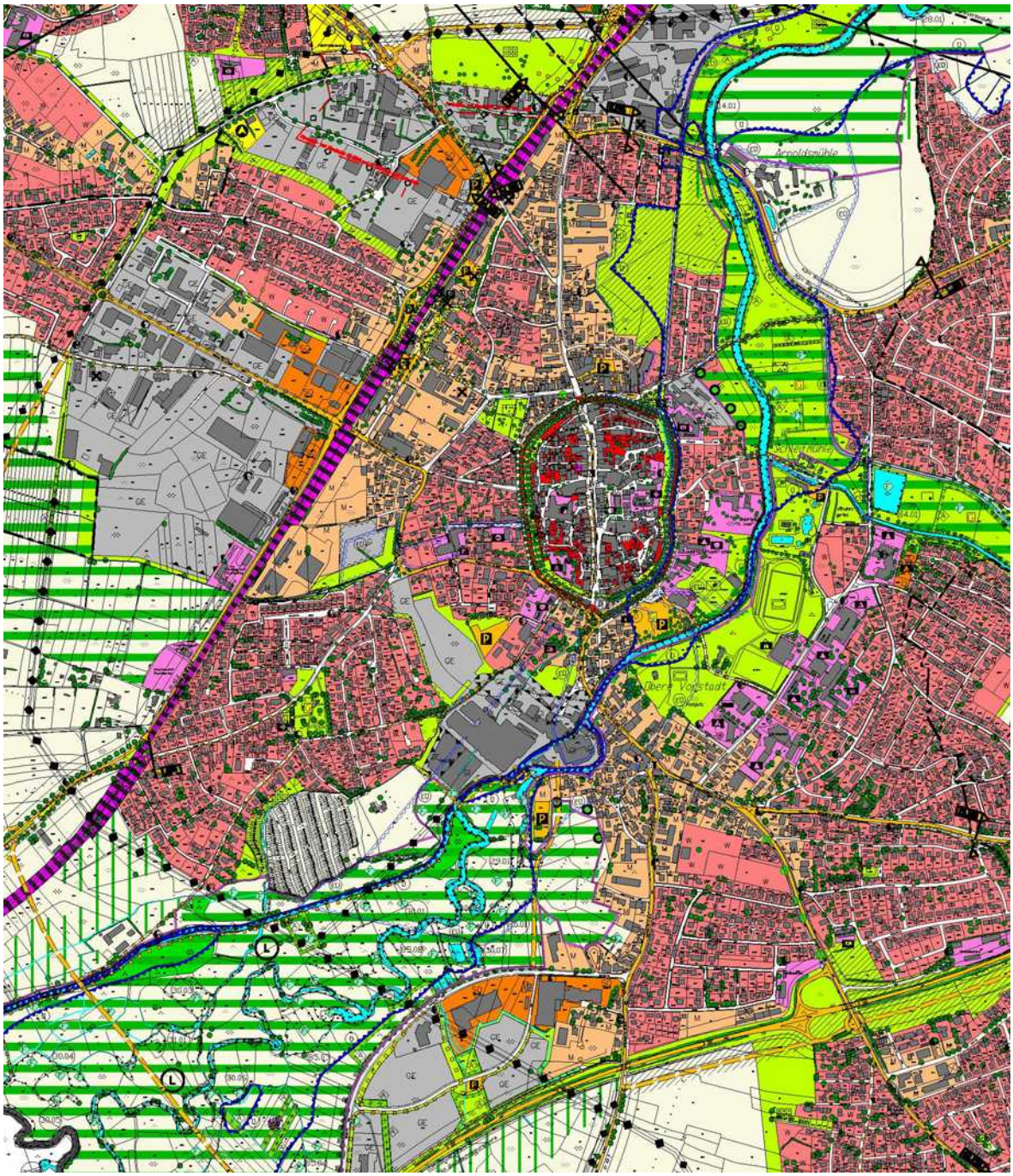
# Anhang

## Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

### Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

### Ausschnitt FNP

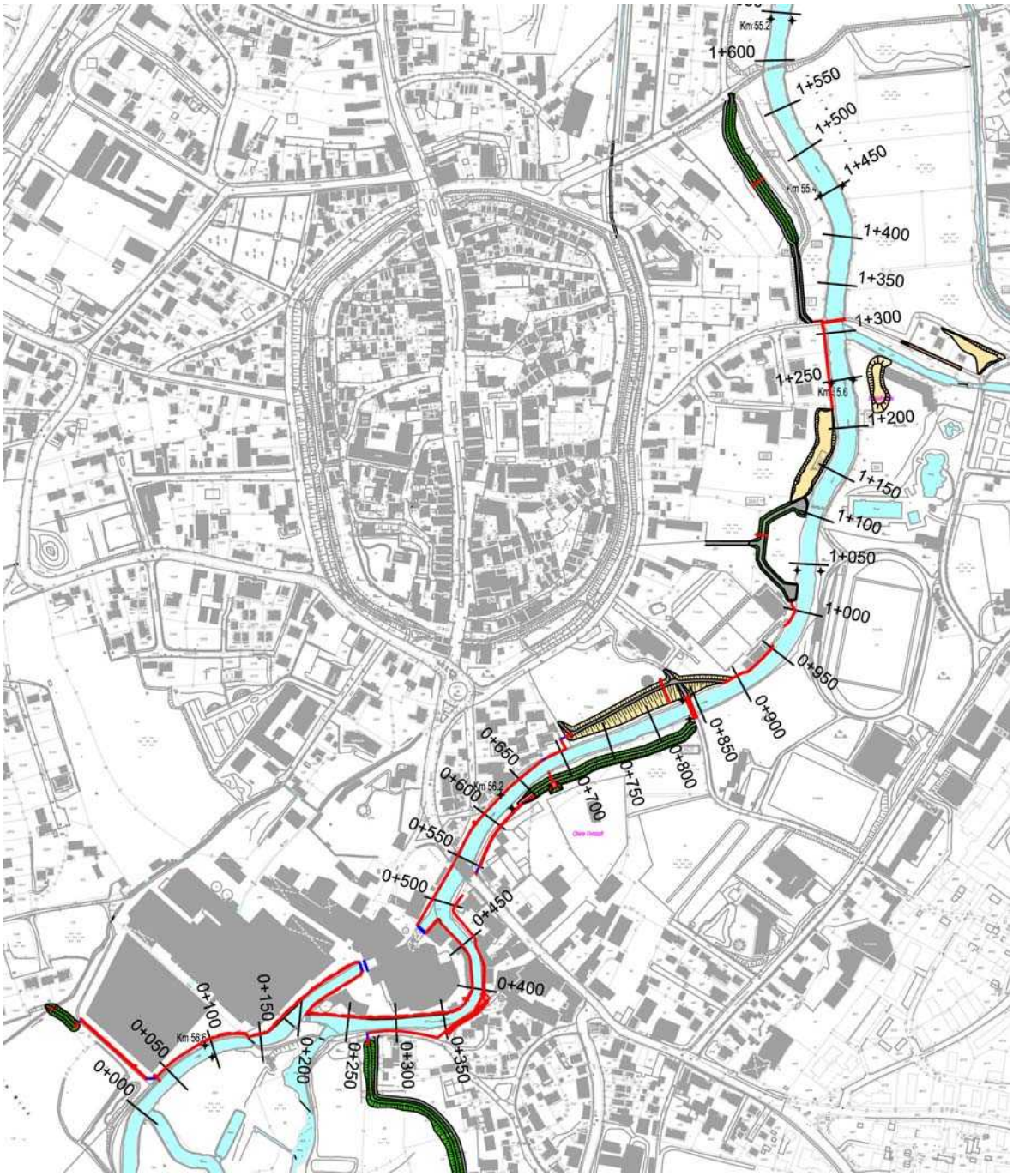


# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Ausschnitt Hochwasserschutz



# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Rahmenplan Bauhof

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Rahmenplan Bahnhof

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

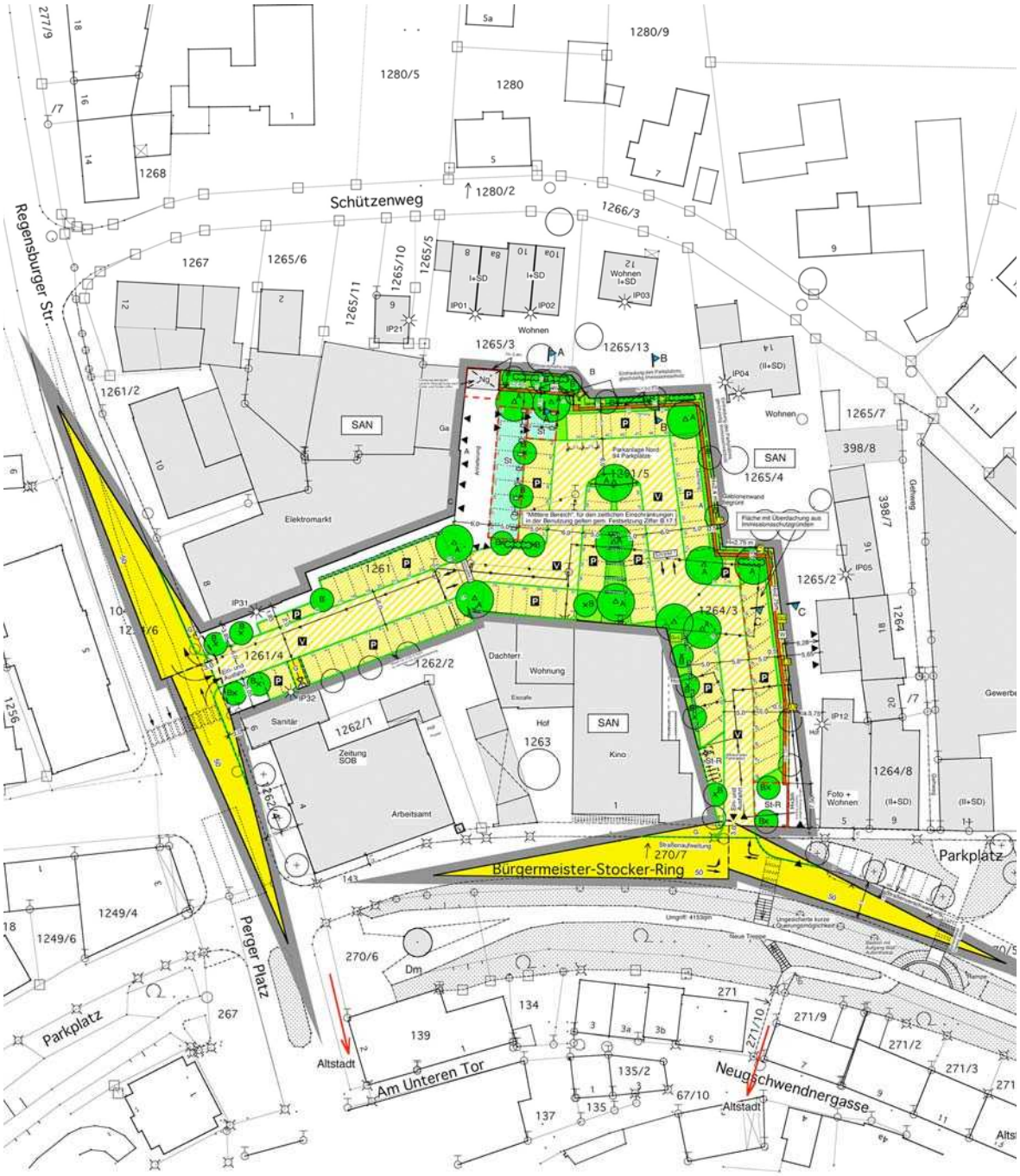
## Rahmenplan Bahnhofsplatz

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

### Parkplatz Pohlergelände



# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Gestaltungsvorschlag Bahnhofstraße

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Rahmenplan Busbahnhof

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Dokumentation vorhergehender Untersuchungen

## Rahmenplan Obere Vorstadt

# Städtebauliches Entwicklungskonzept Schrobenhausen

im Programm Stadtumbau West der Städtebauförderung in Bayern

## Fotodokumentation

Untersuchungsbereich Nord

Martin-Luther-Platz

Rollgraben

Paar

Blick über die Paarauen nach Osten

Blick von der Paarbrücke zur Kepplerstraße

Altstadtbebauung im Bereich Wall und Graben

Schreinerei Schupik

Schützenweg

Regensburger Straße

Parkplatz Pohler

Bürgermeister-Stocker-Ring

Bahnhofstraße

Blick zur Regens-Wagner-Stiftung

Hofnutzungen in der Bahnhofstraße

Rund um den Friedhof

Pettenkofer Straße

Pöttmeser Straße

Bahnübergang

Fa. Bauer - Wittelsbacher Straße

Bürgermeister-Götz-Straße

Freiflächen an der Waldeckstraße

Blick über die Bahnanlagen

Bahnübergang Neuburger Straße

Georg-Alber-Straße

Georg-Alber-Straße

Regens-Wagner-Stiftung

Bahnhofstraße Blick zu Fa. Bauer

## Fotodokumentation

Untersuchungsbereich Süd

Papierfabrik LEIFA

an der Paar

Lagerplatz Brauerei

Gritschenbräu

St. Salvator

Gritscheneck – Augsburger Straße

Gritscheneck – Aichacher Straße

Gritscheneck – Gerolsbacher Straße

Aichacher Straße

Aichacher Straße

rückwärtige Flächen an der Aichacher Straße

Blick zur Festwiese

Brachflächen an der Paar

an der Paar

Paarstraße

Gerolsbacher Straße

Brachfläche ehemaliges Hofgrundstück

Ausfahrt Richtung B 300

Durchgang hinter St. Salvator zur Augsburger Straße

Augsburger Straße

landwirtschaftliche Gebäude in der Augsburger Straße

## Anlagen

**Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept**
**für die Stadt Schrobenhausen**
*CIMA Beratung und Management GmbH*

Teil I Standort- und Zentrenkonzept
Teil II Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt

CIMA Beratung + Management GmbH

# Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen

## Teil I – Standort- und Zentrenkonzept

**Bearbeitung:**
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

☎ (089) 55 118 – 373
hoermann@cima.de
München, März 2009

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung

CIMA Beratung + Management GmbH
Büro München
Brienner Straße 45
D-80333 München

Tel.: (089) 55 118-154
Fax: (089) 55 118-250
e-mail: cima.muenchen@cima.de
Internet: www.cima.de
www.cimadirekt.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA 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.

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

## Inhaltsverzeichnis


**1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG ..... 1**

**2 TRENDS IM EINZELHANDEL ..... 3**

**2.1 Allgemeine Trends ..... 3**

**2.2 Trends im Verbraucherverhalten ..... 4**

**2.3 Entwicklung der Betriebsformen ..... 5**

**2.4 Standortentwicklung, Relevanz für Schrobenhausen ..... 8**

**3 METHODIK ..... 9**

**3.1 Einzelhandelserhebung ..... 9**

**3.2 Einzelhandelsnahe Dienstleister ..... 10**

**3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen ..... 10**

**4 STRUKTURDATEN ..... 11**

**4.1 Planerische Rahmendaten ..... 11**

**4.2 Sozioökonomische Rahmendaten ..... 14**

**5 POINT-OF-SALE BEFRAGUNG ..... 19**

**6 MARKTANALYSE ..... 24**

**6.1 Kaufkraft ..... 24**

**6.2 Zentralität ..... 25**

**6.3 Konkurrenzsituation in der Umgebung ..... 26**

**6.4 Einzugsgebiet ..... 27**

**6.5 Leistungsdaten des Schrobenhausener Einzelhandels ..... 36**

6.5.1 Lageabgrenzung des Schrobenhausener Einzelhandels ..... 36

6.5.2 Umsatzpotential und Kaufkraftströme ..... 42

6.5.3 Verkaufsflächen ..... 44

6.5.4 Branchenstruktur ..... 46

6.5.5 Betriebstypenstruktur ..... 49

6.5.6 Betriebsgrößenstruktur ..... 50

6.5.7 Leerstandssituation ..... 51

6.5.8 Qualitative Bewertung ..... 53

**6.6 Potentiale und Branchenempfehlungen ..... 57**

6.6.1 Offene Potentiale 2008 ..... 58

6.6.2 Nahversorgung ..... 60

6.6.3 Branchen des mittelfristigen Bedarfes ..... 67

6.6.4 Branchen des langfristigen Bedarfes ..... 72

**7 STANDORT- UND ZENTRENKONZEPT ..... 75**

**7.1 Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung ..... 75**

7.1.1 Standortpolitik ..... 75

7.1.2 Sortimentsliste („Schrobenhausener Liste“) ..... 76

**7.2 Szenarien der Einzelhandelsentwicklung ..... 78**

**7.3 Standortstruktur in Schrobenhausen ..... 80**

7.3.1 Zur Notwendigkeit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 9 Abs. 2a BauGB ..... 80

7.3.2 „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZV) ..... 81

**7.4 Empfehlungen nach Standorten ..... 86**

7.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ..... 86

7.4.2 Merkmale des zentralen Versorgungsbereiches in Schrobenhausen ..... 87

7.4.3 Stärken-Schwächen-Bilanz Innenstadt ..... 95

7.4.4 Innerstädtische Flächenpotentiale für Angebotserweiterung 96

7.4.5 Integrierte Standorte ..... 98

7.4.6 Einzelhandel nicht integrierte Lagen ..... 102

**7.5 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen 111**

**7.6 Prüfschema Einzelhandelsbetriebe ..... 116**

**8 ANHANG .....117**

**8.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotentials ..... 117**

**8.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation ..... 118**

**8.3 Begriffsdefinitionen ..... 120**

## Abbildungsverzeichnis


Abb. 1: Umsatzveränderungen nach Branchenbereichen 2006 – 2007 .... 4
Abb. 2: Entwicklung der Betriebstypen des Handels ..... 6
Abb. 3: Betriebstypen und deren Kunden ..... 7
Abb. 4: Indizierte Entwicklung der Einwohnerzahlen Schrobenhausens im Vergleich (Jahr 1987 = Index 100) ..... 14
Abb. 5: Zu welchem Zweck sind sie heute hier? (Mehrfachnennungen) . 20
Abb. 6: Zu welchem Zweck sind sie heute hier? – differenziert nach Standorten ..... 21
Abb. 7: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie gekommen? ..... 22
Abb. 8: Besuchen Sie heute noch andere Standorte in Schrobenhausen? ..... 23
Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008 (in % vom Bundesdurchschnitt) ..... 24
Abb. 10: Einzelhandelsstruktur Schrobenhausen 2008 ..... 39
Abb. 11: Die Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels nach Netztypen 39
Abb. 12: Einzelhandelsstruktur 2000 und 2008 im Vergleich..... 40
Abb. 13: Einzelhandelsstruktur 2000 und 2008 nach Lagen im Vergleich. 41
Abb. 14: Markt- und Umsatzpotential Schrobenhausen..... 42
Abb. 15: Verkaufsflächen je Einwohner im Städtevergleich..... 44
Abb. 16: Verkaufsflächenanteile nach Branchen ..... 45
Abb. 17: Zentralität nach Branchengruppen..... 47
Abb. 18: Betriebstypenstruktur in Schrobenhausen ..... 49
Abb. 19: Verkaufsflächenklassen in Schrobenhausen..... 50
Abb. 20: Zielgruppenorientierung Gesamtstadt..... 55
Abb. 21: Warenpräsentation Gesamtstadt ..... 55
Abb. 22: Wettbewerbsfähigkeit Gesamtstadt ..... 56
Abb. 23: Marktanteile im Lebensmittel-Einzelhandel im Vergleich ..... 61
Abb. 24: Einkaufsstättenpräferenz im Buchhandel ..... 70
Abb. 25: Einkaufsstättenpräferenz im Spielwarenhandel ..... 71
Abb. 26: Zentrenstruktur Schrobenhausen ..... 84
Abb. 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ..... 86
Abb. 28: Zielgruppenorientierung Innenstadt..... 88
Abb. 29: Warenpräsentation Innenstadt..... 89
Abb. 30: Wettbewerbsfähigkeit Innenstadt..... 89
Abb. 31: Potentialflächen Innenstadt ..... 96
*Abb. 32: Potentialflächen Erweiterungsfläche ZV* ..... 97
Abb. 33: Zielgruppenorientierung integrierte Lagen..... 99
Abb. 34: Warenpräsentation integrierte Lagen ..... 99
Abb. 35: Wettbewerbsfähigkeit integrierte Lagen ..... 99
Abb. 36: Zielgruppenorientierung nicht integrierte Lagen ..... 102
Abb. 37: Warenpräsentation nicht integrierte Lagen..... 103
Abb. 38: Wettbewerbsfähigkeit nicht integrierte Lagen..... 103
Abb. 39: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Augsburger Straße ..... 104
Abb. 40: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Pöttmeser Straße..... 106
Abb. 41: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Rinderhofer Breite..... 108
Abb. 42: Zusammenfassung der verschiedenen Einkaufslagen..... 111
Abb. 43: Prüfschema Einzelhandelsbetriebe ..... 116
Abb. 44: Prüfschema nahversorgungsrelevante Betriebe ..... 116

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Altersstruktur im Vergleich (31.12.2007) ... 15
Tab. 2: Pendlersalden von Schrobenhausen und den Gemeinden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen 2007 ... 16
Tab. 3: Fremdenverkehr 2007 im Vergleich ... 17
Tab. 4: Zusammenfassung wichtiger sozioökonomischer Rahmendaten 18
Tab. 5: Bevölkerung im Kerneinzugsgebiet Schrobenhausens ... 31
Tab. 6: Veränderung der Handelsstruktur 2000 – 2008 ... 40
Tab. 7: Verkaufsflächen ausgewählter Gemeinden im Vergleich ... 44
Tab. 8: Angebotsstruktur Einzelhandel nach Standorten ... 46
Tab. 9: Leerstände ... 51
Tab. 10: Offene Potentiale nach Branchen ... 58
Tab. 11: Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen ... 62
Tab. 12: Marktentwicklung Bioprodukte Deutschland 2007 ... 64
Tab. 13: Apothekendichte in Bayern ... 65
Tab. 14: DIY-Gesamtumsätze Deutschland 2004 bis 2007 ... 73
Tab. 15: Liste zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ... 77
Tab. 16: Einzelhandelsdaten Innenstadt ... 88
Tab. 17: Steckbrief Innenstadt ... 93
Tab. 18: Einzelhandelsdaten integrierte Lagen ... 98
Tab. 19: Steckbrief Streulagen ... 101
Tab. 20: Einzelhandelsdaten nicht integrierte Lagen ... 102
Tab. 21: Steckbrief nicht integrierte Lagen ... 110
Tab. 22: Verbrauchsausgaben in Deutschland ... 118

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Bedeutung Schrobenhausens ... 11
Karte 2: Lage und Verkehrsanbindung Schrobenhausen ... 13
Karte 3: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 - Prognose ... 15
Karte 4: Standorte POS ... 19
Karte 5: Konkurrenzsituation ... 26
Karte 6: Kern-Einzugsgebiet Schrobenhausen - alle Bedarfsbereiche nach Huff ... 28
Karte 7: Eweitertes Einzugsgebiet Schrobenhausen - alle Bedarfsbereich nach Huff ... 29
Karte 8: Kern-Einzugsgebiet Schrobenhausen - Lebensmittel nach Huff. 30
Karte 9: Einzugsbereiche nach POS – Standort Altstadt ... 32
Karte 10: Einzugsbereiche nach POS – Standort Augsburger Straße ... 33
Karte 11: Einzugsbereiche nach POS – Standort Pöttmeser Straße ... 34
Karte 12: Einzugsbereiche nach POS – Standort Rinderhofer Breite ... 35
Karte 13: Schrobenhausener Einzelhandel: Lagen schematisch ... 36
Karte 14: Innerstädtische Lageabgrenzung Schrobenhausen ... 37
Karte 15: Nahversorgungssituation in Schrobenhausen ... 60

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

**Auftrag:**

Erstellung eines **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Schrobenhausen** mit folgenden wesentlichen Inhalten:

**Teil I: Standort- und Zentrenkonzept (vorliegender Bericht)**

- Aktualisierung der Marktuntersuchung aus dem Jahr 2000
- Quantitative und qualitative Vollerhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungskartierung Innenstadt
- Leerflächen- und Potentialbewertung
- Ermittlung der Markt- und Umsatzpotentiale
- Standortkonzept- und Zentrenkonzept: Aufzeigen von Entwicklungspotentialen nach Standorten unter Berücksichtigung des Handelsversorgungsnetzes
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB
- Point-of-Sale Befragung

**Teil II: Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt (separater Bericht)**

- Schriftliche Befragung aller Haus- und Grundeigentümer (407 Adressaten) in der Schrobenhausener Innenstadt für die Leerflächen- und Potentialbewertung
- Auswertung der Daten

**Auftraggeber:**

Stadt Schrobenhausen
Herr André Köhn
Leiter Stadtmarketing
Lenbachplatz 18
86523 Schrobenhausen

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

**Analysezeitraum:**
Oktober 2008 bis Februar 2009

**Untersuchungsablauf:**

- Bestandserhebungen, Fotodokumentationen, qualitative und quantitative Analysen sowie Einzelhandelsuntersuchung Schrobenhausen: Oktober 2008
- Markt- und Umsatzpotential Einzelhandel: November 2008
- Point of Sale Befragung: Oktober 2008
- Befragung der Immobilienbesitzer: November / Dezember 2008
- Teilbericht II: Abgabe Dezember 2008
- Teilbericht I: Februar 2009

**Hintergrund, Aufgabenstellung und Ziele:**

- Die Stadt Schrobenhausen hat im Jahre 2000 einen umfassenden Stadtmarketing-Prozess in Verbindung mit der lokalen Agenda 21 eingeleitet. Als Resultat steht zum einen umfangreiches Analysematerial zum Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Schrobenhausen zur Verfügung. Zum anderen liegt ein von einer breiten bürgerschaftlichen Beteiligung getragenes Stadtleitbild vor, dem sich ein umfangreicher Maßnahmenkatalog (Aktionsprogramm der lokalen Agenda 21) anschließt.
- Seit 2007 hat Schrobenhausen einen hauptamtlichen City-Manager, der als „Kümmerer“ vor Ort, die Umsetzung der Maßnahmen betreut. Allerdings bedürfen die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen nach nunmehr acht Jahren einer gründlichen Überprüfung und Anpassung an die geänderten Bedingungen in der Stadt. Insbesondere die Handelskonzeption muss an die veränderten gesamtwirtschaftlichen und lokalen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Hierzu wurde die CIMA 2008 mit der Aktualisierung der „Markt-, Struktur- und Imageuntersuchung für die Stadt Schrobenhausen“ aus dem Jahr 2000 beauftragt.
- Das **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept** soll zunächst den Bestand analysieren um dann den Akteuren vor Ort Empfehlungen mit Blick auf Branchenmix, Städtebau und Einzelimmobilien geben zu können.
- Das Einzelhandelsangebot hat sich in den letzten Jahren im Stadtzentrum qualitativ und quantitativ auf einige wenige (hochfrequentierte) Lagen verdichtet. Vor allem in der **nördlichen Innenstadt** sowie den **innerstädtischen Nebenlagen** sind Erosionsprozesse erkennbar, was sich in zahlreichen Ladenleerständen in der Schrobenhausener Innenstadt niederschlägt.
- Ein Schwerpunkt der vorliegenden Untersuchung soll daher eine **Bewertung der Potential- und Leerflächen** in Schrobenhausen sein, um den Verantwortlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung und Bekämpfung der innerstädtischen Leerflächenproblematik aufzuzeigen und die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt weiter zu stärken.
- Dies erfolgt dabei differenziert nach den verschiedenen Handelsstandorten in Schrobenhausen (Innenstadt, integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte).
- Die gesamte Untersuchung verfolgt einen **integrierten Handlungsansatz**. Die Einbeziehung verschiedenster Fachgruppen im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung war zudem Grundlage für die Förderung durch die Regierung von Oberbayern.
- Im Rahmen der Untersuchung wurden mehrere Beteiligungsschritte vollzogen. Das Forum „Altstadtgespräche Schrobenhausen“ wurde für breite Diskussionen über die Zwischenergebnisse genutzt. Ziel war es stets, die Stärken und Schwächen sowie daraus abgeleitet Entwicklungsperspektiven für die weitere Innenstadtentwicklung zu formulieren.
- Die Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Citymanagement Schrobenhausen und externen Fachplanern, wie Stadtplanung Schreiber, Verkehrsplanung (Lang und Burkhardt) und der CIMA Beratung + Management GmbH wurde durch die Regierung von Oberbayern (Frau Wieczoreck) unterstützt. Sämtliche Ergebnisse sind Argumentationsgrundlage für die Aufnahme in neue Förderprogramme.

# 2 Trends im Einzelhandel

## 2.1 Allgemeine Trends

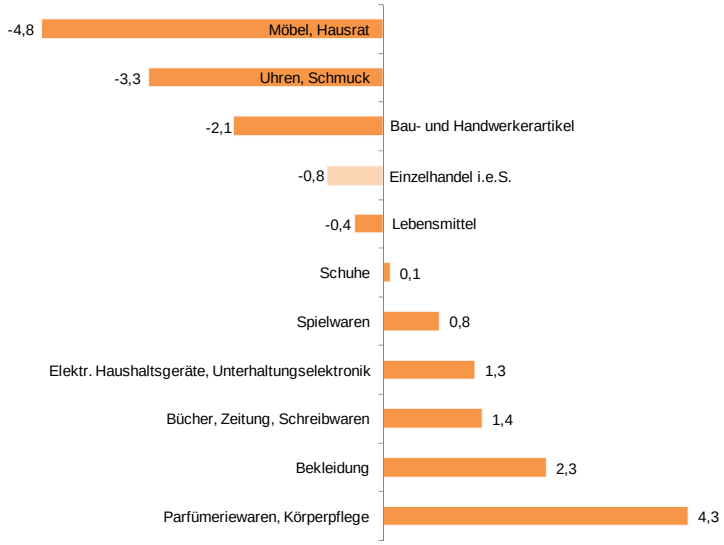
In einer sich immer schneller wandelnden Handelslandschaft bei immer größer werdenden Angebotskapazitäten wird der Erfolg oder Misserfolg jegliches Einzelhandelsvorhabens auch von seiner Leitidee bestimmt. Hierzu ist es erforderlich, aktuelle Trends in der Handelsentwicklung zu kennen, um spätere Nutzungsszenarien entsprechend einordnen zu können.

Die Situation des Einzelhandels ist seit Jahren als schwierig zu bezeichnen. Die privaten Verbrauchsausgaben werden aktuell vor allem durch Belastungen im Bereich Steuern und Abgaben und der allgemeinen Arbeitsmarktlage eingeschränkt. Dabei geht die Einkommensschere immer weiter auseinander. Die Einkommensgruppen, die sich einiges leisten können nehmen etwas langsamer zu als diejenigen, die immer größere Probleme haben, ihre Ausgaben zu bewältigen. Die langfristige Entwicklung wird auf Verbraucherseite im Durchschnitt von Konsumverzicht und Preissensibilität, auf Anbieterseite von Verdrängungswettbewerb und preisaggressiven Absatzformen gekennzeichnet sein. Seit dem Jahr 2005 schien sich eine leichte Trendwende abzuzeichnen. Zwei Jahre in Folge waren im Querschnitt über alle Branchen leichte Umsatzzuwächse auszumachen. Seit 2007 aber ist wieder ein nominal stagnativer und real schrumpfender Trend festzustellen. Inwieweit sich die aktuelle Wirtschaftskrise im laufenden Jahr 2009 und später auf den Konsum auswirken wird vermag noch niemand zu sagen. Dies wird insbesondere auch in Abhängigkeit der Arbeitslosenentwicklung zu sehen sein. Langfristig ist in „reifen Handelslandschaften“ wie Deutschland von einem weiter starken Strukturwandel auf der Anbieterseite auszugehen. Die Wettbewerbshärte wird weiter zunehmen und der Kampf der Formate wird weiter zu Lasten traditioneller Anbieter gehen. Für Deutschland wird zudem eine weiter hohe Preisfokussierung zu erwarten sein. Unter Berücksichtigung ökonomischer, demographischer und politischer Rahmenbedingungen ergeben sich sowohl für die verschiedenen Betriebstypen als auch für die einzelnen Branchen unterschiedliche Perspektiven. So wird die Bevölkerung in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen. Daneben verändert sich die Bevölkerungsstruktur vor allem im Bereich der älteren Bevölkerungsgruppen. Das sich erweiternde Marktsegment der ”Jungen Alten” wird dabei zu einer neuen wichtigen Zielgruppe für den Handel werden. Durch politische Rahmensetzung wie z.B. Flexibilisierung der Arbeitszeiten in weiten Bevölkerungskreisen und Veränderungen der städtebaulichen Leitbilder werden sich ebenfalls Einflüsse ergeben.

Aus der allgemeinen Entwicklung resultieren auch branchenabhängige Wachstumsunterschiede. Die Ausgaben für Unterhaltungs- und Kommunikationsmedien werden von den Veränderungen der globalen Rahmenbedingungen besonders profitieren. Ähnlich wird es im Gesundheits- und Fitnessbereich sein. Der Markt für ”persönliche Ausstattungen”, darunter sind die Warenbereiche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Schmuck zu verstehen, wird eher ein durchschnittliches Wachstum zu verzeichnen haben. Der Wettbewerb zwischen den Anbietern wird sich gerade in diesem Segment weiter verschärfen. Eine Fortsetzung des Konzentrationsprozesses auf der Angebotsseite ist zu erwarten. Damit verschärft sich die Wettbewerbssituation zunehmend. An vielen Standorten ist bereits heute ein massiver Verdrängungswettbewerb zu beobachten. Chancen sind daher eher in einer regionalen und lokalen Ausrichtung auf spezialisierte Sortimente zu sehen.

Mit der aufgezeigten Flächenentwicklung geht eine Betriebstypenentwicklung einher, die durch einen andauernden Rückgang der Fachhandelsquote und eine Zunahme der Fachmärkte gekennzeichnet ist. Die Fachmärkte stoßen dabei in immer neue Bereiche vor, und setzen so als „Category Killer“ spezialisierte Fachhandelssparten unter Druck (z.B. MediaSaturn im Bereich Elektro, Fressnapf im Bereich Zoobedarf).

**Abb. 1: Umsatzveränderungen nach Branchenbereichen 2006 – 2007**




Quelle: HDE Zahlenspiegel, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

## 2.2 Trends im Verbraucherverhalten

Die Kunden reagieren unterschiedlich auf die gesellschaftlichen Trends. Die Voraussagen über das Verhalten des Verbrauchers von morgen sind teilweise widersprüchlich. Folgende Tendenzen sind dabei zu erkennen:

- Auch in Zukunft konkurriert der Einzelhandel mit Ausgaben für Altersvorsorge, Freizeit, Energie oder Mieten um die Kaufkraft der Konsumenten. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben werden in Zukunft kaum steigen, im besten Fall ihren Anteil am privaten Konsum behalten.
- Die Kaufzurückhaltung ist nach einer aktuellen Konjunkturumfrage des HDE (2007) das Top-Thema im Einzelhandel.
- Hybride Käufer erwarten ein klares Angebotsprofil. Die Positionierung der Anbieter und ganzer Standortgemeinschaften zwischen Luxus und preiswert muss immer klarer herausgearbeitet werden (Bsp. München: Kaufinger vs. Maximilianstraße)
- Das Anspruchsniveau der Konsumenten steigt: In Zeiten der wachsenden Einkaufsalternativen sinkt die Toleranz hinsichtlich Erreichbarkeit, Ambiente, Sauberkeit, Sicherheit und sogar der Witterung.

Erlebniseinkauf Bücher: Auswahl, Atmosphäre, Ruheinseln (Foto: CIMA)

- Convenience hat viele Facetten: auf der Produktebene durch eine Zunahme von Functional-Consumer-Goods (z. B. Fertiggerichte), auf der Standortebene durch eine Ballung kopplungsintensiver Branchen (z.B. One-Stop-Shopping für den täglichen Bedarf) und auf der Betriebsformenebene über die Entwicklung neuartiger Formate (z.B. Convenience-Stores für den täglichen Bedarf in Bürovierteln).
- Die Erreichbarkeit (Pkw, zu Fuß, ÖPNV) und Bequemlichkeit (alles an einem Ort) beim Einkauf bleiben in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung
- Öffnungszeiten spielen nur für bestimmte Einkaufsvorgänge eine wichtige Rolle (z. B. in der Nahversorgung: Bahnhofsshops, Tankstellen mit bis zu 24h-Öffnung). Die Attraktivität von Sonderverkäufen (Sonntagseinkauf, Night-Shopping) nimmt zu.
- Ein „Lifestyle of Health and Sustainability“ (LOHAS) kennzeichnet einen neuen Konsumententyp, der Wellness, Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit sucht. Der Bio-Boom im Lebensmitteleinzelhandel war erst der Anfang. Andere Branchen (z.B. Bekleidung) folgen bereits.
- Während der LOHAS-Trend auf eine breite Basis ausgerichtet ist, stellt eine Orientierung an einer „Neo-Noblesse“ auf eine neue Segmentierung des Luxusbereiches ab. Der herkömmliche Wunsch nach Exklusivität bei Luxusartikeln wird kombiniert durch authentische Aufladung der Einkaufssituation mit Erlebniskomponenten. Dies betrifft v.a. die absoluten Top-Lagen, die einem Trading-Up-Prozess unterworfen sind.
- Das Markenbewusstsein der Verbraucher nimmt weiter zu. Mit der Marke wird ein Image und Lebensgefühl konsumiert. Handelsmarken („store branding“) werden dabei immer wichtiger (z. B. dm).

## 2.3 Entwicklung der Betriebsformen

Bei den Betriebsformen führt dies zu einer Fortsetzung des Wandels und einer weiteren Polarisierung und Positionierung. Folgende wesentliche Muster sind dabei marktbestimmend:

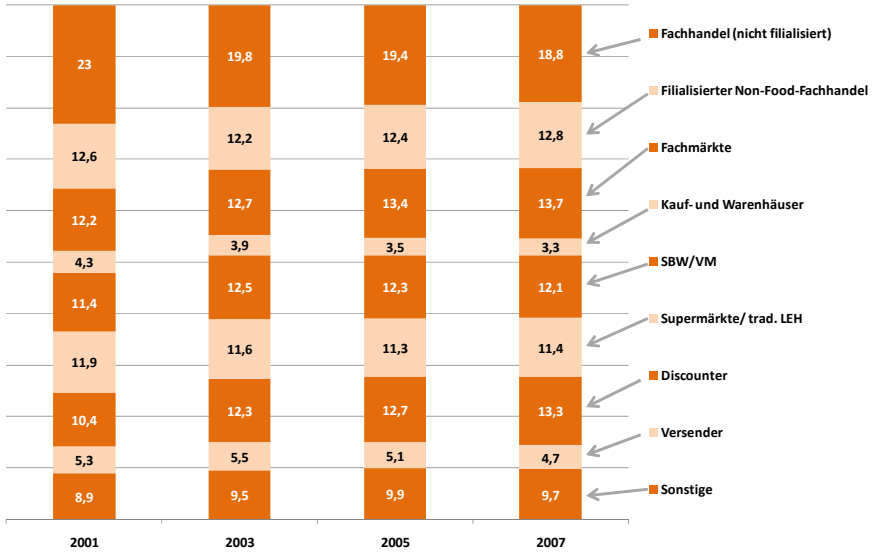
- Konkurrenz- und Kostendruck im Einzelhandel steigen. Die Flächenproduktiv sinkt.
- Weitere Spreizung zwischen discount- und premiumorientierten Angebotsformen. Die Profilierung der Anbieter wird weiter geschärft.
- Die Konzentration auf Anbieterseite schreitet weiter voran. Der Marktanteil von Unternehmen mit mehr als 2,5 Mrd. € Jahresumsatz steigt mittelfristig auf 85 %.
- Die Präsentation von Marken und Labels wird immer wichtiger. Monolabel-Stores sind bis in die Ebene der Mittelzentren auf dem Vormarsch. In größeren Städten repräsentieren sog. Flagship-Stores an wenigen Standorten das Prestige der Marke.
- Traditionelle Fachgeschäfte mit unklarem Profil und Multimarken-Image oder klassische Kaufhäuser verlieren weitere Marktanteile. Hersteller verlieren ihre Vertriebspartner und entwickeln eigene Handels- und Vertriebsnetze. Damit schließt sich der Kreis.
- Nicht kooperierender Fachhandel wird künftig ohne Marktbedeutung sein. Der moderne Facheinzelhändler ist gleichzeitig Franchise-Nehmer der verschiedensten Anbieter in seiner Stadt oder Region. Einkaufskooperationen sind das Mindestmaß an Verbund.
- Probleme bei der Revitalisierung der Kauf- und Warenhäuser (siehe Debatte um Karstadt und nicht klar positionierte sonstige Kaufhäuser).

- Viele Filialisten sind nach dem Top-down-Prinzip in ihrer Expansionsstrategie mittlerweile bei den Klein- und Mittelstädten angekommen. Immobilien-Experten sind sich einig, dass eine Mischung aus bekannten Marken und Labels (Filialisten) mit individuellen, lokalen Fachgeschäften der Schlüssel für einen attraktiven Innenstadt-Einzelhandel ist.
- Untersuchungen zeigen, dass die Modebranche der Top-Indikator für eine attraktive Kundenbewertung der Innenstadt ist. Je vollständiger das Markenportfolio, desto mehr unterschiedliche Zielgruppen können angesprochen werden.

Moderner Mono-Label-Store in München (Foto: CIMA)

- Trading up: Neue Qualitätsorientierung im Lebensmittel-Einzelhandel bringt angepasste, neue Konzepte (spezialisierte Konzepte für verdichtete Großstadtlagen, Fachmarktzentrum oder ländliche Strukturen), Aufwertung im Ladenbau (größerer Platzbedarf!) und Serviceebene (Convenience, Ausbau des Ready-to-eat-Angebots), neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel). Größe alleine ist nicht mehr entscheidend. SB-Warenhäuser zeigen künftig nur noch langsames Wachstum. Dafür folgen die Anbieter der zunehmenden Überalterung mit einer Dezentralisierungsstrategie.
- Auch die Discounter sichern sich über neue Sortimentsstrategien (ALDI: Frischfleisch, Test von Markensortimenten, LIDL: zunehmende Frischekompetenz, Convenience-Produkte, etc.) Marktanteile.

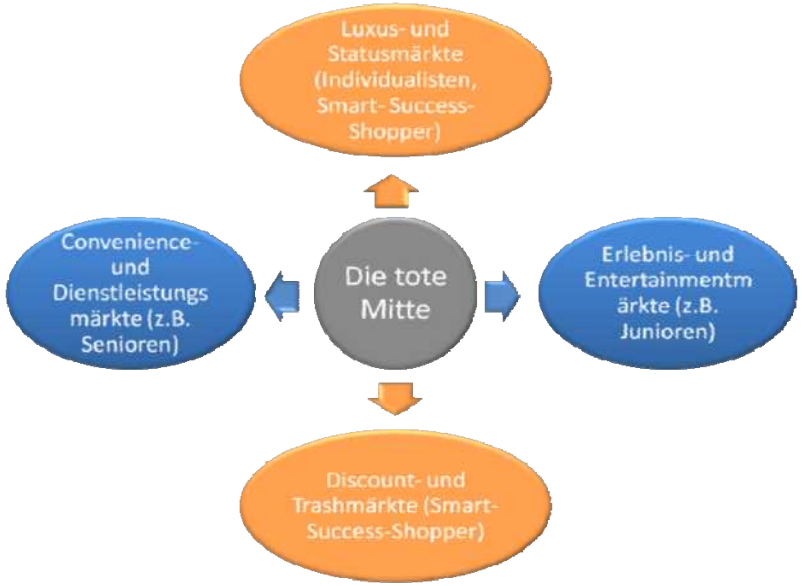
**Abb. 2: Entwicklung der Betriebstypen des Handels**




Quelle: HDE, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Auch wenn der Zenith in der Entwicklung der Non-Food-Fachmärkte möglicherweise überschritten ist: Neue Konzepte werden auch zukünftig für eine anhaltende Flächennachfrage sorgen. Alte Konzepte müssen in naher Zukunft revitalisiert werden oder scheiden wieder aus dem Markt aus.

**Abb. 3: Betriebstypen und deren Kunden**




Quelle und Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Die Nachfolgeproblematik im Facheinzelhandel bleibt in den kommenden Jahren das unternehmerische Problem Nr. 1. Der Trend zur Filialisierung und Professionalisierung der Unternehmensstruktur nimmt zu.
- Weitere ausländischer Anbieter werden versuchen den deutschen Markt zu erschließen (Deutschland ist als Europas größter Einzelhandelsmarkt für internationale Händler attraktiv). Nicht alle werden so erfolgreich sein wie IKEA, H&M oder Zara (siehe Scheitern von Marks & Spencer oder GAP).
- Trend zur Vertikalisierung: Anbieter beherrschen die gesamte Wertschöpfungskette von der Produktion bis zum Einzelhandel (z. B. Eigenmarken-Anbieter wie H&M). Handelsmarken nehmen zu (store branding).
- Shopping mit Ambiente: Trend zum Erlebnishandel bleibt ungebrochen. Shopping-Center-Standards haben am Markt keine Chance mehr. Moderne Einkaufswelten, ob gewachsen oder geplant müssen trotz aller Markengleichheit unverwechselbar sein und die Kunden auch emotional ansprechen (z. B. Themen-Center von Sonae Sierra).
- Weiter anhaltende Diskussion über Factory-Outlet-Center (Fabrikverkaufs-Zentren, siehe Ingolstadt, Wertheim und aktuell Piding)

## 2.4 Standortentwicklung, Relevanz für Schrobenhausen

Für Städte und Gemeinden hat die wirtschaftliche Entwicklung im Einzelhandel weit reichende Konsequenzen. Nebenlagen und Quartierszentren der größeren Städte sowie die kleineren Stadt- und Ortszentren im ländlichen Raum verlieren interessante Anbieter und Bedeutung. Ein „trading down“ und zunehmende Leerstände sind häufig die Folge (Beispiel Bahnhofstraße Schrobenhausen). Der seit Jahren zu beobachtende Trend zur Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in 1a-Lagen wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Hier bleiben auch die Flächenproduktivitäten am ehesten stabil, die insgesamt dramatisch sinken und zu einer faktischen Entwertung von zahlreichen Immobilien auch an zentralen Standorten führen wird. Mit sinkenden Mieten können notwendige Modernisierungen nicht mehr refinanziert werden, Investitionen bleiben aus und das trading down schreitet fort.

Für Zentren wie Schrobenhausen bedeutet dies, alle Kräfte (und Angebote) an zentralen Standorten zu bündeln, um die Standortkompetenz zu steigern und eine Fragmentierung der verbleibenden Angebotsstrukturen zu vermeiden. Häufig wird ein attraktiver Branchenmix von den Kunden nicht wahrgenommen, weil er sich auf zu viele Standorte verteilt. Für unattraktive, veraltete Nebenblagen mit schlechten Standortvoraussetzungen müssen neue Nutzungskonzepte gefunden werden, die möglicherweise in der Folge einen neuen Aufschwung bringen können (vgl. München-Westend: Belegung alter Handelsflächen durch Ateliers und kreative Berufe wie Architekten, Grafiker, Designer haben eine neue Gastronomie-Szene und in der Folge sogar wieder neue, spezialisierte Einzelhandelskonzepte in das Quartier gezogen).

Die Diskussion vor Ort, ob standardisierte Filialkonzepte eine zunehmende Uniformität der Innenstädte nach sich ziehen, geht mittlerweile am eigentlichen Kernproblem vieler Innenstädte vorbei. Facheinzelhändler werden immer mehr zu Managern verschiedener attraktiver Mono-Label-Stores und sichern auch durch Filialisierungs- und Expansionsstrategien ihre unternehmerische Zukunft. Die Mischung aus traditionellen, inhabergeführten Fachgeschäften und häufig ebenso inhabergeführten Filialkonzepten macht eine Innenstadt für den Kunden erst attraktiv. Zwischen dem richtigen Branchen- und Markenmix und der Frequenz besteht ein untrennbarer Zusammenhang.

Frequenz ist für die meisten Filialisten zum Standortfaktor Nr. 1. Neben den attraktiven 1a-Lagen können etablierte Stadtteilzentren, Einkaufszentren und Fachmarktagglomerationen am ehesten die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Erfolg als Handelsstandorte erfüllen. Insgesamt besteht damit durchaus die Gefahr einer stärkeren Uniformität der Best-Lagen, wodurch der Wettbewerb dieser Lagen zunehmend auch über Angebote geführt werden muss, die einen Zusatznutzen über das eigentliche Einkaufen hinaus bieten. Die Erlebniskomponente wirkt damit auf der Makroebene (vgl. z.B. multifunktionale Innenstadt) genauso wie auf der Betriebsebene (vgl. z.B. Themenwochen, Vermischung aus Einkaufen und Erlebnis in sog. Urban-Entertainment-Centern). Städtebauliche Besonderheiten wie die Schrobenhausener Altstadt mit ihrer größtenteils gut erhaltenen historischen Bausubstanz spielen dabei eine große Rolle.

# 3 Methodik

## 3.1 Einzelhandelserhebung

Im Oktober 2008 wurden in Schrobenhausen alle Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Branche, Betriebstyp und Zustand erfasst. Die CIMA verwendet für diese Bestandsaufnahme einen eigenen Schlüssel, der 32 Branchen differenziert. Um eine möglichst genaue Sortimentsverteilung zu ermitteln, erfolgte die Zuordnung nicht nach dem dominanten Sortiment, sondern wird auch innerhalb der Betriebe ggf. differenziert. Die Aufnahme erfolgte zudem nach unterschiedlichen Betriebstypen. Für den Lebensmittelhandel werden dabei bspw. die Betriebstypen

- Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei)
- Kiosk, Tankstellenshop,
- SB-Geschäfte (bis 400 m² Verkaufsfläche),
- Getränkefachmärkte,
- Supermärkte (400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche)
- Discounter
- Verbrauchermärkte (1.500 bis 5.000 m² Verkaufsfläche)
- SB-Warenhäuser (ab 5.000 m² Verkaufsfläche)
- Kauf- und Warenhäuser (z.B.: Karstadt, Galeria Kaufhof)

unterschieden. Je nach Branchenzugehörigkeit erscheint dabei ein mehr oder weniger starker Detaillierungsgrad sinnvoll. Letztlich wurden alle stationären Einzelhandelsgeschäfte erhoben, die überwiegend dem Verkauf an Endverbraucher zuzuordnen waren.

Die Bestandsaufnahme wurde von erfahrenen Handelsberatern durchgeführt, die neben quantitativen auch zahlreiche qualitative Merkmale (z. B. Zielgruppenorientierung, Warenpräsentation, Wettbewerbsfähigkeit) erhoben haben. Dies ist für die Qualität der Untersuchung entscheidend, da im Marktgeschehen nicht nur Sortimente und Verkaufsflächen miteinander konkurrieren, sondern auch Betriebstypen und Konzepte. Nur mit einer sorgfältigen qualitativen Typisierung können etwa im Rahmen der Konzeption marktgerechte Positionierungsempfehlungen für unterschiedliche Zentren, Standorte und Lagen erfolgen. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt in diesem Untersuchungsbericht keine Veröffentlichung von Einzeldaten.

Als Verkaufsflächen wurden alle Flächen aufgenommen, die den Kunden zugänglich waren. Diese Definition ist zum einen die CIMA-interne Vorgehensweise und zum anderen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 zurückzuführen, nach dem alle Flächen zu berücksichtigen sind, die dem Verkauf der Ware förderlich sind. Neben den Vorkassenzonen, Windfängen und Leergutrückgaben sind dies die Flächenanteile hinter den Bedienungstheken in Lebensmittelvollsortimentern und Metzgereien und Bäckereien. Dagegen wurden Lagerflächen oder Warenauslagen im öffentlichen Raum nicht berücksichtigt ebenso wie die Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren.

## 3.2 Einzelhandelsnahe Dienstleister

Neben der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben ist für die Bildung eines Zentrums auch die Ausstattung mit Dienstleistungseinrichtungen wichtig, um die Attraktivität und zukünftige Entwicklung beurteilen und gewährleisten zu können. Die Erhebung dieser Daten erfolgt für die Bereiche der ausgewiesenen Zentren. Aus funktionalen Gründen, und um den Aufwand überschaubar zu halten, wurden nur Dienstleistungsbetriebe erhoben, die im Erdgeschoß angesiedelt sind und eine gewisse Publikumsrelevanz (Besucherfrequenzen) aufweisen. Darunter fallen:

- Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B.: Friseure, Reisebüros, Wäschereien, Reinigung, Videotheken etc.),
- Gastronomiebetriebe
- Banken und Sparkassen,
- Post
- Hotels und Pensionen

Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen (z. B.: Friseure, Reisebüros oder Gastronomiebetriebe) profitieren oftmals von den vorhandenen Passantenfrequenzen und stiften einen zusätzlichen Nutzen für das Einkaufserlebnis. Sie dienen dem Zentrum als arrondierendes Angebot und sorgen für eine Belebung durch teilweise zusätzliche Frequenzen.

Dem gegenüber stehen zentren-untypische Dienstleister (z. B. Kfz-Betriebe) sowie Dienstleister in den oberen Geschossen wie Steuerberater, Rechtsanwälte oder Ärzte, die im Rahmen dieser Untersuchung nicht berücksichtigt wurden.

## 3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das vorliegende Standort- und Zentrenkonzept beinhaltet die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Schrobenhausen. Dieser wird dabei kurz charakterisiert und eine Stärken-Schwächen-Bilanz erstellt. Neben der räumlichen Ausdehnung und der Qualität des Geschäftsbereiches wird zudem die räumlich-funktionale Struktur beleuchtet und der Standort ins Stadtgefüge eingeordnet.

# 4 Strukturdaten

## 4.1 Planerische Rahmendaten

***Zentralörtliche Einstufung der Stadt Schrobenhausen***

| | |
|---|---|
| Zentrale-Orte-Stufe: | Mittelzentrum |
| Gebietskategorie: | ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll |
| Landkreis: | Neuburg-Schrobenhausen |
| Region: | Ingolstadt |
| Regierungsbezirk: | Oberbayern |
| Oberzentrum: | Ingolstadt |

Die südwestlich von Ingolstadt gelegene Stadt Schrobenhausen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern ausgewiesen und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Stadt Schrobenhausen mit den Ortsteilen Steingriff, Hörzhausen, Sandizell, Mühlried und Edelshausen hatte am 31.12.2007 **16.209 Einwohner**. [1]

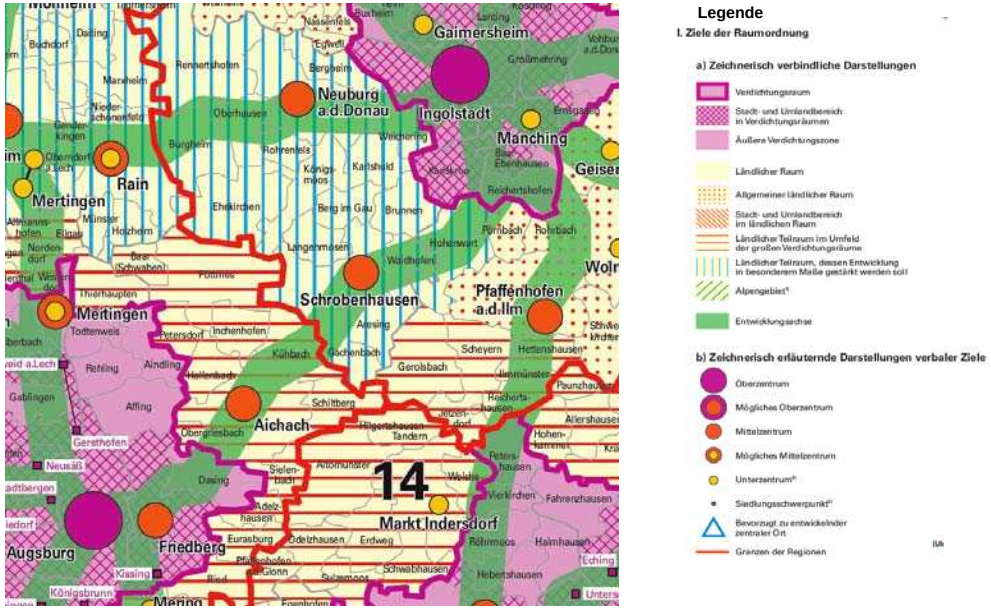
Als Mittelzentrum hat die Stadt Schrobenhausen laut LEP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfälliges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen. Ende 2007 lebten im **Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels** der Stadt Schrobenhausen **33.991 Einwohner.** Neben Schrobenhausen gehören die Gemeinden Aresing, Berg im Gau, Brunnen, Gachenbach, Langenmosen, Markt Pöttmes und Waidhofen zum Verflechtungsbereich. [2]

1 www.statistik.bayern.de; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009

2 Regierung von Oberbayern 2009 ; Stand 31.12.2007

Der **Nahbereich** von Schrobenhausen umfasst neben der Stadt Schrobenhausen selbst die Gemeinden Aresing, Berg im Gau, Gachenbach und Langenmosen mit **zusammen 23.912 Einwohnern** (Stand 31.12.2007). [3]

**Karte 1: Zentralörtliche Bedeutung Schrobenhausens**




Quelle: LEP Bayern 2006
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

3 Regierung von Oberbayern 2009; Stand 31.12.2007

Die **Region Ingolstadt** verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region sind der Erhalt und der Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur erforderlich. Aus dem **Regionalplan der Region Ingolstadt** lassen sich für die Stadt Schrobenhausen folgende Vorgaben ableiten: [4]

- Das Mittelzentrum Schrobenhausen soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Dabei sollen insbesondere
  - die Beseitigung städtebaulicher und funktioneller Mängel in der Altstadt (mit Ortsumfahrung)
  - die Sicherung, Stärkung und Verbesserung der Ausstattung mit mittelzentralen Versorgungseinrichtungen
  - der Erhalt und die Ansiedlung von staatlichen Behörden
  - der Ausbau und die Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes
  - die Stärkung des Dienstleistungsbereichs
  - der Ausbau der Industriestruktur
  - die Schaffung vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Warenbedarfs
  - die Verbesserung des Gesundheitswesens
  - der Erhalt der sozialen Einrichtungen und Ausbau der Jugenderziehung
  - der Erhalt des Krankenhauses und der Einrichtungen und Heime der Behinderten- und Altenhilfe
  - der Ausbau der Tourismusfunktion sowie
  - die Sicherung der Anbindung an den überörtlichen Schienenverkehr

  angestrebt werden.

- Schrobenhausen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, um den Anschluss an die allgemeine Entwicklung zu halten und zu verbessern. Dies soll neben der Stärkung der Wirtschaftskraft durch gewerbliche Betriebsansiedlungen v. a. durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung erfolgen. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist dabei besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
- Daneben kann ein landschaftsbezogener Tourismus zur Stärkung des Raumes beitragen.
- Trotz verbesserter Einkaufsbedingungen ist es wichtig die Versorgung der Bevölkerung weiter zu verbessern, um den Kaufkraftabfluss noch weiter zu verringern. Dazu gehört nach Aussage des Regionalplans auch, die Altstadt weiter verkehrlich zu beruhigen und für Bewohner und Besucher wieder attraktiv zu machen.

[4] Regionaler Planungsverband Ingolstadt; Regionalplan Ingolstadt, Fassung vom 5. Mai 2006; www.region-ingolstadt.bayern.de, 2009

Die Stadt Schrobenhausen weist folgende wesentlichen Lagemerkmale auf:

- Schrobenhausen liegt rund 27 km südwestlich von Ingolstadt und 28 km nordöstlich von Augsburg im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Der Landkreis liegt in der Landschaft an Donau und Paar mit zahlreichen geologischen Gegensätzen und hoher landschaftlicher Attraktivität.
- Das Gemeindegebiet Schrobenhausens grenzt im Norden an die Gemeinden Königsmoos, Langenmosen, Berg im Gau und Brunnen. Im Osten schließt sich die Gemeinde Waidhofen an. Die Nachbargemeinden im Süden sind Aresing, Gachenbach und Kühbach, im Westen Pöttmes.
- Schrobenhausen liegt an der Paar und dem Paartalwanderweg. Das Paartal zeichnet sich durch seine hohe landschaftliche Attraktivität aus und ist Oberbayerns größte naturnahe Talaue mit überregionaler Bedeutung.
- Die überregionale Verkehrsanbindung Schrobenhausens ist durch die Bundesstraße B300 sehr gut gewährleistet. Diese führt im Osten auf die Bundesautobahn A9 sowie im Südwesten auf die A8.
- Über den ÖPNV ist Schrobenhausen an die nahegelegenen Oberzentren angeschlossen. Es bestehen stündliche Verbindungen nach Ingolstadt und Augsburg.
- Der Flughafen München liegt in rund 50 km Entfernung und ist über die B300 sowie die A9 und A92 in rund 50 Minuten zu erreichen.

**Karte 2: Lage und Verkehrsanbindung Schrobenhausen**

Quelle: Google Earth 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

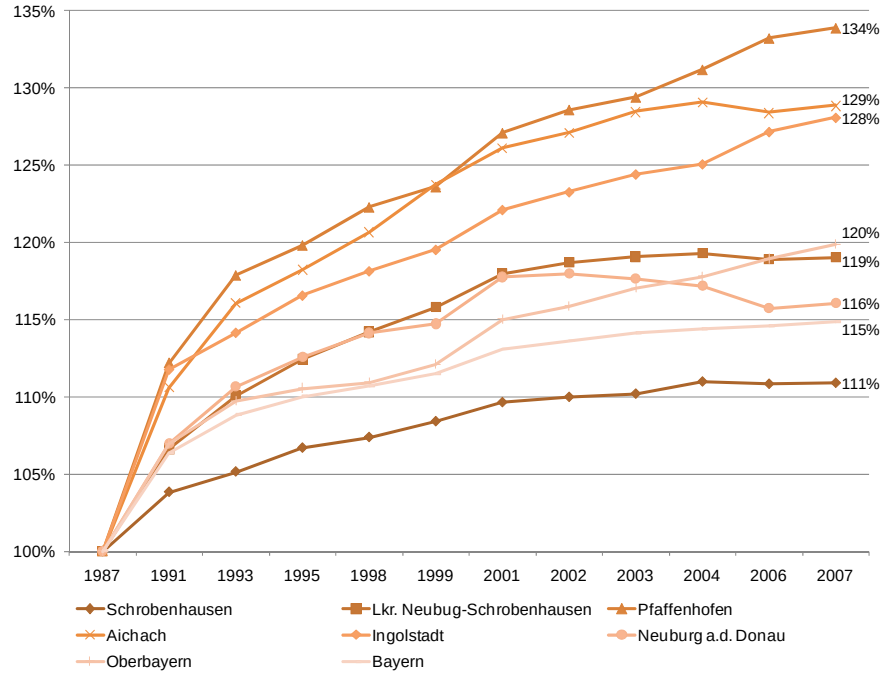
Fazit:

Die wesentlichen lagebedingten Bestimmungsfaktoren der Stadt Schrobenhausen sind:

- Nähe und gute Verkehrsanbindung zu den Oberzentren Ingolstadt und Augsburg sowie zur Landeshauptstadt München
- Hohe landschaftliche Attraktivität (u.a. Paartal)
- Hoher Bekanntheitsgrad als Spargel- und Lenbachstadt

## 4.2 Sozioökonomische Rahmendaten

**Abb. 4: Indizierte Entwicklung der Einwohnerzahlen Schrobenhausens im Vergleich (Jahr 1987 = Index 100)**




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten Bayern (1985-2007); www.destatis.de, 2008

Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

***Bevölkerung***

Die Stadt Schrobenhausen hatte am 31.12.2007 **16.209 Einwohner**.[5] Die Bevölkerungsdichte lag bei 215 Einwohnern pro km².

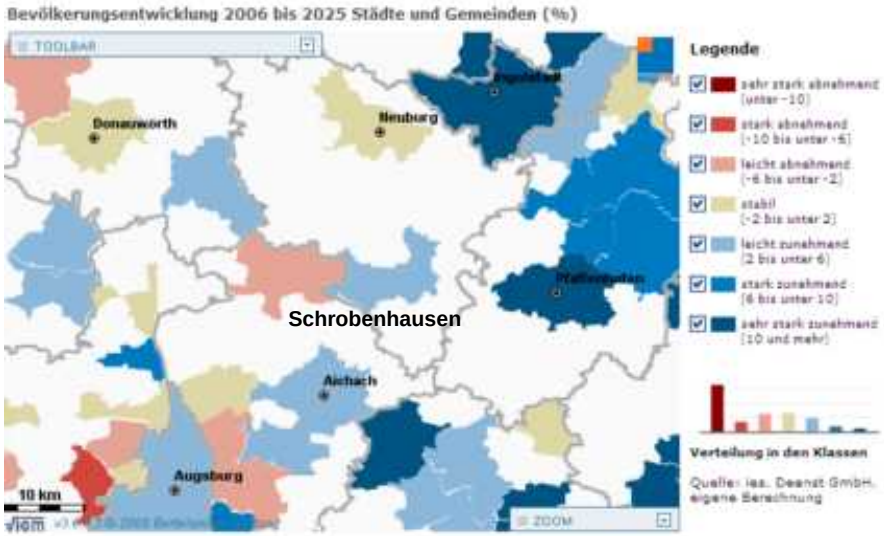
Die nebenstehende Abbildung zeigt, dass die Bevölkerung in Schrobenhausen seit 1987 durchgehend positive Salden zu verzeichnen hatte, die allerdings unter denen der Vergleichsräume liegen.

Während bayernweit in diesem Zeitraum eine Zunahme der Bevölkerung um 14,8 % stattgefunden hat, waren es in Schrobenhausen 10,9 %. Noch deutlicher sind die Unterschiede zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (+ 19,1 %) und den Konkurrenzorten. Die größten Zuwächse konnte die Stadt Pfaffenhofen mit 33,9 % verzeichnen, gefolgt von Aichach (+28,9 %) und Ingolstadt (+28,1 %).

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Schrobenhausen ist hauptsächlich auf die durchweg positiven Wanderungssalden (1997 +306…, 2006 +348, 2007 + 79) zurückzuführen.

5 www.statistik.bayern.de; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Karte 3: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 - Prognose**




Quelle: Bertelsmannstiftung: www.wegweiser-kommune.de, 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmannstiftung geht für die Stadt Schrobenhausen von einer Bevölkerungszunahme zwischen 2006 und 2025 von 5 %, für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von 4,4 % und für Bayern von 2,5 % aus.

Real ist die Bevölkerung in der Stadt Schrobenhausen zwischen Ende 2005 und Ende 2007 um 0,2 % zurück gegangen. Zwischen Ende 2006 und Ende 2007 ist die Bevölkerung wieder leicht um 0,1 % angewachsen. Eine Zunahme bis 2025 von 5 % halten wir daher für sehr optimistisch. Diese hängt auch von den in der Stadt bestehenden Neubauvorhaben ab. Insbesondere durch den Ausbau der LFK GmbH sollen bis zu 500 neue Arbeitsplätze entstehen. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass dies auch zu einer Nachfrage nach Wohnraum führen wird.

Insgesamt bestätigen sämtliche Prognosen die anhaltend positive Entwicklung in der Region, die insbesondere auch dem Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel zu Gute kommen wird.

### *Altersstruktur*

Ende 2007 waren gut 19 % der Schrobenhausener jünger als 18 Jahre (2000: 20,1 %), weitere rund 21 % waren älter als 64 Jahre (2000: 16,7 %). Die Altersgruppe der sogenannten erwerbsfähigen Personen liegt in Schrobenhausen mit knapp 60 % unter dem bayerischen Durchschnitt (2000: 63,4 %). Verglichen mit dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sowie dem Regierungsbezirk Oberbayern ist der Anteil dieser Altersgruppe in Schrobenhausen ebenfalls unterrepräsentiert.

**Tab. 1: Altersstruktur im Vergleich (31.12.2007)**

[redacted]

Quelle: www.statistik.bayern.de
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Das Medianalter in Schrobenhausen lag 2006 bei 41,6 (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen: 40,1; Bayern: 40,9), im Jahr 2025 geht die Prognose der Bertelsmannstiftung von einem Medianalter von 46,4 (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen: 46,1; Bayern: 46,1 aus. Als Medianalter wird dabei jenes Lebensalter bezeichnet, das eine Population statistisch in zwei gleich große Gruppen teilt: 50% der Bevölkerung sind jünger, und 50% sind älter als dieser Wert.

Im Jahr 2025 werden vermutlich 16,6 % der Schrobenhausener unter 18 Jahre alt sein, mehr als jeder Vierte wird älter als 64 Jahre sein. Der Anteil der erwerbsfähigen Personen wird entsprechend bei 58,3 % liegen.

### *Arbeitslosigkeit*

Im September 2008 waren 180 Personen in der Stadt Schrobenhausen arbeitslos gemeldet. Im Vorjahr wurden noch 240 Arbeitslose gezählt, was einer Abnahme von 25 % entspricht. Auch in den übrigen Gemeinden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ist die Zahl der Arbeitslosen zwischen September 2007 und September 2008 jeweils zurückgegangen (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen gesamt: - 21,8 %).

### *Beschäftigung und Wirtschaft*

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort lag in der Stadt Schrobenhausen am 30. Juni 2007 bei 6.887. Hiervon waren 0,7 % dem Wirtschaftsbereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“„ zuzuordnen: Weitere 53,3 % arbeiteten im produzierenden Gewerbe, 18,4 % im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“: Die restlichen 27,6 % der Beschäftigten waren den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen.
Im Jahr 1997 wurden 6.862 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Schrobenhausen ermittelt. Somit ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen 10 Jahren relativ konstant geblieben (+ 0,4 %). Durch den Umzug einer Rüstungsfirma von Unterschleißheim nach Schrobenhausen werden voraussichtlich 500 Arbeitsplätze bis 2011 / 12 entstehen. [6]

### *Pendlersaldo*

Das Pendlersaldo in Schrobenhausen ist deutlich positiv und lag am 30.06.2007 bei 1.312 Personen. D. h. es pendeln mehr Personen in die Stadt ein, als auspendeln. Dies spricht für die Arbeitsmarktfunktion der Stadt. Außer der Gemeinde Neuburg a. d. Donau weisen sämtliche zum Landkreis gehörenden angrenzenden Gemeinden negative Pendlersalden auf, was sich durch die starke Arbeitsmarktfunktion der nahegelegenen Oberzentren erklärt. Positive Pendlersalden können darüber hinaus nur der Regierungsbezirk Oberbayern sowie das Land Bayern vorweisen.

Das positive Pendlersaldo kommt teilweise auch dem Schrobenhausener Einzelhandel zu Gute, da Pendler einen ihrer der Einkäufe am Arbeitsort erledigen.

**Tab. 2: Pendlersalden von Schrobenhausen und den Gemeinden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen 2007**

| | Beschäftigte am Arbeitsort | Beschäftigte am Wohnort | Pendlersaldo |
|---|---|---|---|
| **Aresing** | 275 | 1.014 | -739 |
| **Berg im Gau** | 241 | 480 | -239 |
| **Bergheim** | 103 | 703 | -600 |
| **Brunnen** | 174 | 593 | -419 |
| **Burgheim** | 971 | 1.631 | -660 |
| **Ehekirchen** | 626 | 1.291 | -665 |
| **Gaschenbach** | 242 | 875 | -633 |
| **Karlshuld** | 571 | 1.945 | -1.374 |
| **Karlskron** | 1.051 | 1.858 | -807 |
| **Königsmoos** | 456 | 1.699 | -1.243 |
| **Langenmosen** | 297 | 542 | -245 |
| **Neuburg a.d. Donau** | 11.374 | 9.659 | 1.715 |
| **Oberhausen** | 367 | 902 | -535 |
| **Rennertshofen** | 563 | 1.677 | -1.114 |
| **Rohrenfels** | 335 | 540 | -205 |
| **Schrobenhausen** | 6.887 | 5.575 | **1.312** |
| **Waidhofen** | 249 | 842 | -593 |
| **Weichering** | 307 | 896 | -589 |
| **Lkr. Neuburg-Schrobenhausen** | **25.089** | **.32.722** | **-7.633** |
| **Oberbayern** | 1.622.283 | 1.504.630 | 117.653 |
| **Bayern** | **4.411.875** | **4.342.856** | **69.019** |

** Pendlersaldo = Beschäftigte am Arbeitsort minus Beschäftigte am Wohnort*

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, www.statistik.bayern.de, München 2009

Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

[6] Stadt Schrobenhausen, 2009

### *Fremdenverkehr*

**Tab. 3: Fremdenverkehr 2007 im Vergleich**

| | Auslastung der angebotenen Betten | Gästeüber-nachtungen je 1.000 EW | Aufenthalts-dauer in Tagen |
|---|---|---|---|
| **Neuburg a.d. Donau** | 35,2% | 2.621 | 2,2 |
| **Schrobenhausen** | 31,3% | 1.149 | 2,0 |
| **Lkr. Neuburg-Schrobenhausen** | 32,3% | 1.299 | 2,2 |
| **Oberbayern** | 40,5% | 7.055 | 2,6 |
| **Bayern** | 36,4% | 6.100 | 2,9 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
www.statistik.bayern.de, München 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Im Vergleich zeigt sich, dass Schrobenhausen eine vergleichsweise geringe Tourismusintensität aufweist, die noch unter dem Durchschnittswert des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen liegt. Die Kennziffer der Tourismusintensität (Gästeübernachtungen je 1.000 Einwohner) erlaubt einen Vergleich touristischer Destinationen und spielt eine wichtige Rolle zur Einschätzung weiterer Potentiale und Entwicklungschancen im Segment Freizeit und Erholung. Zur Vergleichbarkeit wurde auf Datenmaterial der amtlichen Landesstatistik zurückgegriffen. Hier werden lediglich Betriebe mit mindestens 9 Betten erhoben.

Auch die Bettenauslastung ist in Schrobenhausen vergleichsweise unterdurchschnittlich und wird in den Vergleichsräumen jeweils übertroffen.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag 2007 bei 2,0 Tagen und wird von allen anderen verglichenen Gebietskörperschaften übertroffen. Der Aufenthalt eines Gastes im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen beträgt circa 2,2 Tage.

Laut DWIF gab ein Gast in Bayern im Jahr 2002 rd. 89,60 € pro Tag am Urlaubsort aus. In München mit Umgebung geht das DWIF sogar von einer Tagesausgabe von 159,60 €, in Augsburg und Umgebung von 86,90 € aus. [7]

Zusätzlich zu den Gästeübernachtungen kommen in Schrobenhausen die Tagesreisenden. Seit 1912 wird in Schrobenhausen Spargel angebaut und das Schrobenhausener Land entwickelte sich zum größten Spargelanbaugebiet Bayerns. In der Spargelzeit (Mitte April bis zum 24. Juni) lockt Schrobenhausen viele Tagesreisende an. Die durchschnittlichen Ausgaben von Tagesreisenden werden vom DWIF für das Reisegebiet München / Münchner Umland / Oberbayerische Städte mit insgesamt 37,80 € angenommen. [8]

Dieses sogenannte touristische Marktpotential kommt in Teilen auch dem Schrobenhausener Einzelhandel zu Gute. Hier kann in Zukunft durch verstärkte Bewerbung noch ein gewisses Potential entstehen. Die Stadt Schrobenhausen versucht derzeit neben dem Ausbau der traditionellen Positionierungsmerkmale (Spargel und Lenbach) neue Wege zu beschreiten. Im Rahmen des Leader-Projektes „Altbaierischer Oxenweg“ von Ungarn ins Wittelsbacher Land soll zusätzliche Wertschöpfung für den Tourismus entstehen. Rings um das Thema verbinden sich kulturelle, kulinarische, touristische und wirtschaftliche Ziele für Schrobenhausen.

7 DWIF: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland; Schriftenreihe Nr. 49, 2002

8 DWIF: Tagesreisen der Deutschen; Schriftenreihe Nr.50, 2005

**Tab. 4: Zusammenfassung wichtiger sozioökonomischer Rahmendaten**

| Indikatoren | Schroben-hausen | Lkr. Neu-burg-Schroben-hausen | Oberbayern | Bayern |
|---|---|---|---|---|
| Bevölkerung (31.12.2007) | 16.209 | 91.067 | 4.313.446 | 12.520.332 |
| Entwicklung seit 1987 | 10,8% | 19,1% | 19,9% | 14,8% |
| **Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** | | | | |
| 30.06.1997 | 6.862 | 23.814 | 1.476.581 | 4.168.958 |
| 30.06.2007 | 6.887 | 25.089 | 1.622.283 | 4.411.875 |
| relative Veränderung | 0,4% | 5,4% | 9,9% | 5,8% |
| **Arbeitslosenzahlen** | | | | |
| September 2007 | 240 | 1.405 | 99.574 | 328.641 |
| September 2008 | 180 | 1.099 | 82.438 | 255.029 |
| relative Veränderung | -25,0% | -21,8% | -17,2% | -22,4% |
| Quote [1] Sept. 08 | k. A. | 2,2 % | 3,6 % | 3,8 % |

[1] = auf Basis der zivilen Erwerbspersonen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Gemeindedaten 1998 und 2007; www.destatis.de, 2008; Stadt Schrobenhausen 2008; Bundesagentur für Arbeit: www.arbeitsagentur.de

Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

- Die Bevölkerung hat seit 1987 sowohl in Schrobenhausen, als auch in den Vergleichsräumen jeweils deutlich zugenommen. Verglichen mit dem Landkreis sowie Oberbayern und Bayern ist die Entwicklung in Schrobenhausen jedoch unterdurchschnittlich verlaufen.
- Die Anzahl der sozialversicherten Beschäftigten hat in den letzten 10 Jahren leicht zugenommen, die Entwicklung bleibt jedoch auch hinter der der Vergleichsräume zurück.
- Ein positives Bild ergibt sich auch bei der Betrachtung der Arbeitslosenzahlen. Diese gingen im letzten Jahr sowohl in Schrobenhausen als auch in den Vergleichsräumen deutlich zurück. Hier ist die Entwicklung in Schrobenhausen jedoch deutlich überdurchschnittlich.

Fazit:

Die deutlich **positive Bevölkerungsentwicklung** in der Schrobenhausen sowie im gesamten Landkreis Neuburg-Schrobenhausen kann ein wesentlicher Motor und eine attraktive Basis für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schrobenhausen sein. Dabei kann man auch zukünftig durch eine prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2025 von einer wachsenden Nachfrage im gesamten Einzugsgebiet Schrobenhausens ausgehen. Die Erweiterung des Standortes der LFK GmbH verschafft hier einen zusätzlichen Nachfrageschub.

Erfreulich ist auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die eine leichte Zunahme erfahren haben. Der **positive Pendlersaldo** Schrobenhausens führt zu **Kaufkraftzuflüssen,** da ein Teil des Kaufkraftvolumens am Arbeitsort ausgegeben werden.

Die **niedrige Arbeitslosenquote** im Landkreis und der deutliche **Rückgang der Arbeitslosenzahlen** in der Stadt Schrobenhausen sind ebenso positiv für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt zu werten.

Ein zukünftig noch auszubauender Impuls für den Einzelhandel geht von den **Übernachtungs- und Tagestouristen** aus. Eine bessere Vernetzung der touristischen Akteure und eine verstärkte Gemeinschaftswerbung in der Region können hier Wachstumschancen bieten. Neue Positionierungsmerkmale (siehe Initiative „Oxenweg“) sollen gezielt entwickelt werden.

In Zukunft gilt es, Schrobenhausen für Einwohner (innerstädtisches Wohnen) und Gewerbetreibende gleichermaßen noch attraktiver zu machen, um diese positiven Entwicklungen weiter zu forcieren. Die Rahmenbedingungen hierfür sind gegeben. Schrobenhausen hat aufgrund seiner Lage in der Region Ingolstadt, die zu den wachstumsstärksten Regionen Bayerns zählt, **eine günstige soziodemographische Ausgangsposition für die zukünftige Entwicklung**. Limitierend wirkt dabei die starke Konkurrenzsituation zu den nahen Oberzentren Augsburg und Ingolstadt.

# 5 Point-of-Sale Befragung

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Befragung an verschiedenen Einkaufsorten in Schrobenhausen durchgeführt, um nähere Aussagen zum Einzugsgebiet der Stadt Schrobenhausen zu erhalten.

Die Befragung wurde an verschiedenen Tagen [9] und Standorten in Schrobenhausen durchgeführt:

- Altstadt (200 Befragte)
- Augsburger Straße (191 Befragte)
- Pöttmeser Straße (200 Befragte)
- Rinderhofer Breite (204 Befragte)

Insgesamt wurden 795 Passanten befragt, von denen wiederum 69 % Frauen waren.

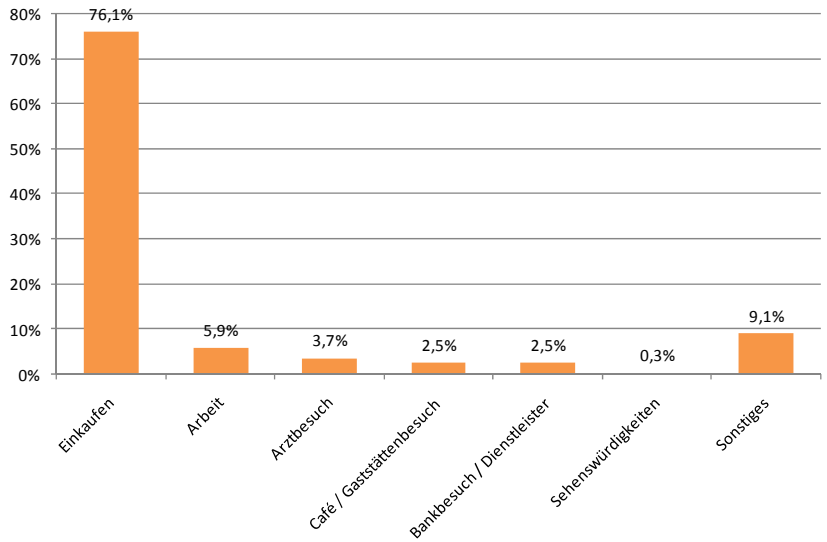
Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragungen dargestellt.

**Karte 4: Standorte POS**

Quelle: Kartengrundlage Google Earth
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

[9] Befragt wurde an 2 verschiedenen Tagen: Mo. 20.10.2008 und Fr. 24.10.2008, jeweils 10 bis 19 Uhr parallel an allen vier Standorten gleichzeitig

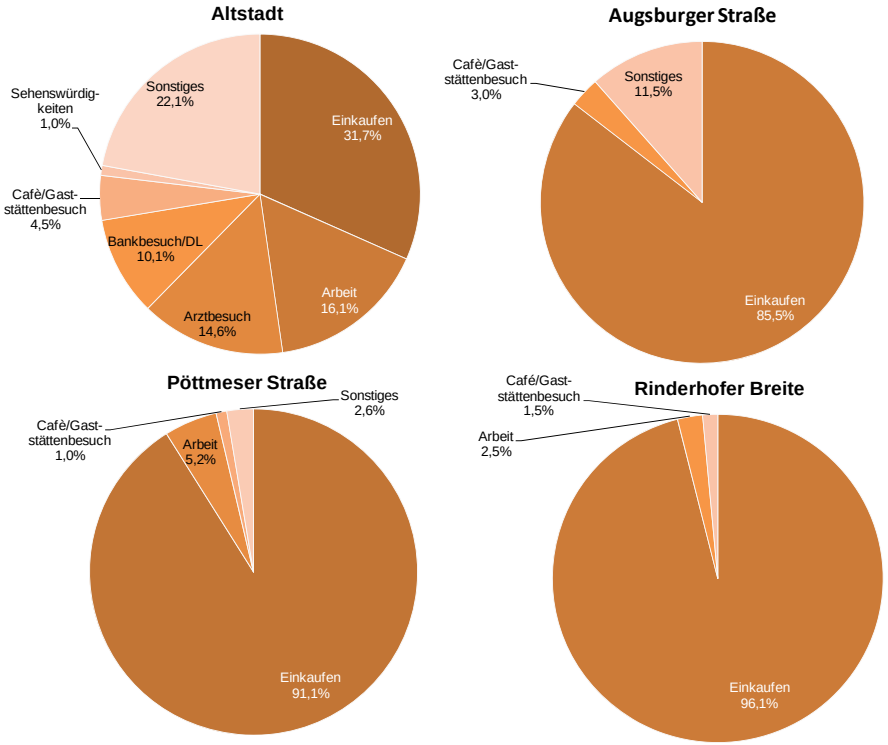
**Abb. 5: Zu welchem Zweck sind sie heute hier? (Mehrfachnennungen)**




Quelle: Point of Sale Befragung Schrobenhausen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Einkaufen ist in Schrobenhausen über alle vier Standorte hinweg für die deutliche Mehrheit der Befragten das wesentliche Besuchsmotiv.
- Daneben spielen noch der Besuch der Arbeitsstätte, Arztbesuche sowie der Besuch von Gastronomiebetrieben bzw. der zahlreichen öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote eine gewisse Rolle.
- Dahingegen sind touristische Zwecke in der Schrobenhausener Innenstadt als Besuchsmotiv (noch) wenig relevant. Dies wird sich in der Spargelsaison sicher anders darstellen.

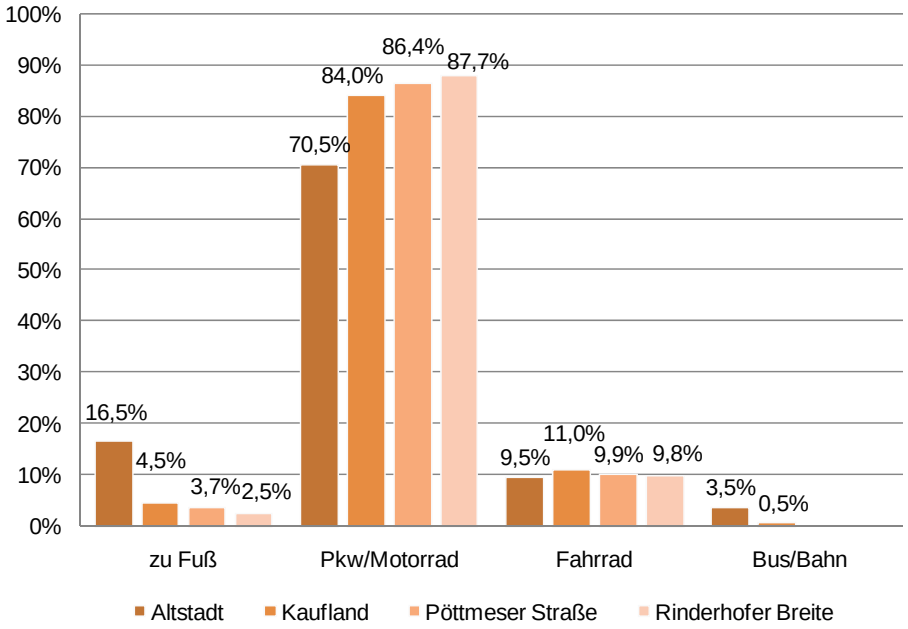
**Abb. 6: Zu welchem Zweck sind sie heute hier? – differenziert nach Standorten**




Quelle: Point of Sale Befragung Schrobenhausen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Differenziert nach den Befragungsstandorten fällt vor allem die **Altstadt** auf. Hier spielen neben dem Hauptmotiv „Einkaufen“ noch verschiedene andere Aspekte wie die Arbeit, Arztbesuche, der Besuch von Banken oder sonstigen Dienstleistungsbetrieben oder ein Café- und Gaststättenbesuch eine Rolle.
- Bei den sonstigen Nennungen der Altstadt spielt insbesondere das Bringen und Holen der Schulkinder eine Rolle. Der Bildungsstandort Innenstadt (Realschule, Musikschule, VHS, Fördereinrichtungen) schafft grundsätzlich Frequenz. Kopplungen mit der Funktion Einzelhandel finden statt, oftmals bleibt es aber auch beim reinen Transport.
- Darüber hinaus wird die Innenstadt auch zum Bummeln besucht. Die hohe Aufenthaltsqualität spielt hier die entscheidende Rolle. Dies ist ein deutliches Indiz für die höhere Aufenthaltsqualität der Schrobenhausener Altstadt gegenüber den anderen Befragungsstandorten in Schrobenhausen. Die Angebotsstruktur der Innenstadt ist multifunktional. Diese Vielfalt ist der entscheidende Wettbewerbsvorteil zu den monostrukturierten Fachmarktlagen.
- In der **Augsburger Straße** werden als Hauptmotiv neben dem Einkauf noch Gastronomiebesuche und Dienstleistungen genannt.
- Die Standorte **Pöttmeser Straße** sowie **Rinderhofer Breite** werden fast ausschließlich zum gezielten Einkauf aufgesucht. Daneben spielt der Arbeitsplatz hier eine gewisse Rolle.

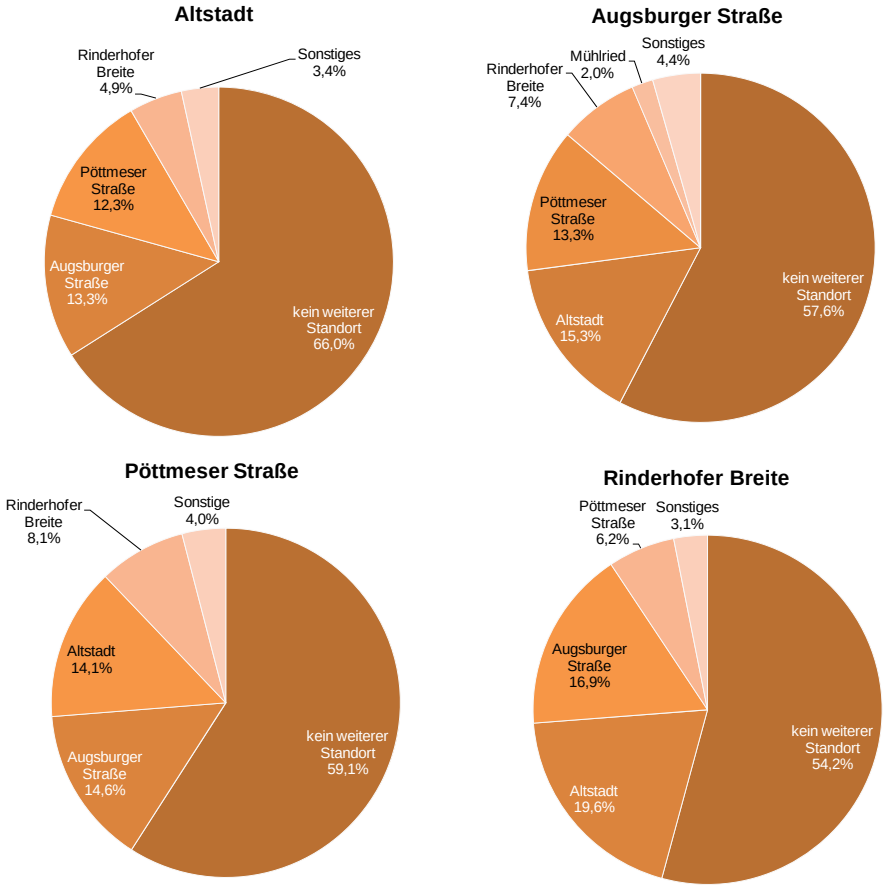
**Abb. 7: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie gekommen?**




Quelle: Point of Sale Befragung Schrobenhausen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Die Standorte außerhalb der Altstadt richten sich deutlich an PKW-Kunden. Daneben werden sie noch häufig mit dem Fahrrad aufgesucht. Öffentliche Verkehrsmittel spielen hier nur eine untergeordnete bzw. gar keine Rolle.
- Auch in der Altstadt ist der Pkw mit 70,5 % das am häufigsten präferierte Verkehrsmittel. Verglichen mit den drei anderen Befragungsstandorten erkennt man in der Altstadt allerdings zumindest, dass die fußläufigen Kunden in Teilen angesprochen werden. Die Anteile der Radfahrer unterscheiden sich hingegen nahezu nicht von den sonstigen Befragungsstandorten.
- Die hohe PKW-Orientierung ist typisch für den ländlichen Raum. Mangels Alternativen sind die Verbraucher aber auch überproportional auf dieses Verkehrsmittel angewiesen.
- Im Zuge des demographischen Wandels ist von einer sich verändernden Verkehrsmittelwahl auszugehen. Untersuchungen zeigen deutlich, dass ab einem Alter > 60 Jahre insbesondere die Versorgung zu Fuß und per ÖPNV zu Lasten des Autos und des Fahrrads an Bedeutung gewinnt. Dies setzt allerdings die grundsätzliche Erreichbarkeit der Versorgungsstandorte voraus. Ab 75 Jahren sind die Verbraucher zunehmend auf die Mitnahme durch Dritte angewiesen und damit stark abhängig und eingeschränkt mobil.

**Abb. 8: Besuchen Sie heute noch andere Standorte in Schrobenhausen?**




Quelle: Point of Sale Befragung Schrobenhausen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Diese Frage zielt auf die Fragen der Kopplungsaktivitäten ab. Hier zeigt sich, dass die Kopplungseffekte zwischen allen Standorten relativ gering sind. So gaben an allen Standorten über die Hälfte der Befragten an, neben dem Befragungsstandort keine weiteren Standorte in Schrobenhausen aufzusuchen.
- Die geringsten Kopplungseffekte gaben dabei die Befragten in der **Altstadt** an. So suchten $^{2}/_{3}$ der hier Befragten keinen weiteren Standort auf. Wenn neben der Altstadt noch andere Schrobenhausener Handelsstandorte aufgesucht werden, dann sind es in erster Linie die Augsburger Straße oder die Pöttmeser Straße. Kopplungseffekte mit dem Standort Rinderhofer Breite finden hier eher selten statt.
- Vom Standort **Augsburger Straße** aus geht es eher noch zur Altstadt. An zweiter Stelle wurde die Pöttmeser Straße genannt. Vier Befragte gaben an, neben den Geschäften in der Augsburger Straße noch nach Mühlried zu fahren.
- Die Befragten am Standort **Pöttmeser Straße** gaben zu fast gleichen Teilen an, neben den Geschäften an der Pöttmeser Straße noch in die Augsburger Straße bzw. die Altstadt zu gehen.
- Die Standorte an der **Rinderhofer Breite** profitieren über die Standorte hinweg am seltensten von Kopplungskäufen. Die Befragten, die hier angetroffen wurden, fahren noch relativ häufig in die Altstadt oder in die Augsburger Straße.
- Ein Grund für die allgemein eher geringen Kopplungseffekte dürfte darin begründet liegen, dass die Schrobenhausener Standorte sehr oft zum gezielten Einkauf aufgesucht werden.

Fazit:

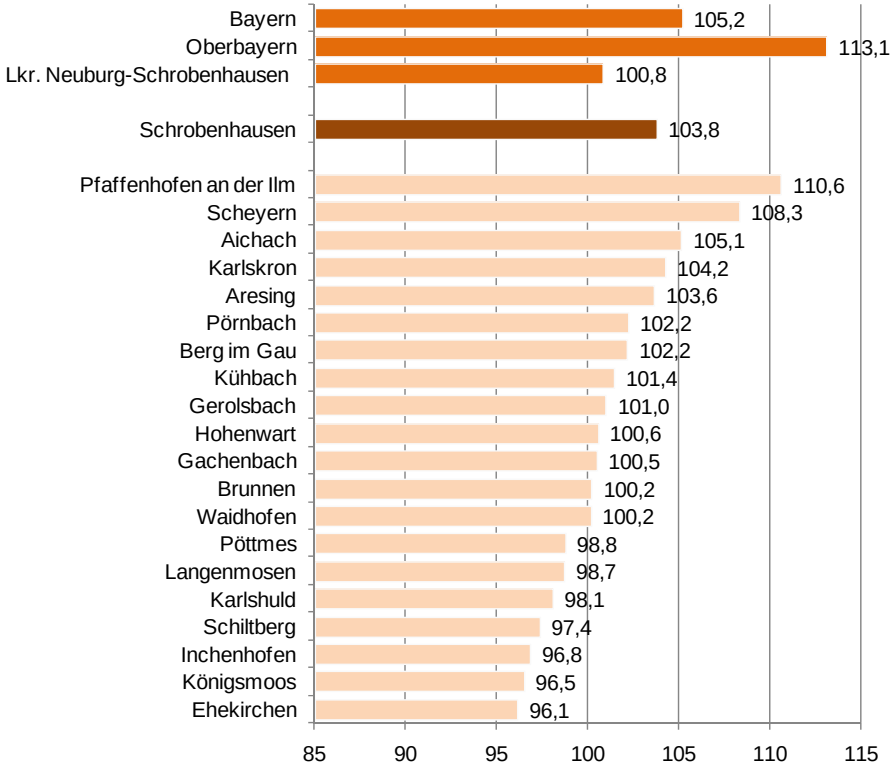
Einkaufen ist an allen Standorten der Hauptaufenthaltsgrund. In der Altstadt zeigt sich jedoch eine deutlich größere Multifunktionalität. Der Handelsstandort Rinderhofer Breite ist am deutlichsten monofunktional auf Einkaufen ausgerichtet.

Ansätze für einen gewissen Frequenzaustausch zwischen den Standorten sind vorhanden, am ehesten von der Rinderhofer Breite in die Altstadt oder die Augsburger Straße. Dabei gilt: je eingeschränkter das Angebot am Versorgungsstandort, desto eher muss man Ergänzungslagen aufsuchen. Insgesamt sind die Kopplungsaktivitäten zwischen den Standorten aber eher gering.

# 6 Marktanalyse

## 6.1 Kaufkraft

**Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008 (in % vom Bundesdurchschnitt)**




Quelle: BBE!CIMA 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Das Kaufkraftniveau einer Region hängt vom Einkommen der Bevölkerung ab, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region ist.

- Wie die nebenstehende Abbildung verdeutlicht, liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ)** der Stadt Schrobenhausen mit **103,8** leicht über dem Durchschnitt Gesamtdeutschlands von 100. Auch verglichen mit dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen steht der Bevölkerung in Schrobenhausen mehr Kaufkraft zur Verfügung. Gegenüber dem Land Bayern sowie dem Regierungsbezirk Oberbayern weist Schrobenhausen jedoch ein geringeres Kaufkraftniveau auf.
- Auch einige Gemeinden im Umland, und damit das potenzielle Einzugsgebiet Schrobenhausens, verfügen zum großen Teil über überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf, wobei die Einwohner von Pfaffenhofen an der Ilm über die höchste Kaufkraft verfügen. Daneben verfügt ein Großteil der Umlandgemeinden über ein durchschnittliches bzw. unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.
- Im Jahr 1998 lag die **allgemeine KKZ** in Schrobenhausen bei 107,8. Seit 2003 verwendet die CIMA die sogenannte **einzelhandelsrelevante KKZ**. Die allgemeine KKZ für Schrobenhausen lag 2008 bei 105,6, also etwas über dem Wert der einzelhandelsrelevanten KKZ.

Fazit:

Im Vergleich zu anderen Regionen weist das Einzugsgebiet der Stadt Schrobenhausen ein eher durchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

Dabei bleibt zu beachten, dass die Kaufkraftverhältnisse im Einzugsgebiet sehr heterogen sind. Mit einer Positionierung auf bestimmten Angebotsniveaus lässt sich daher das gesamte verfügbare Potential nicht erschließen. Als Mittelzentrum sollte u. E. der Anspruch der Schrobenhausener Anbieter darin bestehen, sowohl die „konsumige“ bis „discountorientierte“ als auch die höherwertige Nachfrage entsprechend befriedigen zu können.

## 6.2 Zentralität

Die Zentralitätskennziffer spiegelt die relative Stärke und Zentralität eines Handelsstandortes in Relation zur örtlich verfügbaren Kaufkraft wider. Die Einzelhandelszentralität wird aus dem Quotienten zwischen Einzelhandelsumsatz und Kaufkraft innerhalb der Stadt gebildet. Ein Wert von 100 bedeutet demnach, dass der vor Ort realisierte Einzelhandelsumsatz und die zur Verfügung stehende Kaufkraft (Nachfragepotenzial) übereinstimmen. Bei einem Wert über 100 übersteigt der Umsatz die Kaufkraft entsprechend, die Kaufkraftzuflüsse aus dem umliegenden Einzugsgebiet übersteigen also per Saldo den Kaufkraftabfluss aus der Standortgemeinde. Ein Wert unter 100 signalisiert per Saldo einen entsprechenden Abfluss.

Der Schrobenhausener Einzelhandel kann mit einer **Einzelhandelszentralität** von **145,9** mehr Umsatz generieren, als an Kaufkraftvolumen in der Stadt vorhanden ist. Dies dokumentiert die mittelzentrale Bedeutung der Stadt als Handelsstandort. Im Gutachten aus dem Jahr 2000 wurde für Schrobenhausen noch eine Zentralität von 119 ermittelt. D. h., die Attraktivität Schrobenhausens als Einkaufsstandort für Bewohner des Umlands hat seither deutlich zugenommen. Dies ist v. a. auf zahlreiche Neuansiedlungen zurück zu führen, die in Schrobenhausen erfolgt sind (Rinderhofer Breite, Pöttmeser Straße). Eine Steigerung der Zentralität konnten seither auch die Konkurrenzorte Pfaffenhofen und Aichach verzeichnen, während sie in den nahegelegenen Oberzentren Ingolstadt und Augsburg seit 2000 relativ gleich geblieben ist.

Das regionale Bild nach Konkurrenzorten (siehe Karte 5) zeigt, dass Schrobenhausen mit einer Kennziffer von 145,9 über eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität in der Region verfügt. Über die geringste Zentralität im Umland verfügt das mögliche Mittelzentrum Meitingen (85,1), gefolgt von Aichach (110,2). Die mit Abstand höchste Zentralität von 190,6 weist Friedberg auf. Dies ist in erster Linie auf den dort lokalisierten Möbelmarkt Segmüller zurückzuführen. Dieser generiert alleine ein überproportionales Einzugsgebiet und darin eine starke Kaufkraftbindung nach Friedberg.
Im direkten Städtevergleich wird deutlich, dass subjektiv und objektiv attraktive Einkaufsstädte wie München, Ingolstadt oder Augsburg geringere Zentralitäten aufweisen wie etwa Friedberg mit geringer Kaufkraftbasis. Aus dem Zentralitätsgrad lässt sich daher alleine noch kein (quantitativer) Nachholbedarf für den Schrobenhausener Einzelhandel ableiten. Zur Messung der Einkaufsattraktivität einer Stadt ist der Zentralitätsgrad alleine untauglich.

Fazit:

Schrobenhausen verfügt über eine Einzelhandelszentralität in Höhe von 145,9, die per Saldo deutliche Kaufkraftgewinne für Schrobenhausen ausdrückt.

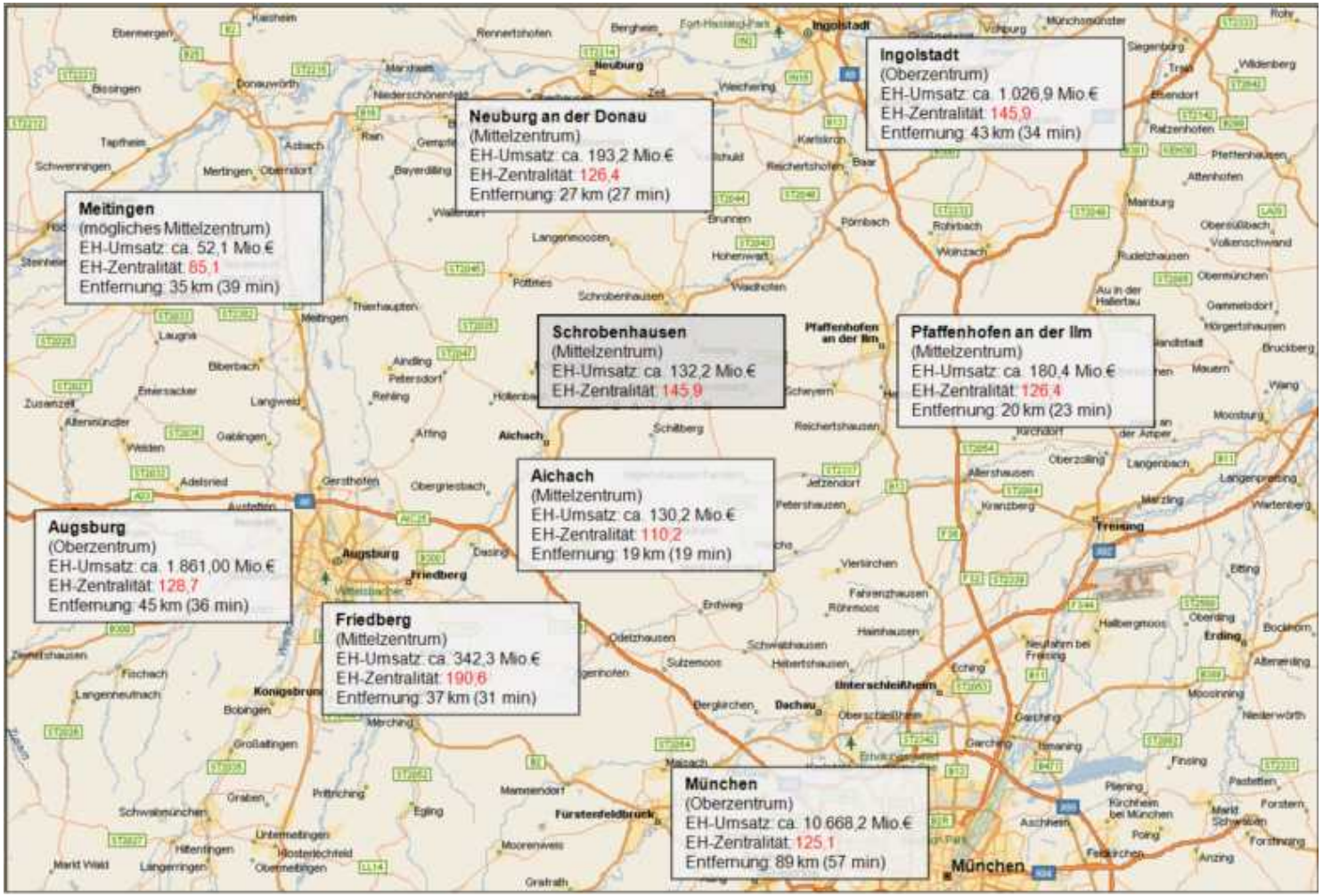
Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2000 (Zentralität 119) ist die Zentralität in Schrobenhausen deutlich angestiegen. Dies ist auch in den Nachbarorten Pfaffenhofen und Aichach der Fall.

Im Vergleich zu den Konkurrenzorten in der Region, verfügt Schrobenhausen über eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität.

Die Attraktivität von Handelsstandorten kann aber nicht anhand lediglich dieser Kennziffer bemessen werden. Sowohl qualitative Faktoren, stadtstrukturelle Merkmale, die funktionale Vielfalt, wie auch die Lage von Handelsbetrieben würden dabei außer Acht gelassen werden.

## 6.3 Konkurrenzsituation in der Umgebung

**Karte 5: Konkurrenzsituation**




Quelle: Kartengrundlage: MS MapPoint, Datenmaterial: BBE!CIMA 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Die Einzelhandelsentwicklung in Schrobenhausen wird maßgeblich von der Konkurrenzsituation zu Handelsstandorten in den beiden nahegelegenen Oberzentren Ingolstadt und Augsburg bestimmt.

Darüber hinaus wird Schrobenhausen von den umsatzstarken Mittelzentren Neuburg, Pfaffenhofen, Aichach und Friedberg umgeben. Lediglich westlich der Stadt Schrobenhausen ist bis zum Lech kein adäquater Wettbewerber vorhanden. Insbesondere hier könnte sich das Einzugsgebiet künftig fortentwickeln.

## 6.4 Einzugsgebiet

Jede Einkaufsstadt von höherer Zentralität hat abhängig von den spezifischen Standorten (Innenstadt oder Möbelanbieter), Wochentagen (normaler Werktag, Markttag oder Samstag) und Jahreszeit (z. B. Vorweihnachtszeit) i. d. R. eine Vielzahl verschiedener Einzugsgebiete, die sich übereinander lagern.

Das Einzugsgebiet des Schrobenhausener Einzelhandels wurde durch diverse Methoden abgegrenzt. Neben einer Modellrechnung wurde zur genaueren Abgrenzung eine Point-of-Sale Befragung an verschiedenen Tagen und Standorten in Schrobenhausen durchgeführt (siehe Kapitel 5). Die Ergebnisse der Befragungen wurden zur Feinabstimmung des Prognosemodells nach HUFF herangezogen, woraus sich die nachfolgend abgebildeten, durchschnittlichen Einzugsgebiete für den Schrobenhausener Einzelhandel ergeben.

Als Einzugsgebiet wird dabei jener Verflechtungsbereich definiert, in dem deutliche Einkaufsbeziehungen (Kaufkraftbindung mindestens 10 %) nach Schrobenhausen bestehen. Hieraus ergibt sich das sogenannte Kerneinzugsgebiet.

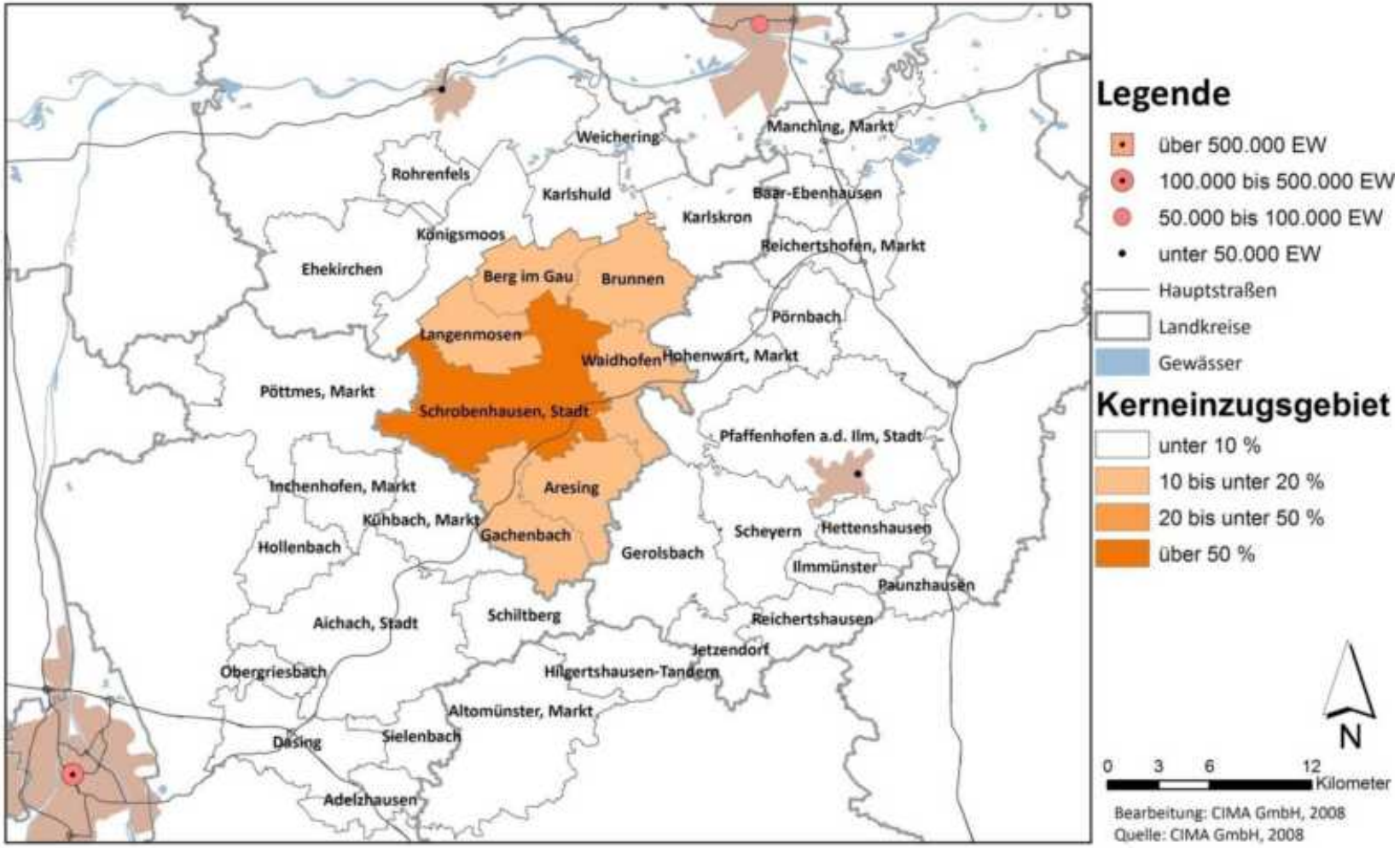
Potenzialreserven ergeben sich innerhalb des sog. Erweiterten Einzugsgebiets. Die aktuelle Kaufkraftbindung bewegt sich hier unter 10%. Gezielte Entwicklungs- und Marketingmaßnahmen können dieses Potenzial aber in Zukunft besser nach Schrobenhausen bringen.

Das Einzugsgebiet der Stadt Schrobenhausen

Verglichen mit der Untersuchung aus dem Jahr 2000 hat sich das **Kern-Einzugsgebiet** über alle Branchen um die Gemeinden Berg im Gau und Brunnen vergrößert.

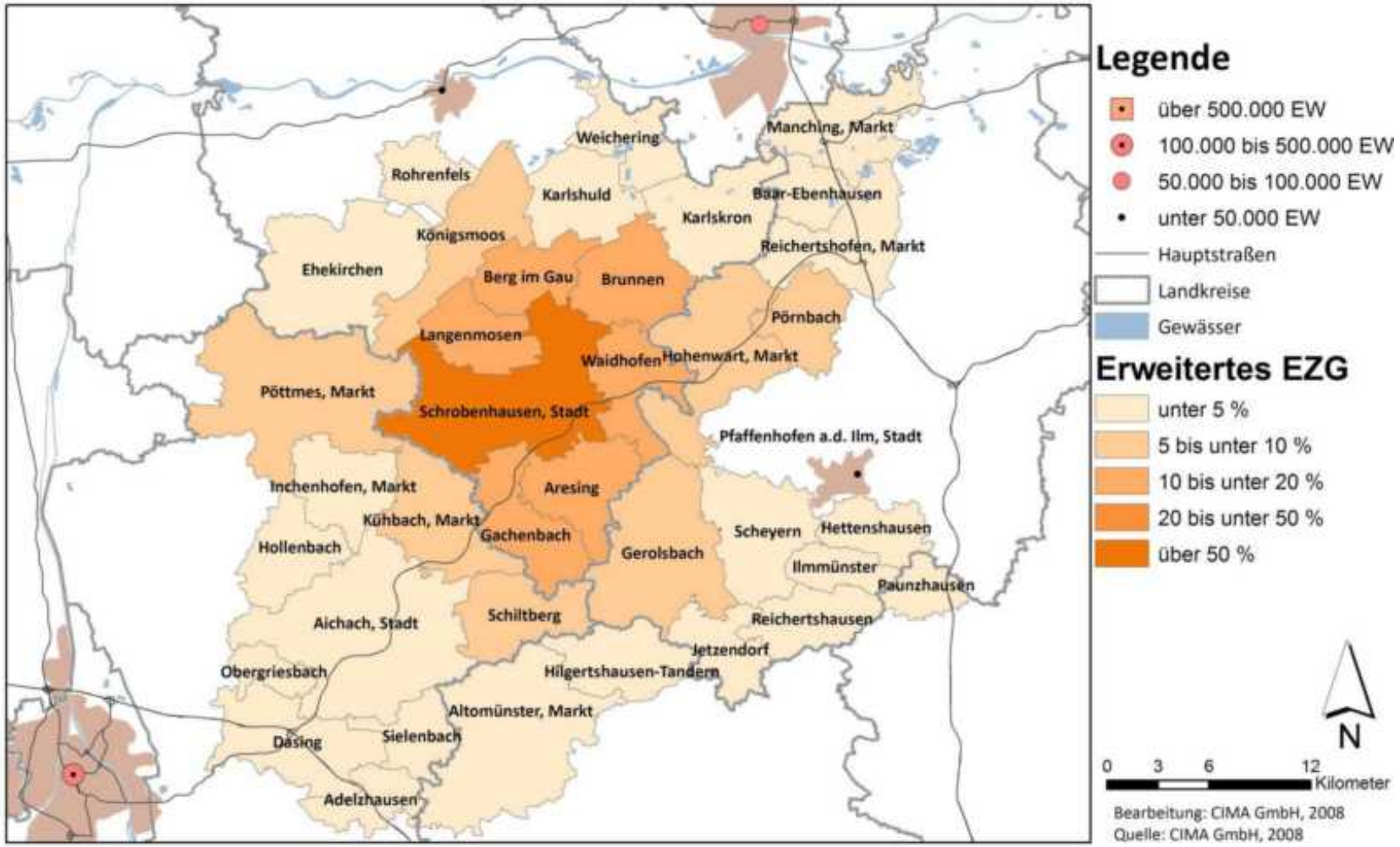
Betrachtet man das **Einzugsgebiet im Lebensmittelbereich**, so fällt auf, dass sich hier das Einzugsgebiet verkleinert hat. Waren es 2000 noch 14 Gemeinden, die zum Lebensmittel-Einzugsgebiet gehörten, so sind es 2008 nur noch acht Gemeinden, die im Lebensmittelbereich stärkere Bindungen als 10 % nach Schrobenhausen aufweisen. Das Einzugsgebiet hat sich um die Gemeinden Markt Hohenwart, Gerolsbach, Hilgertshausen-Tandern, Markt Kühbach sowie Ehekirchen und Rohrenfels verkleinert. Da sich z.B. die Eigenbindungsquoten im Nahversorgungsbereich in Gemeinden wie Pöttmes über Neuansiedlungen von Betrieben stark erhöht haben, sind hier die Zuflüsse nach Schrobenhausen zurückgegangen. Zugleich ist durch den starken Verkaufsflächenanstieg in Pfaffenhofen das östliche Einzugsgebiet kleiner geworden. Auch die Nachverdichtungstendenzen in Neuburg und Aichach führten zu einer stärkeren Eigenbindung des Naheinzugsbereiches und somit zu einer ausgeprägteren Wettbewerbslage zu Schrobenhausen.

**Karte 6: Kern-Einzugsgebiet Schrobenhausen - alle Bedarfsbereiche nach Huff**



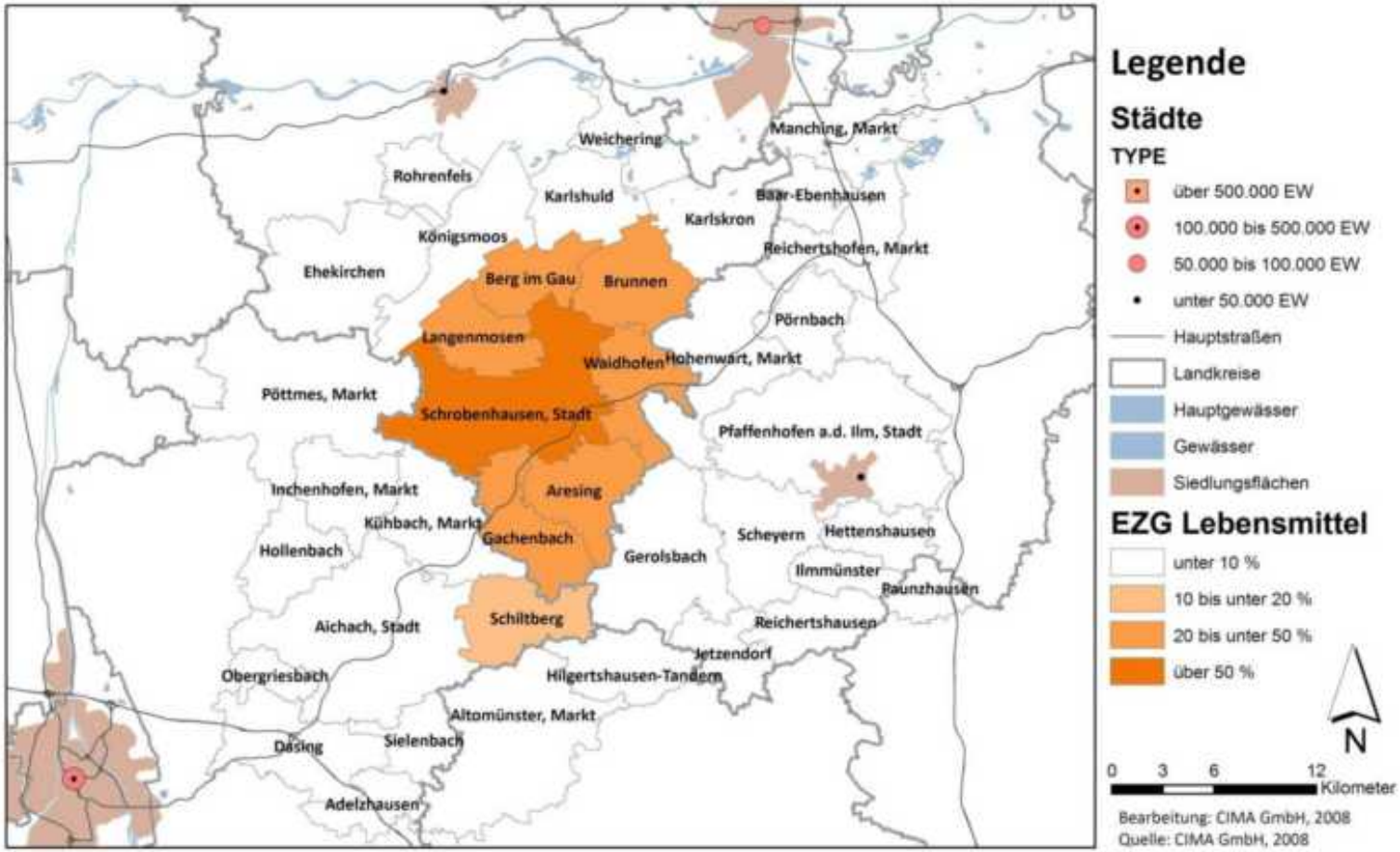

Quelle: eigene Berechnungen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

**Karte 7: Eweitertes Einzugsgebiet Schrobenhausen - alle Bedarfsbereich nach Huff**




Quelle: eigene Berechnungen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

**Karte 8: Kern-Einzugsgebiet Schrobenhausen - Lebensmittel nach Huff**




Quelle: eigene Berechnungen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Aus den dargestellten Einzugsgebieten ergeben sich folgende Marktpotentiale:

**Tab. 5: Bevölkerung im Kerneinzugsgebiet Schrobenhausens**

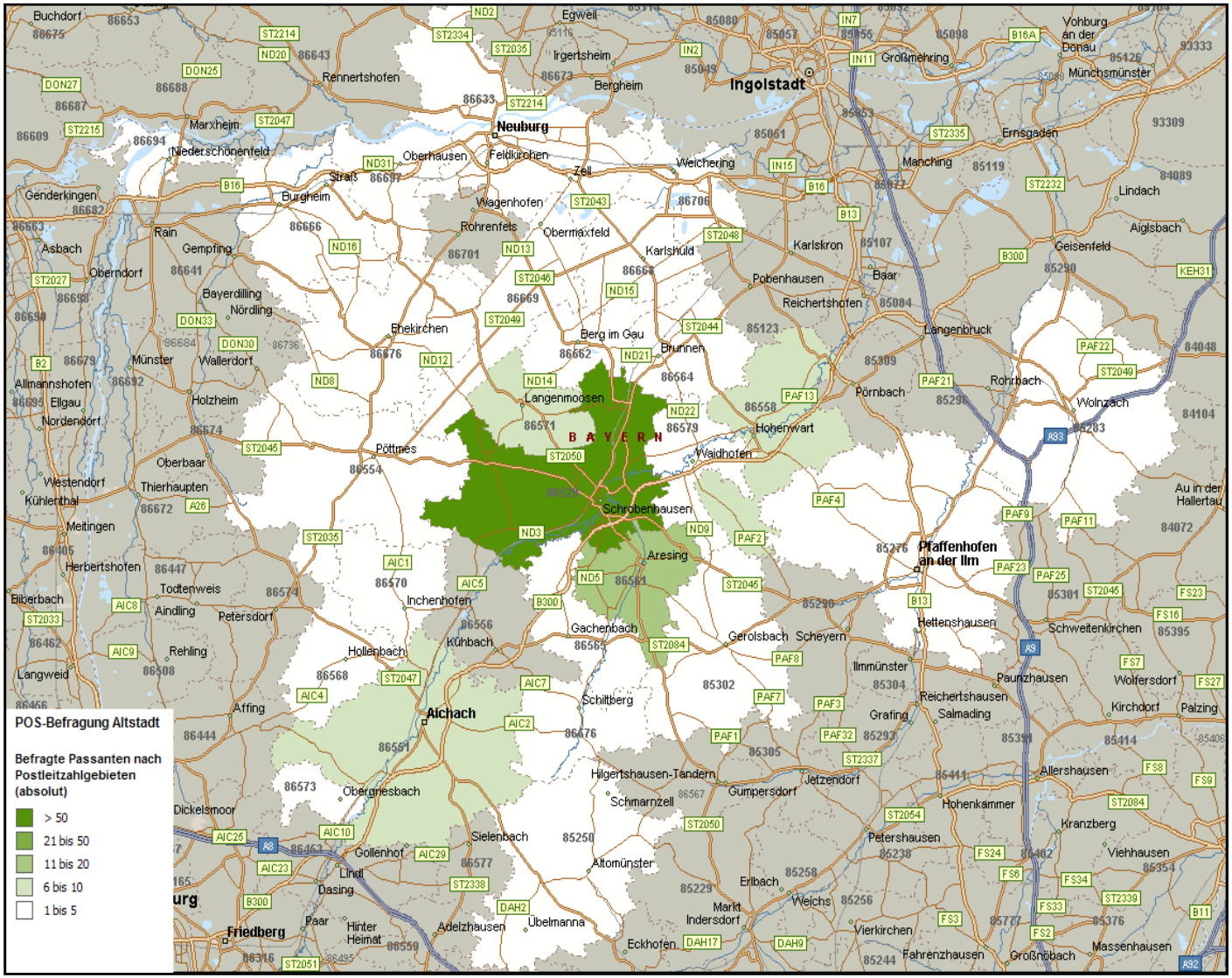
| Kern-EZG (gesamter Bedarf) | EW | Typ nach LEP |
|---|---|---|
| Schrobenhausen | 16.209 | Nahbereich |
| Aresing | 2.718 | Nahbereich |
| Berg im Gau | 1.190 | Nahbereich |
| Brunnen | 1.593 | Verflechtungsbereich |
| Gachenbach | 2.310 | Nahbereich |
| Langenmosen | 1.469 | Nahbereich |
| Waidhofen | 2.150 | Verflechtungsbereich |
| **Summe Kern-EZG** | **27.639** | |

Quelle: eigene Berechnungen, 2009

Der Einzelhandelsstandort Schrobenhausen verfügt über ein **Kerneinzugsgebiet** von rund **27.600 Einwohnern** (2000: 23.894 EW).
Das Kerneinzugsgebiet verfügt 2008 über ein Marktpotenzial in Höhe von gut 154 Mio. €.

Festzuhalten ist, dass der von der Landesplanung ausgewiesene Verflechtungsbereich für Schrobenhausen (33.991 Einwohner) nahezu mit dem kerneinzugsgebiet unserer Analyse übereinstimmt. Lediglich der **Markt Pöttmes**, der laut LEP auch zum Verflechtungsbereich Schrobenhausens zählt, ist im gesamten Bedarfsbereich nicht Teil des Kerneinzugsgebietes Schrobenhausens. Bereits im Jahr 2000 hat es die Stadt Schrobenhausen nicht geschafft, die von der Landesplanung zum Verflechtungsbereich zählende Gemeinde Markt Pöttmes an sich zu binden. Das auch 2008 trotz umfangreicher Flächenausweisungen der Markt Pöttmes nicht zum Kerneinzugsgebiet zählt, kann zum einen an der Tatsache liegen, dass Pöttmes gerade im Nahversorgungsbereich zugelegt hat. Unter anderem ist ein Penny, ein Netto und ein REWE im nahegelegenen Weidorf für die Pöttmeser gut zu erreichen. Eine Rolle kann auch spielen, dass die zum Regierungsbezirk Schwaben (Landkreis Aichach-Friedberg) gehörenden Pöttmeser eher „im eigenen Land bleiben“ möchten und sich daher nicht so stark nach Schrobenhausen orientieren. Hier liegt für die Stadt Schrobenhausen ein mögliches zukünftiges Potential, wenn es gelingt, die Pöttmeser stärker an Schrobenhausen zu binden.

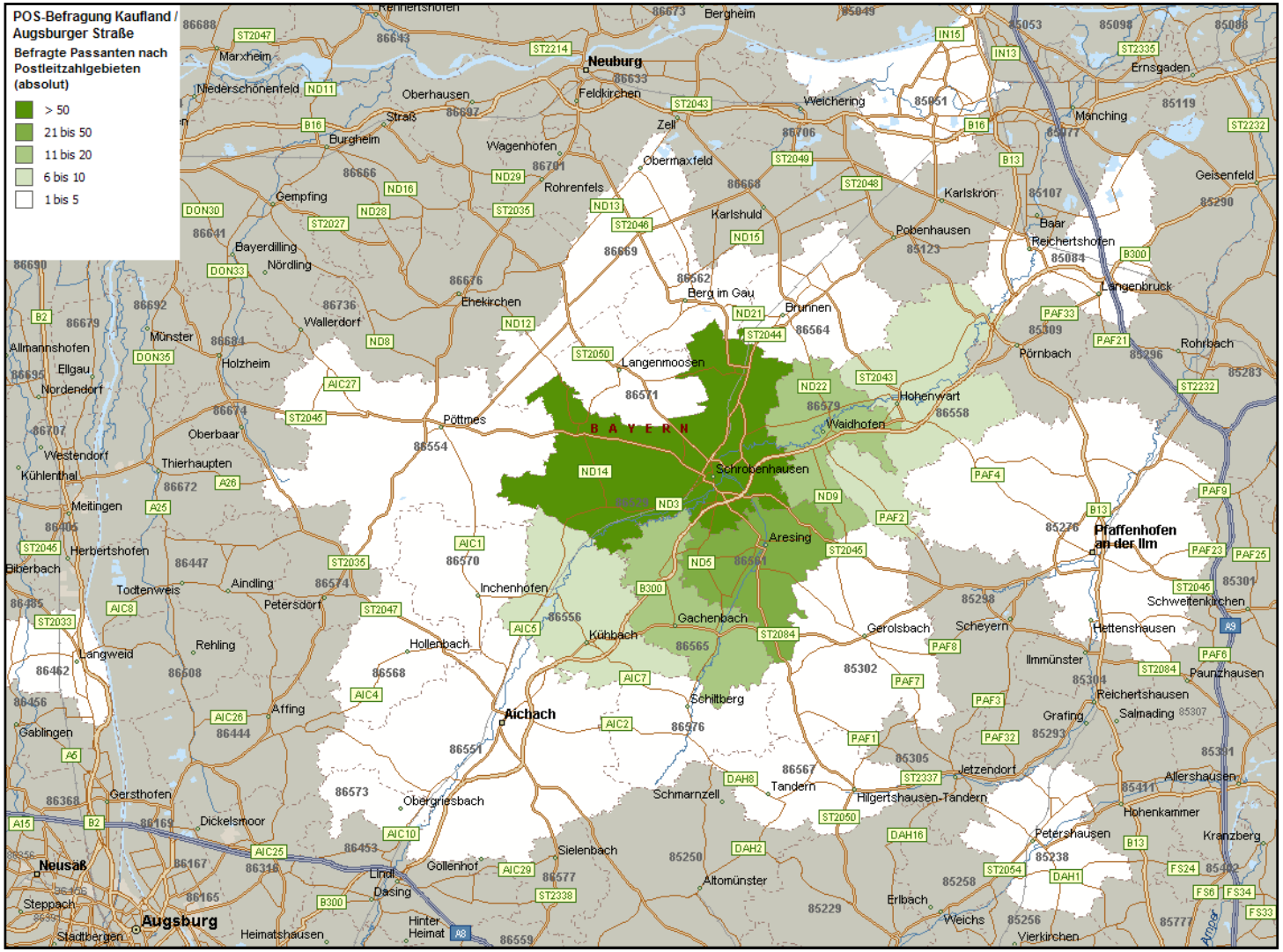
**Karte 9: Einzugsbereiche nach POS – Standort Altstadt**




Für die Abgrenzung des Schrobenhausener Einzugsgebietes ist die Herkunft der Befragten an den vier Point-of-Sale-Standorten von großer Bedeutung Allerdings muss gesagt werden, dass aufgrund der geringen Nennungen einzelner Herkunftsorte keine Repräsentativität gewährleistet werden kann. Es bietet dennoch einen groben Anhaltspunkt, wie sich das Marktgebiet der verschiedenen Standorte zusammensetzt.

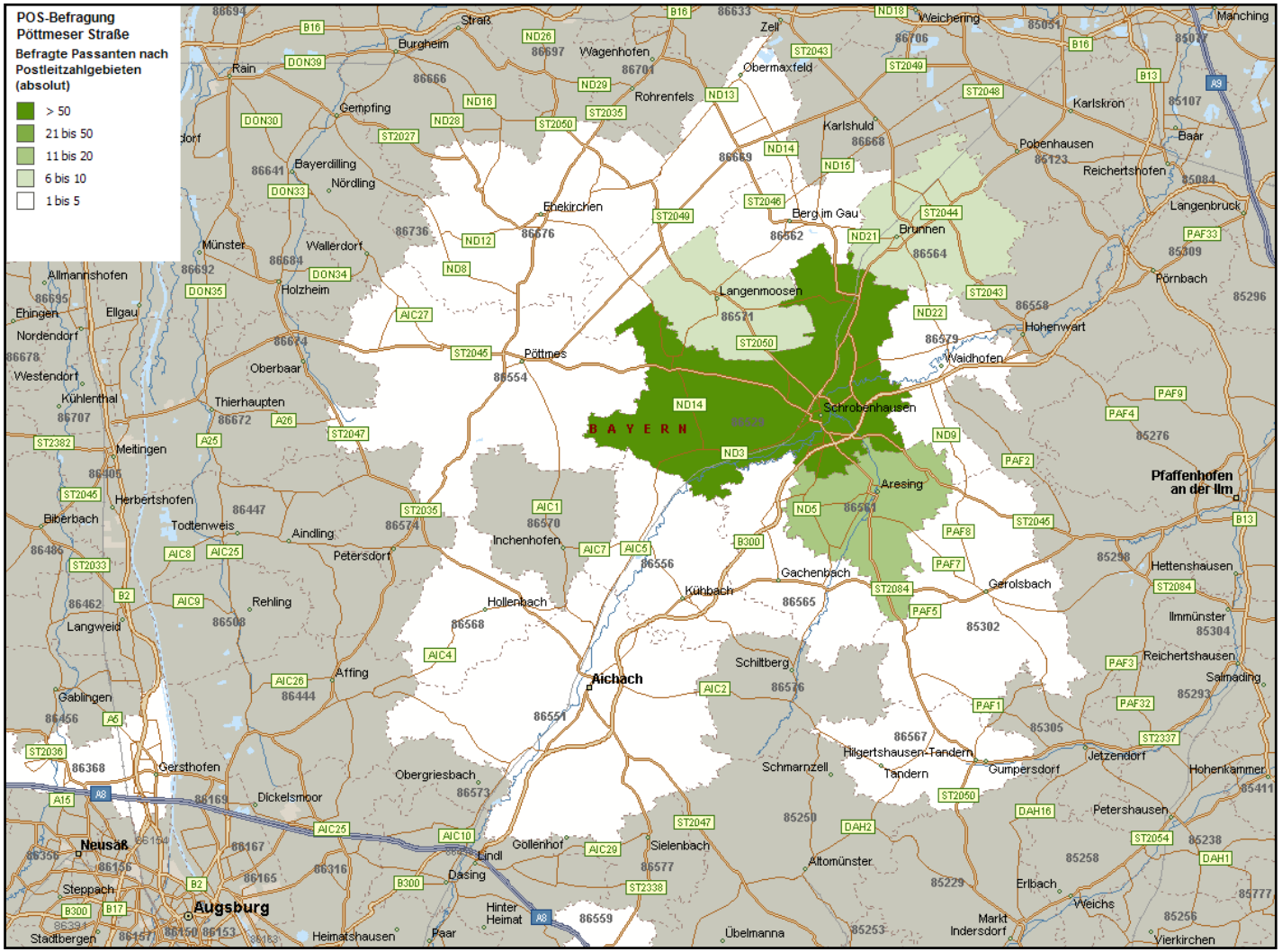
Quelle: Kartengrundlage MS MapPoint; eigene Berechnungen, 2009

**Karte 10: Einzugsbereiche nach POS – Standort Augsburger Straße**



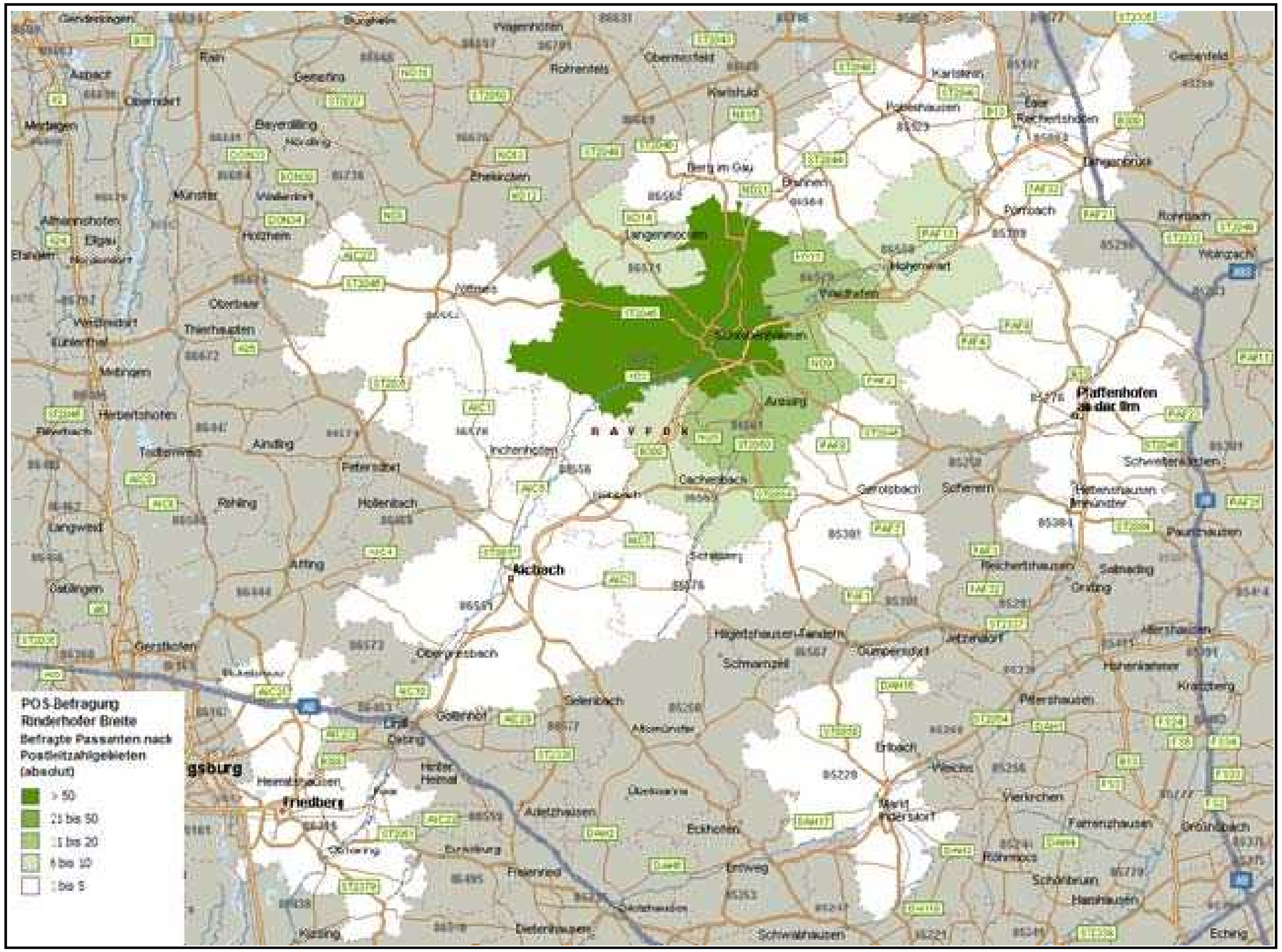

Quelle: Kartengrundlage MS MapPoint; eigene Berechnungen, 2009

**Karte 11: Einzugsbereiche nach POS – Standort Pöttmeser Straße**




Quelle: Kartengrundlage MS MapPoint; eigene Berechnungen, 2009

**Karte 12: Einzugsbereiche nach POS – Standort Rinderhofer Breite**




Quelle: Kartengrundlage MS MapPoint; eigene Berechnungen, 2009

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Das Marktgebiet der Altstadt deckt sich im Wesentlichen mit dem Kern-EZG des räumlichen Simulationsmodells nach Huff.
- Die Pöttmeser Straße hat ein sehr ähnliches Marktgebiet wie die Altstadt
- Die Marktgebiete der Fachmarktanbieter in der Augsburger Straße und der Rinderhofer Breite überstrahlen das innerstädtische Einzugsgebiet. Hier fällt die Ausdehnung des Marktgebietes entlang der B300 auf.
- Deutlich wird, dass je nach Befragungsstandort insbesondere die Anbindung für den Individualverkehr eine große Rolle spielt.
- Tiefergehende Analysen könnten die leichte Tendenz, dass die Altstadt auch Kunden aus Aichach anzieht, ggf. bestätigen. Insbesondere das starke Textilangebot könnte hierfür eine Erklärung sein. Hierzu wäre eine umfangreiche Kundenherkunftsbefragung an den Kassen der innerstädtischen Leitbetriebe zu empfehlen.
- Daraufhin können Strategien für eine effiziente Gemeinschaftswerbung der Innenstadteinzelhändler ausgearbeitet werden.

## 6.5 Leistungsdaten des Schrobenhausener Einzelhandels

Die Bestandsaufnahme des Schrobenhausener Einzelhandels erfolgte im Oktober 2008 durch die CIMA Beratung + Management GmbH München und erfasst den zum Zeitpunkt angetroffenen Status quo im Schrobenhausener Einzelhandel. Alle nachfolgenden Aussagen und Empfehlungen beziehen sich auf diesen Stand; soweit nicht anders vermerkt. Es wurden alle Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Branche, Betriebstyp und Zustand erfasst. Dabei wurden neben quantitativen auch zahlreiche qualitative Merkmale (z.B. Zielgruppenorientierung, Warenpräsentation, Wettbewerbsfähigkeit) erhoben, die im Anschluss ausgewertet und dargestellt werden. Die Berechnung der Umsätze erfolgte auf Basis der in einigen Schlüsselbetrieben erhobenen Flächenproduktivitäten für insgesamt 31 Branchen und bekannten Leistungskennziffern überregionaler Filialisten.

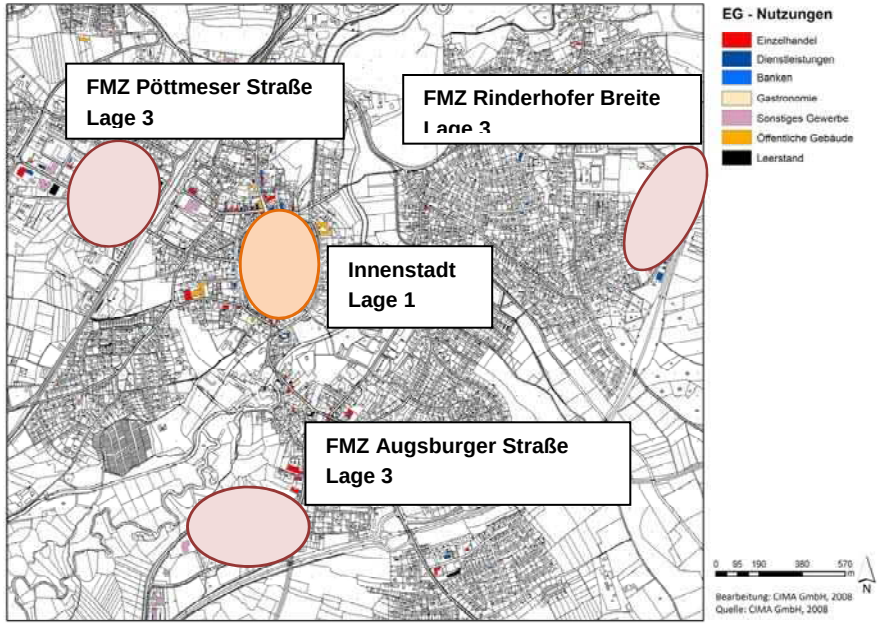
### 6.5.1 Lageabgrenzung des Schrobenhausener Einzelhandels

Im weiteren Verlauf der Ausarbeitung werden folgende Lagetypen unterschieden

**Lage 1:** Innenstadt (entsprechend dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schrobenhausen)
**Lage 2:** integrierte (Streu-)Lagen
**Lage 3:** nicht integrierte Lage (Fachmarktagglomerationen an der Augsburger Straße, Pöttmeser Straße und Rinderhofer Breite)

Hier fällt bereits eine die bestehende Konkurrenz zwischen der Innenstadtlage und den nicht integrierten Standorten Schrobenhausens auf. Eine funktionale Arbeitsteilung der verschiedenen Standorte ist teilweise gegeben. Dies drückt sich auch in den Kopplungseffekten laut POS-Befragung aus. Diese ergab, dass immerhin rund 40 % der Befragten mehrere Standorte zur Erledigung Ihrer Einkäufe aufsuchen.

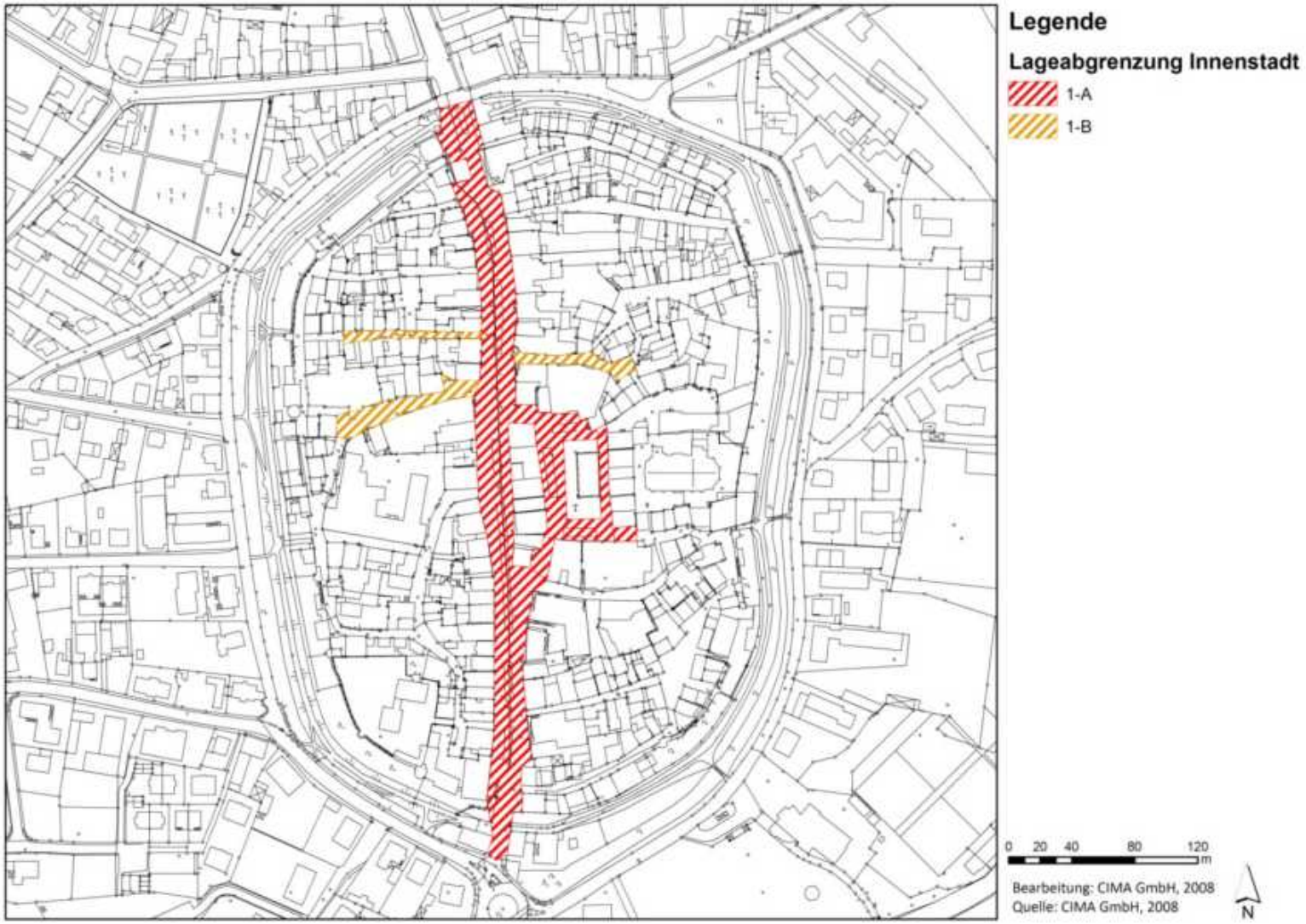
**Karte 13: Schrobenhausener Einzelhandel: Lagen schematisch**




Quelle: eigene Erhebung, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte Schrobenhausen über eine aktive Gesamtverkaufsfläche von **ca. 47.200 m²,** die sich auf **174 Betriebe** verteilt.

**Karte 14: Innerstädtische Lageabgrenzung Schrobenhausen**




Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Innerhalb der Innenstadt lassen sich verschiedene Lagequalitäten unterscheiden. Die Einkaufslagenabgrenzung der CIMA erfolgt dabei stadtspezifisch anhand der Kriterien:

- Passantenfrequenz (Einschätzung ohne spezifische Frequenzzählungen)
- Dichte des Geschäftsbesatzes
- Funktionsmischung (Ergänzungseinrichtungen)
- Branchen- und Betriebstypenmix
- Angebotsattraktivität
- Filialisierungsgrad
- Funktionslücken, Mindernutzungen und Leerstände

Die Innenstadt Schrobenhausens mit Ihrer 1a- und 1b Lage ist durch den Bürgermeister-Stocker-Ring räumlich klar begrenzt. Entlang der Lenbachstraße besteht ein relativ zusammenhängender Handelsbesatz mit unterschiedlichen Betreiberkonzept-Qualitäten, der jedoch im nördlichen Bereich stärker durch Dienstleister und Leerstände unterbrochen wird. Die Lenbachstraße sowie der Lenbachplatz bilden aufgrund des Besatzes und der Frequenz die **1a-Lage**. Daneben können die unmittelbar anschließenden Straßeneinmündungen noch zur 1a-Lage gezählt werden. Alle weiteren Lagen im Innenstadtbereich sind bereits als 1b-Lagen zu klassifizieren.

Dabei fällt in der Innenstadt eine klare funktionale Trennung in einen nördlichen und südlichen Innenstadtbereich auf. Besonders im Achsenmittelpunkt Lenbachstraße ist eine deutliche Unterbrechung der Handelsnutzung und damit ein Abbruch der Attraktivität festzustellen. Während die südlichen Bereiche der Innenstadt über betriebsgerechtere Flächenzuschnitte und durch den derzeitigen Besatz eine starke Agglomeration darstellen, fällt im nördlichen Bereich eine diffusere Angebotsstruktur und eine höhere Leerstandsproblematik auf. Ein starker Magnetbetrieb fehlt hier, so dass die Frequenz nachlässt.

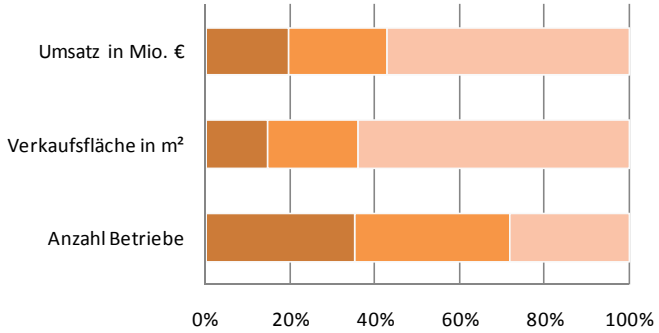
Alle anderen Lagen sind entweder integrierte Lagen (Lage 2) oder liegen in nicht integrierter Lage (Lage 3).

Im Gutachten aus dem Jahr 2000 wurde der Handelsbesatz auf der **Bahnhofstraße sowie Bereiche der Regensburger Straße** (bis Höhe Kaiser-Ludwig-Straße) noch als 1b-Lage klassifiziert. In diesen Bereichen sind in der Zwischenzeit jedoch deutliche Trading-down-Tendenzen auszumachen und wir gehen davon aus, dass sich die Funktion Einzelhandel ohne Intervention (Ansiedlungsstrategie für einen Magnetbetrieb) sowohl in der Bahnhofstraße, als auch in der Regensburger Straße langfristig noch mehr reduzieren wird. Daher wurden diese Bereiche im vorliegenden Gutachten zur Lage 2 gezählt.

Größere zusammenhängende Handelsstandorte in der Lage 2 sind neben der Bahnhof- und der Regensburger Straße noch in der Augsburger Straße, der Ingolstädter Straße, der Hörzhausener Straße, der Aichacher Straße sowie der Gerolsbacher Straße und dem Bürgermeister-Stocker-Ring zu finden. Daneben zählen alle integrierten Betriebe, die in den Ortsteilen lokalisiert sind, zur Lage 2.

Die nicht integrierten Standorte sind in der Hauptsache Fachmarktagglomerationen an der Augsburger Straße, Pöttmeser Straße und Rinderhofer Breite. Beim Vergleich qualitativer Faktoren (Zielgruppenorientierung, Warenpräsentation und Wettbewerbsstärke, siehe 6.5.8) schneidet die Schrobenhausener Innenstadt im Wettbewerb mit den nicht integrierten Standorten schlechter ab. Um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben ist Qualitätssicherung und -entwicklung deshalb oberstes Gebot. Eine weitere Ausdehnung der nicht integrierten Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten wäre zudem entsprechend kontraproduktiv.
Eine detaillierte Beschreibung der Einkaufslagen in Schrobenhausen erfolgt in Kapitel 7.

**Abb. 10: Einzelhandelsstruktur Schrobenhausen 2008**

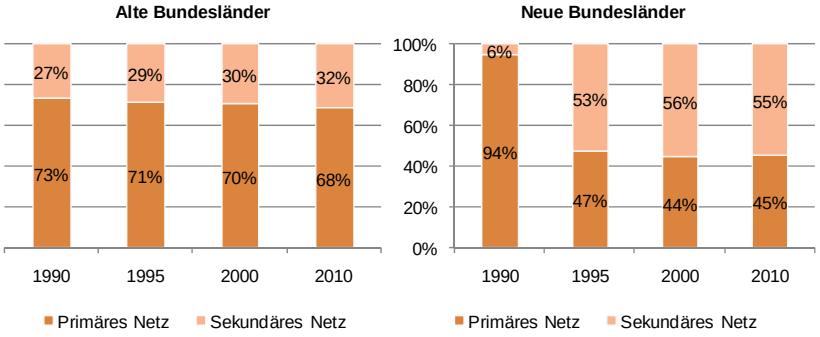



| | Anzahl Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|---|
| Altstadt | 61 | 6.870 | 25,3 |
| integrierte (Streu-)Lagen | 64 | 10.055 | 30,4 |
| nicht integrierte Lagen | 49 | 30.230 | 74,3 |

Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Die gesamte **Innenstadt** (**Lage 1a und 1b)** verfügt über 61 Betriebe mit zusammen rd. 6.900 m² Verkaufsfläche. Dies sind 14,6 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 35,1 % der Betriebe Schrobenhausens. Der Umsatzanteil liegt bei 19,5 %.
- In der **Lage 2 – integrierte (Streu-)Lagen** befinden sich 36,8 % der Schrobenhausener Geschäfte (64 Betriebe), die zusammen rd. 10.000 m² (21,3 %) der örtlichen Verkaufsfläche belegen. Diese Betriebe generieren zusammen 23,4 % des Umsatzes, also mehr als die Betriebe in der Innenstadt.
- Dominant nach Verkaufsfläche und Umsatzanteil sind die **nicht integrierten Lagen (Lage 3)**. Hier befinden sich mehr als 30.200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche, das sind über 64 % der gesamten Verkaufsfläche in Schrobenhausen. Der Umsatzanteil beträgt mehr als 57 %.

**Abb. 11: Die Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels nach Netztypen**



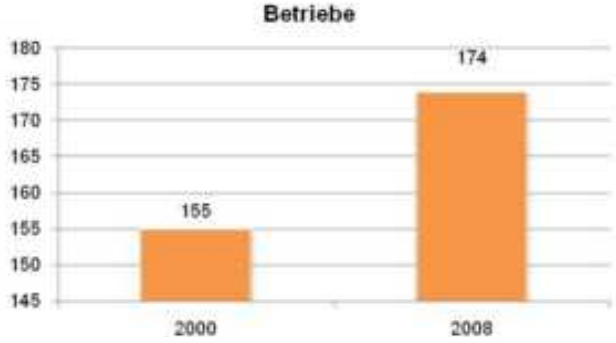

Quelle: DSSW-Materialien: „Vorteile und Gestaltungsmöglichkeiten einer kooperativen Angebotsentwicklung – Nutzungskopplungen für Innenstädte“, 2005, nach Prof. Greipl (Vortrag Prof. Greipl „Tag des Bayerischen Handels 2004“).
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2006

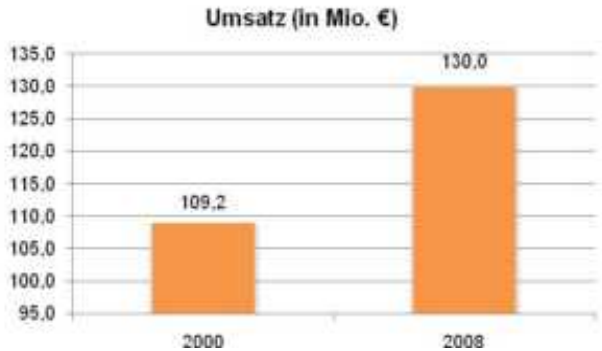
- Das Verkaufsflächen-Verhältnis von Innenstadt und integrierten Lagen (primäres Netz) zu nicht integrierten Lagen (sekundäres Netz) beträgt **36 % zu 64 %.** Bereits heute weist Schrobenhausen einen überdurchschnittlichen Anteil der Verkaufsflächen im sekundären Netz auf.
- Die Abweichung ist insbesondere vor dem Hintergrund fehlender großer Möbelflächen (siehe Friedberg) signifikant. Hier machen sich die umfangreichen Lebensmittelflächen in den nicht integrierten Lagen in der Standortbilanz negativ bemerkbar.
- Aus Erfahrungen in vergleichbaren Städten empfehlen wir zur Erhaltung einer ausgewogenen Standortstruktur im Einzelhandel einen Verkaufsflächenanteil der **Innenstadt von 40 %** sowie der **integrierten Lagen** in der Summe von **70 %**, sofern keine atypischen Besonderheiten vorliegen.
- Die Stadt Schrobenhausen weist allerdings insofern Atypiken auf, als das sie gerade in der Nahversorgung faktisch für einen relativ

großen landesplanerischen Nahbereich zuständig ist. Die Funktion des Versorgers für das Umland wurde durch die POS-Befragung bestätigt.

- Zudem wird die Versorgungsfunktion Schrobenhausens durch den Status als Arbeitsort zusätzlich gestärkt. Untersuchungen der CIMA im Ballungsraum München zeigen: 25% der Pendler versorgen sich in der Standortgemeinde des Arbeitgebers mit Lebensmitteln.
- Trotz dieser Besonderheiten sind zukünftig weitere Standortverdichtungen in nicht integrierter Lage kritisch zu bewerten.

**Abb. 12: Einzelhandelsstruktur 2000 und 2008 im Vergleich**






Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

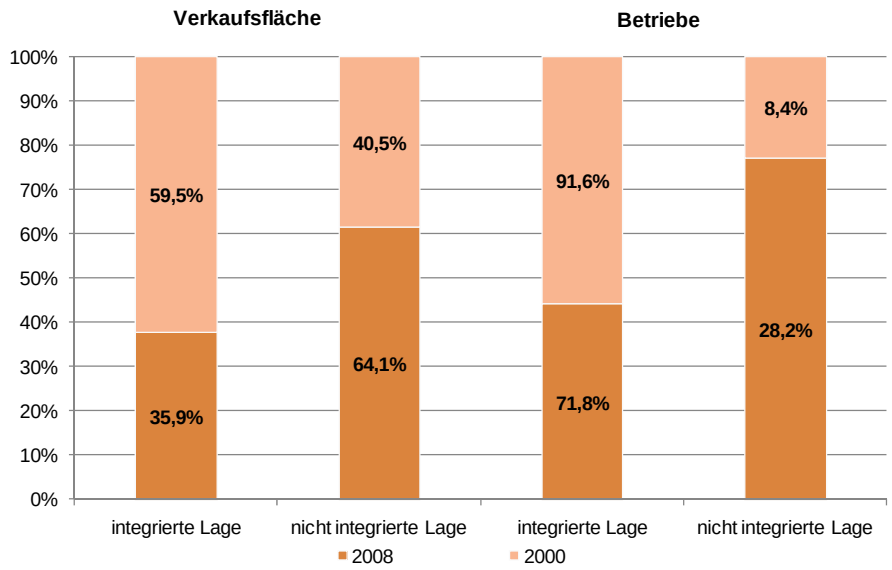
**Tab. 6: Veränderung der Handelsstruktur 2000 – 2008**

| Jahr | Betriebe | Verkaufsfläche | Umsatz |
|---|---|---|---|
| **2000** | 155 | 39.026 | 109,2 |
| **2008** | 174 | 47.155 | 130,0 |
| **Veränderung** | 7,7% | 20,8% | 19,1% |

Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Im Jahr 2008 wurden 19 Betriebe mehr ermittelt, als im Jahr 2000. Damit ist die Zahl der Betriebe um über 7,7% angestiegen.
- In der gleichen Zeit ist die Verkaufsfläche um über 8.100 m² angewachsen. So haben sich in diesem Zeitraum bspw. zahlreiche Fachmärkte im Bereich der Pöttmeser Straße und der Rinderhofer Breite angesiedelt. Die Agglomeration in der Pöttmeser Straße gibt es in der heutigen Form seit 2007. Die ersten Bauanträge in der Rinderhofer Breite wurden seit 2000 gestellt.
- Mit dem Verkaufsflächenanstieg um fast 21 % konnte sich der Umsatz um lediglich 19,1 % steigern.

**Abb. 13: Einzelhandelsstruktur 2000 und 2008 nach Lagen im Vergleich**




Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Das Verhältnis von integrierter Lage zu nicht integrierter Lage hat sich in Schrobenhausen seit der Untersuchung aus dem Jahr 2000 deutlich verschoben. Waren 2000 noch fast 60 % der Verkaufsflächen sowie fast 92 % der Betriebe in integrierter Lage situiert, so sind es 2008 nur noch rund 36 % der Verkaufsflächen bzw. rund 72 % der Betriebe.

Fazit

Die Analyse der Standortstruktur des Schrobenhausener Einzelhandels deckt wesentliche Veränderungen auf: Das **sekundäre Standortnetz** hat absolut und prozentual stark gegenüber dem primären Netz gewonnen. Dies ist der deutlichen Ausdehnung der nicht integrierten Fachmarktlagen geschuldet. Weit über dem Durchschnitt der alten Bundesländer befinden sich heute **64 % der Verkaufsflächen** an nicht integrierten Standorten, die damit den eindeutigen Schwerpunkt des Einzelhandels in der Stadt einnehmen. Im Jahr 2000 waren noch 60 % der Verkaufsflächen in integrierten Lagen situiert.

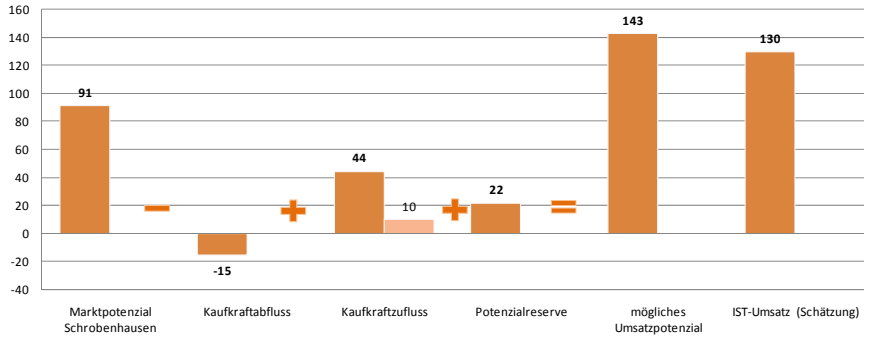
Eine klare **Positionierungsstrategie der Innenstadt** gegen diese innerstädtische Konkurrenz wird in der Zukunft entscheidend sein. Zwar zeichnet sich eine thematische Profilierung ab, eine eindeutige Schwerpunktbildung blieb bislang aber aus.

Zukünftig werden die klassischen Tugenden einer Innenstadt stärker in Szene gesetzt werden müssen. Stadtgestalt und Stadtfunktion müssen fortentwickelt werden. Die Attribute einer anziehenden Stadt sind z.B.:

Erlebnis, Aufenthaltsqualität, Ambiente, Vielfalt, Qualität, hohe wechselseitige Kopplung zwischen den wichtigen Innenstadtfunktionen (Handel, [Gesundheits-]Dienstleistungen, Gastronomie, Behörden, Bildung, Kultur, Wohnen, etc.), Kommunikation, etc.

### 6.5.2 Umsatzpotential und Kaufkraftströme

**Abb. 14: Markt- und Umsatzpotential Schrobenhausen**




Quelle: eigene Berechnungen, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Die Höhe des zu erwartenden Einzelhandelsumsatzes in Schrobenhausen errechnet sich aus dem Marktpotential[10] der Stadt unter Berücksichtigung der ermittelten Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse. Einerseits wird ein Teil der verfügbaren Kaufkraft der Schrobenhausener Bevölkerung durch Einkäufe in andere Orte abfließen, andererseits wird ein Teil der Bevölkerung des direkten Umlandes sowie Besucher Einkäufe in Schrobenhausen tätigen.

Zur Zeit der Untersuchung im Jahr 2000 verfügte Schrobenhausen über ein Marktpotential von 81,3 Mio. €. Die Abflüsse machten damals 13,8 Mio. € aus (17,1 % des Marktpotentials), die Zuflüsse 44,4 Mio. €. Daraus errechnete sich ein bindungsfähiges Umsatzpotential von 111,9 Mio. €.

Bis zum Jahr 2008 hat sich die Lage wie folgt verändert:

[10] Marktpotenzial = (Einwohnerzahl * Kaufkraftkennziffer )*Verbrauchsausgaben im Einzelhandel pro Kopf und Jahr

Von dem am Ort vorhandenen Marktpotential in Höhe von 91 Mio. € fließen 15 Mio. € (16,5 %) in die Konkurrenzzentren ab. Davon profitieren in erster Linie die nahegelegenen Oberzentren Augsburg und Ingolstadt, teilweise auch die Landeshauptstadt München. Dem stehen allerdings Zuflüsse in Höhe von 44 Mio. € gegenüber. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet strömen heute rd. 10 Mio. € nach Schrobenhausen.

Die gegenläufigen Ströme sind in Schrobenhausen recht hoch, was auf eine starke Zielgruppendifferenzierung schließen lässt. Das heißt, Schrobenhausen hat für bestimmte Zielgruppen (z. B. Fachmarktkunden) eine erhöhte Attraktivität verliert aber im Gegenzug ein bestimmtes, nicht unerhebliches Kundensegment aus dem eigenen Gemeindegebiet. In der unten folgenden Angebotsanalyse wird zu klären sein, um welches Segment es sich dabei handelt.

In jedem Fall haben sich die Abflüsse seit dem Jahr 2000 von über 17 % auf 16,5 % reduziert. Bei einer Untersuchung aus dem Jahr 1985 machten die Abflüsse noch 20 % des verfügbaren Marktpotentials aus.

Nach der Modellrechnung verfügt Schrobenhausen (Prognose!) über ein bindungsfähiges Umsatzpotential von 143 Mio. €. Aufgrund eines geschätzten **Ist-Umsatzes in Höhe von ca. 130 Mio. €** ergibt sich daraus eine **Potentialreserve in Höhe von rund 13 Mio. €**. Für die Prognoserechnung wurden dabei folgende Annahmen getroffen:

- moderates Wachstum (weiterer Abbau der KK-Abflüsse und leichte Steigerung der Zuflüsse)
- keine weitere massive Ausweisung von Verkaufsflächen an der Peripherie
- Nachverdichtungen und Arrondierungen im integrierten Bereich
- schwache Verdrängungswirkung im Bestand

Fazit

Bei einem geschätzten Umsatz von rd. 130 Mio. € im Jahr 2008 verfügt der Einzelhandel in Schrobenhausen unter bestimmten Umständen (moderates Wachstum, keine Zuwächse in der Peripherie, Nachverdichtung in der Innenstadt) über gewisse Umsatzpotential-Reserven.

Die relativ hohen gegenläufigen Kaufkraftströme weisen auf eine starke **Segregation von Kundenströmen** hin. Das heißt, der Standort Schrobenhausen ist für eine bestimmte Zielgruppe und/oder Nachfrageniveau im Einzugsgebiet sehr attraktiv. Bedarfe in anderen Niveaus werden dagegen von den Schrobenhausenern andernorts nachgefragt.

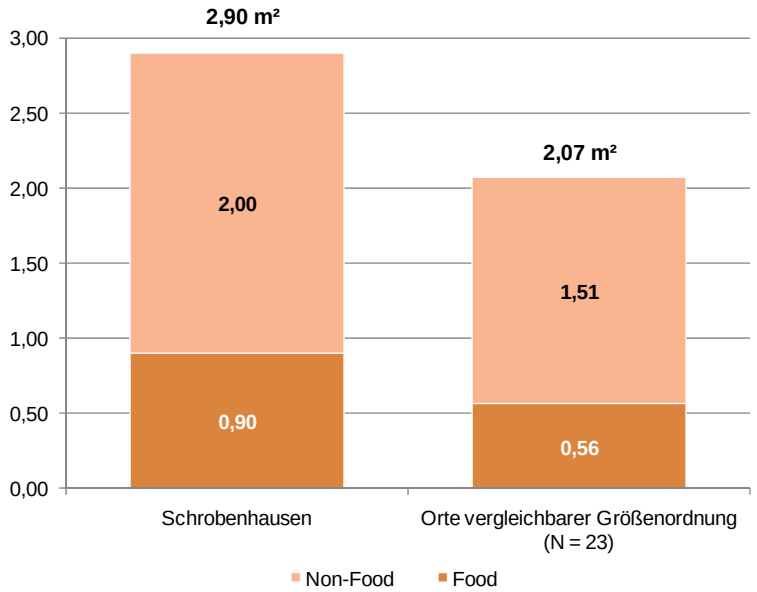
Zudem kommen weiterhin Marken- oder Konzeptlücken, die in Schrobenhausen nicht vorgehalten werden.

Die größten augenscheinlichen Lücken bestehen in folgenden Bereichen: Möbel (Abflüsse zu den großen Möbelhäusern der Region), Unterhaltungselektronik (Abflüsse zu den Marktführern Saturn und Media-Markt), Young-Fashion (hier fehlen bestimmte Leitmarken).

Diese Lücken können in Schrobenhausen künftig sicherlich nicht vollständig geschlossen werden, da nicht alle Betriebskonzepte für ein Mittelzentrum geeignet sind. Durch weitere Kompetenzsteigerungen im Bestand, eine klare Qualitätsstrategie für die Innenstadt und die Konzentration auf bereits bestehende Haupteinkaufslagen, ist es aber möglich die Kaufkraftbindung des Umlandes weiter auszubauen und Abflüsse weiter zu verringern.

### 6.5.3 Verkaufsflächen

**Abb. 15: Verkaufsflächen je Einwohner im Städtevergleich**




Quelle: eigene Untersuchungen 2003-2008

**Tab. 7: Verkaufsflächen ausgewählter Gemeinden im Vergleich**

| Ort | EW | Vkf. / EW | Ort | EW | Vkf. / EW |
|---|---|---|---|---|---|
| **Schrobenhausen** | **16.209** | **2,90** | **Schwabmünchen** | **13.195** | **2,36** |
| **Röthenbach a. d. Pegnitz** | **12.173** | **1,57** | **Feuchtwangen** | **12.107** | **2,41** |

Quelle: Eigene Berechnungen 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

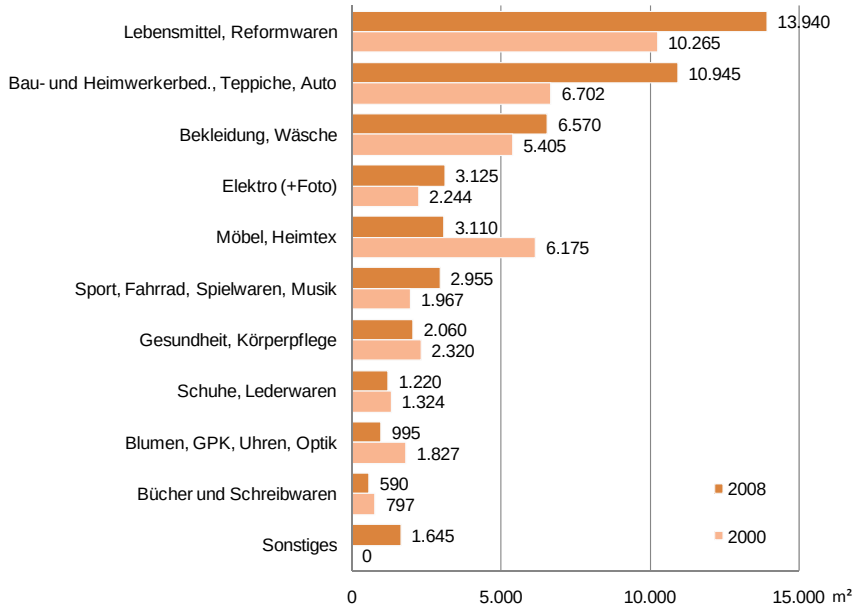
Die Verkaufsfläche je Einwohner ist die gebräuchlichste Kennziffer im Städtevergleich und kann einen ersten Anhaltspunkt für die Versorgung im Einzelhandel liefern. Allerdings muss die Interpretation der Daten sehr vorsichtig erfolgen, da unterschiedliche Lagekriterien (z.B. Solitärstädte, Städte in Verdichtungsräumen) unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Handel nach sich ziehen. Dennoch sind einige grundsätzliche Aussagen abzuleiten:

Schrobenhausen verfügt im Vergleich mit 23 deutschen Orten vergleichbarer Größenordnung (10.000 bis 20.000 Einwohner), in denen die CIMA in den letzten Jahren eine Marktuntersuchung durchgeführt hat, über eine deutlich höhere Non-Food- sowie Food-Verkaufsfläche und damit über eine höhere Gesamtverkaufsfläche. Deutschlandweit liegt der Durchschnitt sogar bei ca. 1,4 m² je Einwohner. Die Food-VK-Flächen sind dabei zu über 72% in nicht integrierten Lagen lokalisiert.

Vergleicht man Schrobenhausen aber beispielsweise mit Feuchtwangen (12.107 Einwohner, Verkaufsfläche 2,41 m² / EW), so fällt auf, dass in Feuchtwangen trotz geringerer Verkaufsfläche pro Einwohner eine etwas höhere Zentralität erreicht wird (145,9 in Schrobenhausen; 149,8 in Feuchtwangen). Das heißt, die reine Quantität an Verkaufsfläche ist auch für Schrobenhausen nicht der alleinige Schlüssel zur Attraktivität für die Kunden der Region.

Im Folgenden wird zu analysieren sein, welche Qualitäten sich hinter dem Einzelhandelsangebot von Schrobenhausen verbergen und inwiefern diese der regionalen Nachfrage tatsächlich entsprechen.

**Abb. 16: Verkaufsflächenanteile nach Branchen**




Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Differenziert man die Verkaufsflächen in Schrobenhausen nach Branchen so beträgt der Food-Anteil (inkl. Reformwaren) 29,6 %. Im Jahr 2000 lag der Food-Anteil bei 26,3 %.
- Der Umsatzanteil der Lebensmittelbetriebe liegt in Schrobenhausen bei 41,8 %. Dieser Anteil liegt damit leicht über dem Food-Anteil der jährlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben (39,2%). Hier ist also eine überdurchschnittliche Anziehungskraft und damit Kaufkraftbindung festzustellen.
- Bei den Non-Food-Sortimenten ist der Sortimentsbereich „Bau- und Heimwerkerbedarf, Teppiche, Auto“ dominant. Er belegt 23,3 % der örtlichen Verkaufsflächen und generiert rund 8,4 % des örtlichen Umsatzes. Im Jahr 2000 machte diese Branchengruppe erst 17,2 % der Verkaufsflächen aus.
- Die innerstädtische Leitbranche Textil, die einen der wesentlichen Attraktivitätsfaktoren für ein Mittelzentrum darstellt, belegt 14 % der örtlichen Verkaufsflächen. 2000 waren es 13,9 %, d. h. hier hat im Verhältnis eine relative Stagnation stattgefunden. Absolut sind aber auch hier die Flächen gestiegen. Der Umsatzanteil der Textilbranche liegt bei 9,7 %.
- Eine Zunahme der Verkaufsflächen seit 2000 hat daneben die Branchengruppe „Elektro, Foto“ sowie „Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik“ erfahren. Alle übrigen Branchengruppen haben seither Flächeneinbußen hinnehmen müssen. Dies betrifft vor allem die Branchen „Möbel, Heimtextilien“ (2000: 15,8 %, 2008: 6,6 % Flächenanteil). Hier ist in Zukunft durch den geplanten Wegfall eines weiteren Möbelanbieters mit einem weiteren Verkaufsflächenrückgang zu rechnen.

Fazit

Schrobenhausen verfügt mit 2,9 m² je Einwohner über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Einzelhandel. Eine **hohe Verkaufsflächenausstattung alleine hat jedoch keinen proportionalen Anstieg der Zentralitätswerte** zur Folge. Das heißt der Umsatz konnte nicht überproportional zum Nachfrageanstieg (gestiegene Marktpotenziale) gesteigert werden. Dies bedeutet, dass der Flächenanstieg zu Lasten der Flächenproduktivitäten (Umsatz/m²) ging, was wiederum eine stärkere Belastung für den Handel bedeutet. Die Folge: Kostenstrukturen (Miete, Personalkosten) geraten unter Druck, um die gleichen Erlöse zu erwirtschaften. Dies trifft künftig insbesondere den Handelsstandort Innenstadt.

Im Folgenden wird zu analysieren sein, welche Qualitäten sich hinter dem Einzelhandelsangebot von Schrobenhausen verbergen und inwiefern diese der regionalen Nachfrage tatsächlich entsprechen.

### 6.5.4 Branchenstruktur

**Tab. 8: Angebotsstruktur Einzelhandel nach Standorten**

| Branchen nach Bedarfsbereichen | Lage 1 (Innenstadt) | Lage 2 (integriert) | Lage 3 (nicht-integriert) |
|---|---|---|---|
| | VK-Fläche in m² | VK-Fläche in m² | VK-Fläche in m² |
| Lebensmittel, Reformwaren | 405 | 3.450 | 10.085 |
| Gesundheit, Körperpflege | 345 | 0 | 1.605 |
| Persönlicher Bed. (Blumen, Uhren, Optik, Sanitätsbedarf) | 390 | 990 | 2.890 |
| Bekleidung, Wäsche | 3.835 | 300 | 2.435 |
| Schuhe, Lederwaren | 330 | 40 | 850 |
| Bücher und Schreibwaren | 305 | 10 | 275 |
| Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto) | 130 | 60 | 1.860 |
| Elektro (+Foto) | 215 | 1.985 | 925 |
| Einrichtung (Möbel, Teppiche, Heimtex, GPK) | 615 | 970 | 2.125 |
| Bau- und Heimwerkerbed., Garten | 150 | 435 | 5.970 |
| Sonstiges | 150 | 1.815 | 1.210 |
| | | | |
| **Gesamtverkaufsfläche** | **6.870** | **10.055** | **30.230** |
| | | | |
| **Anzahl der Betriebe** | **61** | **64** | **49** |
| | | | |
| **Umsatz in Mio. €** | **25,23** | **30,40** | **74,18** |

Quelle: eigene Erhebung 2008

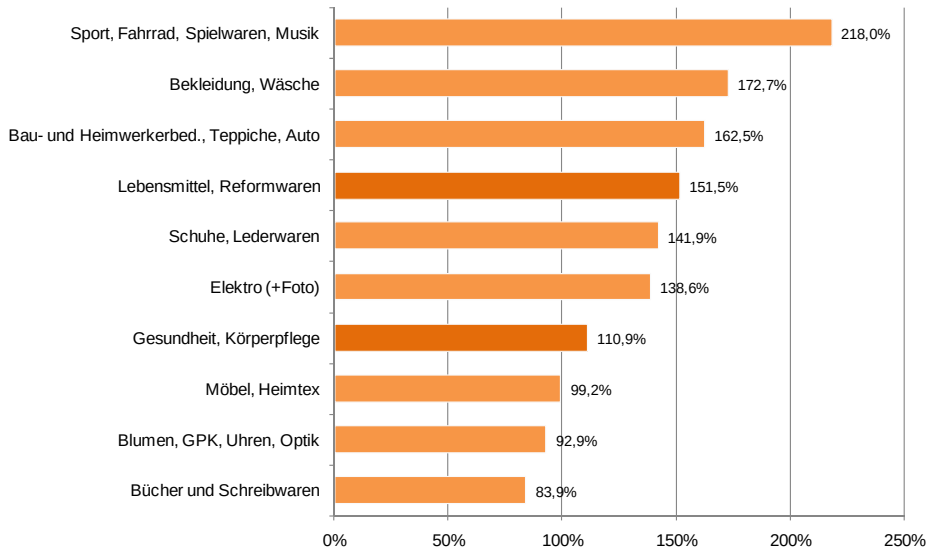
Die Schrobenhausener Innenstadt hat nicht nur in der Summe eine deutlich geringere Verkaufsfläche als die nicht integrierten Standorte. Auch einzelne innenstadtrelevante Branchenbereiche weisen eine starke Ungleichgewichtigkeit in der Verteilung auf.

Lediglich in der innerstädtischen **Leitbranche „Bekleidung und Wäsche“** gelingt es der **Innenstadt**, eine relative Marktstärke gegenüber den Fachmarktanbietern aufzubauen. Auch die qualitative Differenzierung gelingt hier im Sinne einer Arbeitsteilung zwischen Qualitätsorientierung und Preisoptimierung sehr gut.

Nahezu alle übrigen Branchen einschließlich der innerstädtischen **Leitbranchen „Schuhe“ und „Sport“** sind deutlich auf nicht integrierte Standorte fokussiert.

Die Branchenzentralität ist eine gebräuchliche Kennziffer zur differenzierten Evaluierung der örtlichen Versorgungssituation und des Branchenmixes. Die Zentralität beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten branchenspezifischen Umsatzes zur vorhandenen Nachfrage innerhalb des Stadt- oder Gemeindegebietes (= Marktpotential).

**Abb. 17: Zentralität nach Branchengruppen**




Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Der Zentralitätsgrad (auch Bindungsquote genannt) eines Branchenbereiches gibt an, inwieweit die vorhandenen Kapazitäten in der Lage sind, das Marktpotential vor Ort zu binden. Eine Zentralität unter 100 % weist entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss per Saldo hin, eine Zentralität > 100 % auf einen Kaufkraftzufluss.

Unter Berücksichtigung der Lage und zentralörtlichen Funktion der Stadt Schrobenhausen gehen wir in einer Zielannahme davon aus, dass das verfügbare lokale Umsatzpotential des

- kurzfristigen Bedarfsbereiches zu 95 %
- mittelfristigen Bedarfsbereiches zu 75 %

durch eigene Kapazitäten am Ort gebunden werden sollte.

- Die Bindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereichen (dunkelorange Balken in der nebenstehenden Grafik) erreichen gegenwärtig bereits die sogenannte Zielbindung von 95 % und erreichen Bindungen von über 100 %. Das verdeutlicht die starke Versorgungsfunktion Schrobenhausens für das Umland. Diese Versorgungsfunktion wird insbesondere durch die verkehrlich günstig gelegenen Anbieter Kaufland, EDEKA, REWE, Aldi, Lidl, Netto und Penny erreicht.
- In den Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche (hellorange Balken) ergeben sich unterschiedliche Bindungen. Die höchste Quote weist der Bereich „Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik“ auf, gefolgt von „Bekleidung und Wäsche“. Bindungsquoten von unter 100 % haben lediglich die Branchengruppen „Möbel, Heimtextilien“, „Blumen, GPK, Uhren, Optik“ sowie „Bücher und Schreibwaren“.
- Die Zielbindung von 75 % des eigenen Kaufkraftpotentiales wird in sämtlichen Branchenbereichen erreicht und teils deutlich übertroffen.

Fazit:

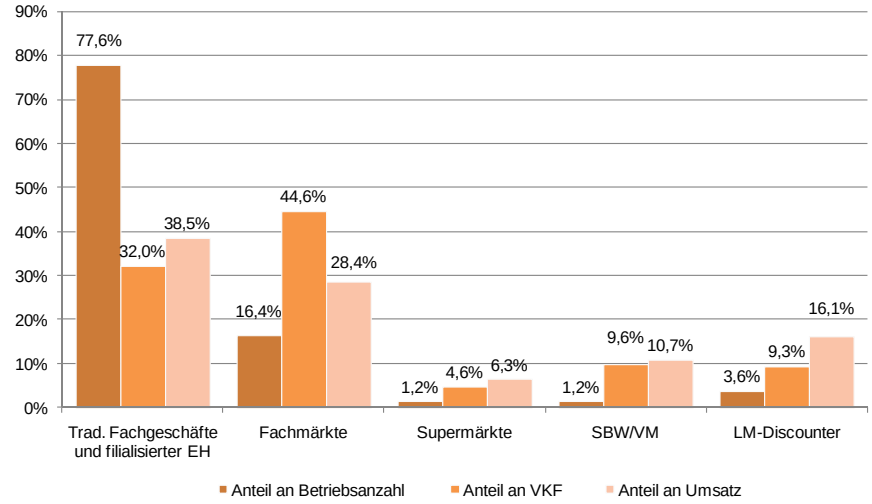
Grundsätzlich sind derart hohe Branchenzentralitätswerte ein Hinweis auf eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für ein weites Einzugsgebiet. Gleichzeitig gilt für Schrobenhausen: Das dichte Angebot und die teils disperse Lagestruktur schaffen auch eine starke Wettbewerbssituation innerhalb des eigenen Standortes. Hier gilt es in Zukunft darauf zu achten, dass eine weitere Ausweitung der peripheren Lagen – vor allem mit innenstadtrelevanten Sortimenten - durch bauleitplanerische Regulation beschränkt wird.

Das Angebot Schrobenhausens erscheint nur auf den ersten Blick als ausgewogen und – bezogen auf die lokale Nachfrage – als in weiten Teilen überaus ausreichend.

Ein hoher rechnerischer Zentralitätswert hat allerdings nicht zu bedeuten, dass die lokale Marktnachfrage dadurch in allen Facetten adäquat ausgeschöpft wäre. Hier spielen qualitative Gesichtspunkte (z.B. Vorhandensein nachgefragter Marken) eine wichtige Rolle. Nachfolgend sollen daher zusätzlich Aussagen zu qualitativen Lücken des Schrobenhausener Angebotes getroffen werden.

### 6.5.5 Betriebstypenstruktur

**Abb. 18: Betriebstypenstruktur in Schrobenhausen**




Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Der Großteil der Einzelhandelsgeschäfte in Schrobenhausen sind Fach- und Spezialgeschäfte. Ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt beträgt jedoch lediglich 32 %. Im Jahr 2000 waren noch 81,3 % der Betriebe als Fachgeschäfte eingestuft und belegten zusammen noch 40 % der Verkaufsflächen. Hier hat in den letzten Jahren ein deutlicher Rückgang der Verhältniswerte stattgefunden. Deutliche „Gewinner“ waren seither in erster Linie die örtlichen Fachmärkte (2000: 10,3 % der Betriebe und **24,9 % der Verkaufsflächen**).
- Nur knapp 5 % der Betriebe in Schrobenhausen sind Supermärkte oder Discounter. Sie belegen zusammen 13,9 % der Schrobenhausener Handelsflächen und generieren zusammen einen Umsatzanteil im Lebensmitteleinzelhandel von 53,9 % (rd. 29 Mio. €). Deutschlandweit liegt dieser Wert bei 64,4 %. [11]
- Fachmärkte stellen zwar lediglich rund 16,4 % der Betriebe, belegen aber nahezu 45 % der örtlichen Verkaufsfläche.
- Darüber hinaus verfügt Schrobenhausen über zwei Verbrauchermärkte, die zusammen 1,2 % der örtlichen Verkaufsflächen auf sich vereinen. Der Umsatzanteil der Verbrauchermärkte am Lebensmitteleinzelhandel beträgt 20,5 % (rd. 11 Mio. €). Deutschlandweit wird ein Umsatzanteil von 26 % ermittelt. [12]
- Die Betriebstypen SB-Warenhaus sowie Kauf- und Warenhaus kommen in Schrobenhausen nicht mehr vor. Das bei der Untersuchung im Jahr 2000 noch in der Innenstadt lokalisierte Kaufhaus Schmederer existiert nicht mehr. Heute ist hier das Textilhaus „Trendshop“ angesiedelt.
- Der **Filialisierungsgrad** beträgt für die Gesamtstadt 29,3 %, der der Betriebe in der Innenstadt liegt bei 13,1 % und ist vergleichsweise sehr gering.

Fazit

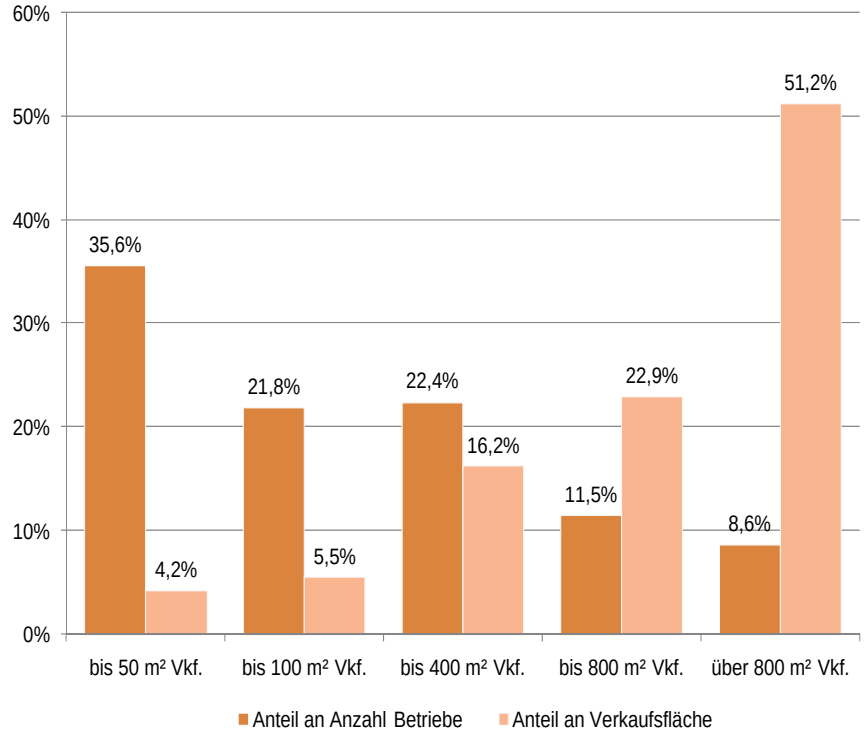
Der Anteil der Fachgeschäfte bezogen auf die Verkaufsfläche ist in Schrobenhausen vergleichsweise gering. Vergleichsweise **hoch ist demgegenüber der Besatz an Fachmärkten**, ungeachtet einer differenzierten, branchenspezifischen Betrachtung. Für die weitere Innenstadtentwicklung wird es interessant inwieweit neben einer quantitativen Entwicklung der Verkaufsflächen auch das qualitative Spektrum des Angebotes fortentwickelt werden kann. Insbesondere Marken- und Konzeptlücken könnten so geschlossen werden.

11 Ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Quelle: „Handel Aktuell“; EHI Real Institute, Ausgabe 2007/2008

12 Quelle: „Handel Aktuell“; EHI Real Institute, Ausgabe 2007/2008

### 6.5.6 Betriebsgrößenstruktur

**Abb. 19: Verkaufsflächenklassen in Schrobenhausen**




Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- 60 Einzelhandelsbetriebe in Schrobenhausen haben weniger als 50 m² Verkaufsfläche (2000: 63 Betriebe). In dieser Quantität halten wir diese Größenklasse derzeit im Einzelhandel nicht mehr vermarktungsfähig. Mit Ausnahme weniger Branchen (z.B. beim Lebensmittel-Handwerk, Apotheken oder hoch spezialisierten Betrieben) sind Flächen in dieser Größenordnung derzeit kaum nachgefragt.
- Es ist davon auszugehen, dass eine zu große Zahl kleinflächiger Ladengeschäfte mittelfristig auch zu einer „Banalisierung" des Angebotes führt: Immer mehr hochwertige Anbieter wechseln in größere Ladenlokale. Dienstleister oder weniger attraktive Handelsanbieter (Telekommunikation, Backshops) rücken nach.
- Mehr als jedes fünfte Geschäft in Schrobenhausen ist daneben zwischen 50 und 100 m² groß (2000: 22,6 %).
- Demgegenüber verfügen nur rund 9 % der Betriebe mit mehr als 800 m² über mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche.
- Moderne Facheinzelhandelsbetriebe und Filialisten, belegen überwiegend Ladenlokale mit Flächen ab 100 m² und in Ausnahmefällen mehr als 800 m². Diese Größenklassen haben in Schrobenhausen lediglich einen Flächenanteil von knapp 34 %.

Fazit

Der Schrobenhausener Einzelhandel verfügt über eine **kleinteilige Struktur**, die in dieser Ausprägung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entspricht. Dies könnte bereits kurzfristig zu einer weiteren Verschlechterung der Angebotsstruktur führen. Moderne Filialisten und Facheinzelhändler fragen mehrheitlich zwischen 150 und 800 m² nach. Insbesondere in der Innenstadt ist **an geeigneten Standorten derzeit ein Engpass** in dieser Größenordnung festzustellen.

### 6.5.7 Leerstandssituation

**Tab. 9: Leerstände**

| Leerstand | Adresse | Lage | Größe (tlw. geschätzt, nur wenn ei |
|---|---|---|---|
| Ehem. Miller Uhren,Optik | Lenbachstraße 50 | Innenstadt | |
| Leerstand | Lenbachstraße 24 | Innenstadt | |
| Leerstand | Lenbachstraße 8 | Innenstadt | |
| Leerstand | Lenbachstraße 1 | Innenstadt | mehrere Etagen |
| Leerstand | Lenbachstraße 3 | Innenstadt | |
| Jetzt Wohnnutzung | Lenbachplatz 15 | Innenstadt | |
| Ehem. Grimm | Lenbachplatz 7 | Innenstadt | |
| Leerstand | Lenbachplatz 8 | Innenstadt | |
| Leerstand | Bartengasse 4 | Innenstadt | |
| Leerstand | Schlossergasse 1 | Innenstadt | ca.50 m² |
| Ehemals Tattoo-Schinder | Schlossergasse 3 | Innenstadt | |
| Leerstand | Ulrich-Preißer-Gasse 25 | Innenstadt | |
| Leerstand | Tuchmachergasse 21 | Innenstadt | |
| Ehem. Ortho Schweisinger | Am Oberen Tor 2 | Innenstadt | |
| Jetzt Wohnnutzung | Am Oberen Tor 2a | Innenstadt | |
| Ehem. Da Ernesto Feinkost | Am Oberen Tor 8 | Innenstadt | |
| Ehem. Metzgerei Rienauer | Im Tal 6 | Innenstadt | |
| Leerstand | Alte Schulgasse 3 | Innenstadt | ca.60 m², Zugang zum UG |
| Ehem. Gaststätte | Alte Schulgasse 2 | Innenstadt | |
| Leerstand | St. Peter Straße 1 | integriert | |
| Leerstand | Freifrau-v.-Moreau Straße 1 | integriert | |
| Ehem. Oberer Wirt | Bergstraße 1 | integriert | |
| Leerstand | Aichacher Str. 12 | integriert | |
| Leerstand | Aichacher Straße 19 | integriert | |
| Leerstand | Geroldsbacher Straße 2 | integriert | |
| Leerstand | neben Möbelhaus | integriert | EG 400 m², 1.und 2. OG je 700 m² |
| Leerstand | Regensburger Straße 13 | integriert | |
| Leerstand | Bahnhofstraße 3 | integriert | ca.30 m² |
| Leerstand | Bahnhofstraße 2 | integriert | ca. 100 m² |
| Ehem. Allianz Böker | Bahnhofstraße 4 | integriert | ca. 90 m² |
| Leerstand | Bahnhofstraße 14 | integriert | |
| Ehem. Hörl Getränkespezialist | Neuburgertraße 16 | nicht integriert | |
| Leerstand | Waldeckstraße | nicht integriert | ca. 120 m² |
| Ehem. Deichmann und Takko | Pöttmeserstraße 14 | nicht integriert | 2 mal rd. 300 m² |
| Ehem. REWE | Pöttmeser Straße 27 | nicht integriert | ca 1.100 m² |
| Ehem. Sparkasse | Pöttmeser Straße 26 | nicht integriert | ca.70 m² |

Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Leerstände in der Lenbachstraße und Pöttmeser Straße (ehemals REWE)

- Während der Einzelhandelserhebung in Schrobenhausen im Oktober 2008 wurden insgesamt **36 leerstehende Ladenlokale** identifiziert. Die Verkaufsflächen waren in manchen Betrieben mangels Begehbarkeit der Objekte nicht zu ermitteln, so dass eine Information über die gesamte Leerstandsfläche im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich ist. Die von uns einsehbaren Leerflächen machen zusammen ca. 4.000 m² (Schätzwerte) aus. Zwei der aufgenommenen Leerstände (in der Pöttmeser Straße) werden allerdings in naher Zukunft durch einen angrenzenden Betrieb (Ellwanger) neu belegt.
- Bezogen auf die 174 bestehenden Ladenlokale errechnet sich für die Gesamtstadt eine **Leerstandsquote von 17,1 %,** die deutlich über dem deutschlandweiten Vergleichswert von rd. 10 % liegt.
- 19 dieser Leerstände befinden sich in der Schrobenhausener Innenstadt, acht davon in der 1a-Lage. Für die Schrobenhausen **Innenstadt** ergibt sich somit eine **Leerstandsquote von 23,8 %.**
- Wesentliche strukturelle Komponente der Leerstandssituation sind oftmals die vielfach zu kleinen Ladenlokale, die in den meisten Handelsbranchen kaum sinnvoll zu bewirtschaften sind. Ein großer Teil der Schrobenhausener Leerstände sind somit strukturell bedingt.
- Im Jahr 2000 wurden in der Innenstadt erst 7 Leerstände erfasst. Diese waren wiederum alle im nördlichen Bereich der Innenstadt lokalisiert. Hier zeigt sich, dass in diesem Bereich – ähnlich wie in der Regensburger- und Bahnhofstraße – seither ein trading-down Prozess eingesetzt hat, den es aufzuhalten und umzulenken gilt.
- Ein Schwerpunkt der vorliegenden Untersuchung soll eine Bewertung der Potential- und Leerflächen in Schrobenhausen sein, um den Verantwortlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung und Bekämpfung der innerstädtischen Leerflächenproblematik aufzuzeigen und die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt weiter zu stärken.

- Eine detaillierte Betrachtung wichtiger Leerstände erfolgt in Kapitel 7. Hier werden mögliche Potentialflächen näher besprochen.

Fazit

Mit einer **Leerstandsquote von 17,1 %** ist Schrobenhausen deutlich über einem häufig genannten deutschlandweiten Durchschnitt von 10 % zu sehen (eine Grundlagenuntersuchung mit belastbaren Vergleichswerten gibt es nicht. Unternehmerverbände wie der HDE gehen derzeit von einer Quote von rund 10 % aus.). Hier lässt sich bereits ein **zentrales Problem des Schrobenhausener Einzelhandels** erkennen.

Die **Leerstandsquote in der Innenstadt** beträgt sogar **23,8 %** und einige dieser Leerstände sind von großer struktureller Bedeutung, da sie die einzigen Entwicklungsflächen in der Innenstadt bieten, die eine Ankernutzung für den umliegenden Einzelhandel zulassen. Eine adäquate Nutzung insbesondere dieser Flächen sollte u. E. Priorität haben.

Für bestimmte Leerstände ist davon auszugehen, dass sie strukturell und nicht konjunkturell bedingt sind. Insbesondere Flächen in Nebenlagen mit zu kleinem Zuschnitt sind in der gegenwärtigen Situation im Einzelhandel oft nicht mehr vermarktbar.

Schon jetzt ist anzumerken: Ein auf dieser Studie aufbauendes **Flächenmanagement** mit einer dezidierten Bewertung der Immobilienstruktur einzelner Leerstände, einer engen Kontaktaufnahme mit den Eigentümern und in der Folge ein Handlungsprogramm zur Reaktivierung, oder Umnutzung von derzeit leer stehenden Immobilien ist als **neues Instrument der Stadtentwicklungsplanung** anzuempfehlen.

### 6.5.8 Qualitative Bewertung

Zusätzlich zur Bestandserhebung wurde in Schrobenhausen eine qualitative Bewertung des Angebotsniveaus und der Warenpräsentation vorgenommen. Die Bewertungen erfolgten dabei anonym.

Das Gutachterteam beurteilte basierend auf der Warenpräsentation und der Schaufenstergestaltung der Geschäfte sowie dem äußeren Gesamteindruck folgende qualitative Kriterien des Einzelhandelsangebotes:

- Zielgruppen- und Qualitätsorientierung
- Warenpräsentation/ Ladengestaltung
- Wettbewerbsfähigkeit

Die **Zielgruppen- und Qualitätsorientierung** beschreibt im Wesentlichen das Angebotsniveau des örtlichen Einzelhandels. Dabei ist zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Zielgruppenansprache oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau zu unterscheiden. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung für Marken Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger „Discountorientierung“ nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil von discountorientierten Betrieben kann Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein insgesamt unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sein. Insgesamt werden sechs Kategorien unterschieden:

- **exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert (1)**: Betriebe dieser Kategorie sind hoch spezialisiert. Sie positionieren sich über die Angebotsqualität. Marken- und Serviceorientierung stehen im Vordergrund. In der Regel spricht der in jedem Belang professionelle Marktauftritt für einen überdurchschnittlichen Einzugsbereich. Es sind die Einzelhandelsbetriebe, weswegen man den Standort aufsucht.
- **gehobene Mitte, qualitätsorientiert (2)**: Die Betriebe dieser Bewertung profilieren sich ebenfalls über eine strikte Qualitätsorientierung. Sie sprechen in der Regel Konsumenten mittlerer und gehobener Einkommensniveaus an. Die Zielgruppe ist in der Regel weiter gefasst. Warenpräsentation und Ladengestaltung greifen in der Regel die Qualitätsorientierung auf.
- **standardisiert, konsumig (3)**: Shopkonzepte dieser Orientierung wenden sich an breite Käuferschichten. Trotz einer stärkeren Preisorientierung werden auch Markenwaren als Angebotskompetenz herangezogen. Dabei handelt es sich dann in der Regel um unterschwellige Ergänzungsangebote. Im Bekleidungssektor fallen die meisten „Young Fashion“ – Konzepte in dieses Segment. Die Absatzformen sind in der Regel aufgrund ihrer hohen Akzeptanz erfolgreich. In vielen Fällen werden Eigenmarken zur Weiterentwicklung des Firmenimages eingesetzt.
- **discountorientiert (4)**: Discountprinzipen stehen im Absatzkonzept dieser Unternehmen im Vordergrund. Das gesamte Betriebskonzept hat sich der Preisorientierung unterzuordnen. Das Discountprinzip lebt von Eigenmarken und „no-name“-Produkten.
- **diffus, keine eindeutige Zielgruppenorientierung (5)**: Betriebe, die in diese Kategorie eingeordnet werden, zeigen in ihrem Marktauftritt keine einheitliche Absatzorientierung. Die Betriebe sind meistens durch veraltete Schaufenstergestaltungen gekennzeichnet. Im Ladeninneren ergibt sich der Eindruck einer ungeordneten, wenig übersichtlichen Warenpräsentation. Ein Qualitätsansatz ist kaum erkennbar.
- **nicht zuordenbar (6)**: Betriebe des Ladenhandwerks und Apotheken lassen sich ohne Testkäufe kaum in ein Raster von Qualitäts- und Zielgruppenorientierung einordnen. Diese Unternehmen werden daher nicht in die Bewertung einbezogen. Ausnahmen werden gemacht, wenn Ladendesign und eine deutliche Darstellung eines besonderen Frische- und Spezialitätenangebotes (Bäcker, Metzger) bzw. eine besondere Beratungskompetenz (Apotheken) auffällig sind.

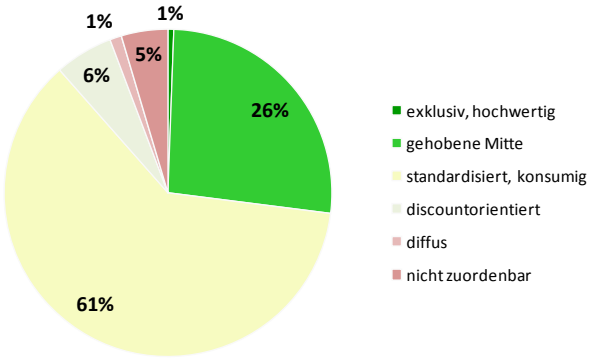
Die **Warenpräsentation und Ladengestaltung** kennzeichnet konkret den Marktauftritt. Beide Faktoren geben die „Visitenkarte“ des Unternehmens ab. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden. Folgende vier Kategorien werden unterschieden:

- **top, in allen Ansprüchen genügend (1)**: Betriebe mit dieser Bewertung sind durch eine aufwendige Warenpräsentation und Ladengestaltung gekennzeichnet. Beide Elemente tragen maßgeblich dazu bei, die Angebotskompetenz zu unterstreichen. Die Betriebe dekorieren themenorientiert und sind ständig bemüht, durch „pfiffige“ Ideen aufzufallen. Diese Unternehmen sind in ihrer Selbstdarstellung mustergültig und investieren einen beachtlichen Anteil ihrer Erträge in den Marktauftritt.
- **modern, zeitgemäß (2)**: Betriebe dieser Kategorie erfüllen professionell die klassischen Kundenerwartungen. Warenpräsentation und Ladenbau entsprechen dem branchenüblichen Niveau und sind in einem alles in allem gepflegten Zustand.
- **normal ohne Highlights, ggf. Optimierungsbedarf (3)**: Betriebe dieser Kategorie haben eine standardisierte, nicht besonders auffallende Warenpräsentation. Der Ladenbau ist in der Regel einfach. Die Investitionen in den Marktauftritt sind eher mäßig. Optimierungsbedarf besteht entweder in der einheitlichen Darstellung von Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation sowie der Klarheit der Zielgruppenorientierung oder in der Organisation der Warenpräsentation. Einzelne Betriebe dieser Bewertungskategorie sind durch eine beengte Warenpräsentation, dass heißt auch Überfüllung mit Waren gekennzeichnet. Zu kleine Verkaufsflächen stellen sich als Entwicklungshemmnis heraus.
- **veraltet, renovierungsbedürftig (4)**: Die so eingestuften Betriebe machen einen ungepflegten Eindruck. Aus Warenpräsentation und Ladengestaltung ist kein eindeutiges Konzept erkennbar. Die Warenpräsentation ist eher lieblos. Die Ladenmöblierung entspricht in den meisten Fällen nicht den aktuellen Standards und wirkt antiquiert.

Das Kriterium **Wettbewerbsfähigkeit** bewertet den Marktauftritt der Betriebe im Kontext des aktuellen Strukturwandels im Einzelhandel. Es handelt sich dabei um eine subjektive Einschätzung des CIMA-Experten nach einer Offensichtlichkeitsprüfung, die nicht die betriebswirtschaftliche Situation eines Betriebes widerspiegelt. Es wird eine Abstufung der Bewertung in drei Kategorien vorgenommen:

- **Wettbewerbsfähigkeit hoch**: Diese Betriebe sind ohne Einschränkung langfristig wettbewerbsfähig. Sie erfüllen alle Anforderungen moderner Absatzkonzepte und Betriebsstrukturen.
- **Wettbewerbsfähigkeit mittel**: Diese Betriebe sind langfristig wettbewerbsfähig, wenn sie die Herausforderungen des Strukturwandels im Auge behalten und bereit sind Anpassungen vorzunehmen. Diese betreffen entweder das Marketingkonzept, die Warenpräsentation oder die Größe der Verkaufsfläche. Betriebe mit dieser Bewertung sind in der Regel noch so robust, dass sie wie jene mit hoher Wettbewerbsfähigkeit als langfristig abgesichert angesehen werden können.
- **Wettbewerbsfähigkeit gering**: Diese Betriebe müssen kurzfristig Maßnahmen ergreifen, um eine nachhaltige, langfristige Überlebenschance zu haben. Es handelt sich um Betriebstypen und Absatzkonzepte, die stark durch den aktuellen Strukturwandel herausgefordert sind. Viele dieser Unternehmen leiden unter zu kleinen Verkaufsflächen und einem erheblichen Investitionsstau.

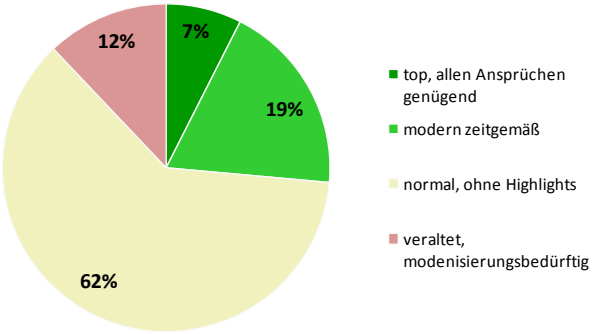
**Abb. 20: Zielgruppenorientierung Gesamtstadt**




Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- In Schrobenhausen ist das Sortimentsniveau „standardisiert, konsumig“ vorherrschend und trifft auf 107 Betriebe zu. Weitere 46 Ladenlokale sind dem Sortimentsniveau „gehobene Mitte, qualitätsorientiert“ zugeordnet worden.
- Der in Oberzentren stärker vertretene „Luxusbedarf“ ist in Schrobenhausen entsprechend nur sporadisch vertreten.
- Das discountorientierte, preisaggressive Angebotsniveau ist in Schrobenhausen mit rund 6 % erwartungsgemäß stärker.
- Lediglich zwei Betriebe weisen eine diffuse Zielgruppenorientierung auf. Solche Unternehmen sind am Markt nicht ausreichend klar und eindeutig positioniert, was im gegenwärtigen Wettbewerbsumfeld und Kundenverhalten problematisch ist.
- Nicht zuordenbar sind i.d.R. Branchen, die über standardisierte Angebotssortimente verfügen, wie etwa die meisten Apotheken oder Preisbindungssystemen unterworfen sind, wie etwa Buchläden. Dies trifft in Schrobenhausen auf acht Betriebe zu.
- Im Jahr 2000 wurden noch über 65 % der Betriebe der gehobenen Mitte zugeordnet, weitere rund 30 % dem konsumigen Niveau.

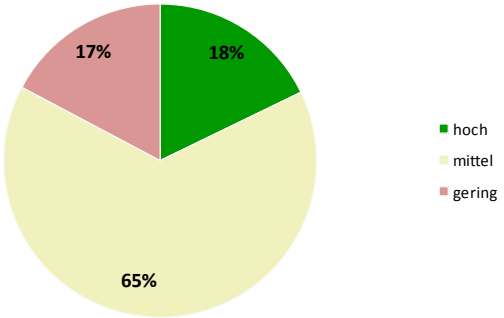
**Abb. 21: Warenpräsentation Gesamtstadt**




Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Über 60 % der Betriebe in Schrobenhausen weisen überwiegend eine „normale“ Warenpräsentation und Ladengestaltung auf, was für einen mittelzentralen Standort in diesem Ausmaß nicht der Anspruch sein kann. Damit ist eine Profilierung im regionalen Wettbewerb vor dem Hintergrund der Wahlmöglichkeit der Kunden, nicht möglich. Auch im Städtevergleich ist dieser Wert deutlich erhöht.
- Der Anteil der Betriebe mit einer guten bis sehr guten Bewertung macht in Schrobenhausen lediglich 26 % der Betriebe aus. Zur Stärkung der Wettbewerbsposition insbesondere der Innenstadt gibt es hier noch einen großen Handlungsbedarf.
- 21 Ladenlokale wurden als veraltet bewertetet. Im Durchschnitt wurden in den von der CIMA betreuten Städten lediglich rund 8 % dieser Kategorie zugeordnet.

**Abb. 22: Wettbewerbsfähigkeit Gesamtstadt**




Quelle: Eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

- Die Bewertung der Wettbewerbsfähigkeit kann für den außen stehenden Beobachter selbstverständlich nur anhand von Offensichtlichkeitskriterien wie Ladengröße, Sortimentsstruktur oder Erscheinungsbild gemessen werden. Betriebsinterne Faktoren wie Mietfreiheit etc. führen möglicherweise auch dazu, dass manche Betriebe trotz einer schlechteren Bewertung noch länger auf dem Markt verbleiben. Dennoch liefert die Analyse einen wichtigen ersten Hinweis auf die Stabilität der Angebotsstruktur.
- Immerhin rund 30 Schrobenhausener Betriebe weisen demnach eine geringe Wettbewerbsfähigkeit auf und könnten ohne entsprechende Anpassungsinvestitionen auch kurzfristig bereits vom Markt verschwinden.
- Die relative Mehrheit der bedingt wettbewerbsfähigen Betriebe wird möglicherweise mit einer Verschärfung der Wettbewerbssituation unter Druck geraten, der Anpassungen auch hier zumindest mittelfristig erforderlich macht. Häufig sind die zu geringe Größe des Ladenlokals, problematische Sortimente, das Erscheinungsbild oder schlicht der falsche Standort die Kriterien, die zu dieser Bewertung führen.
- Hoch wettbewerbsfähige Betriebe sind in der Regel auch bei einer verschärften Konkurrenzsituation in der Lage ihre Marktanteile zu halten oder aufgrund einer möglichen zusätzlichen Belebung sogar zu erhöhen. Dies trifft auf 31 Betriebe zu.

In **Kapitel 7** werden die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung, die Warenpräsentation und Ladengestaltung sowie die Wettbewerbsfähigkeit differenziert nach Lagen dargestellt.

Fazit

Die **Zielgruppenorientierung** der Betriebe weist in Schrobenhausen deutliche Schwerpunkte in den standardisierten, konsumigen Segmenten auf, was in dieser Ausprägung u.E. einer Überbetonung der Mitte entspricht. Der Bereich der gehobenen Mitte mit klarer Qualitätsorientierung ist hingegen zu schmal ausgebildet. Insbesondere für die Innenstadt ergibt sich hier Entwicklungsspielraum für eine qualitative Positionierung. Luxusbedarf kommt in Schrobenhausen praktisch nicht vor und ist auch nur in Ausnahmefällen (z. B. als Randsortiment) empfehlenswert. Dieses, insgesamt eher kleine Segment ist den Innenstadtlagen der Oberzentren vorbehalten.

Die Bewertung des **Marktauftrittes vieler Schrobenhausener Handelsbetriebe** lässt einen gewissen Investitionsstau erkennen, der sich in veralteten Ladenlayouts und / oder Warenpräsentationen widerspiegelt. Insbesondere im innerstädtischen Facheinzelhandel, der einen „Erlebniseinkauf“ vertreten sollte, ist selbst ein durchschnittlicher Marktauftritt **nicht mehr zeitgemäß**. Der Standard, an dem sich die Schrobenhausener Betriebe zwangsläufig orientieren müssen, ist die nahe Konkurrenz in Augsburg und Ingolstadt. Hier werden die Kunden mit Konzepten konfrontiert, die prägend auf das Nachfrageverhalten wirken und damit Messlatte für den lokalen Einzelhandel sind.

Entsprechend präsentiert sich eine **Vielzahl von Betrieben** nach offensichtlichen Kriterien aus unserer Sicht in einem nur mehr **bedingt wettbewerbsfähigen Zustand**. Knapp 17 % könnten bereits kurzfristig ohne entsprechende Marktanpassungen aus dem Markt ausscheiden. Ein großer Teil der Betriebe könnte zumindest bei Auftreten von zusätzlichen Konkurrenten einem deutlichen Anpassungsdruck ausgesetzt sein. Bei der Realisierung von neuen Vorhaben könnte sich diese relative Marktschwäche bemerkbar machen.

## 6.6 Potentiale und Branchenempfehlungen

### 6.6.1 Offene Potentiale 2008

**Tab. 10: Offene Potentiale nach Branchen**

| Branche | Ist-Umsatz (in Mio. €) | Ist-Verkaufsfläche (in m²) | Restliches Potential in Mio. € | Zusätzliche Verkaufs-fläche (in m²) | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| Lebensmittel | 53,8 | 13.825 | 1,1 | 300 | lediglich Ergänzungspotenzial (ggf. CAP-Markt) |
| Drogerien/Parfümerie | 5,8 | 1.665 | 0,0 | 0 | Nur 1 Betrieb (60 m²) in Lage 1! Stärkung des ZV |
| Bekleidung/Wäsche | 12,6 | 6.265 | 0,0 | 0 | Weitere Verdichtung des Angebotes im ZV |
| Sportartikel | 0,8 | 430 | 1,0 | 550 | Kein Betrieb in Lage 1! Stärkung des ZV |
| Schuhe | 3,1 | 1.220 | 0,0 | 0 | Nur 37% der Flächen in Lage 1! Stärkung des ZV |
| Bücher | 1,3 | 285 | 0,5 | 120 | Nachverdichtung des ZV |
| Schreibwaren | 1,1 | 305 | 0,5 | 150 | Nachverdichtung des ZV |
| Unterhaltungselektronik | 1,8 | 510 | 1,2 | 325 | Ergänzungspotenzial auch außerhalb des ZV |

Quelle: eigene Analyse, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Bei rein quantitativer Betrachtung, unter Anwendung der folgenden Arbeitshypothese, sind die Umsatzpotenziale für Schrobenhausen für das Jahr 2009 recht begrenzt. Als Hypothese wurde festgelegt:

- Eine maßgebliche Ausweitung des Einzugsgebietes ist angesichts der Wettbewerbssituation zu Pfaffenhofen, Aichach, Friedberg, Ingolstadt und Augsburg nicht möglich
- Die Kaufkraftbflüsse können nur in Teilen zurückgewonnen werden. Bestimmte Betriebsformen (z.B. Möbelvollsortimenter) werden auch in Zukunft nicht angesiedelt werden können
- Die Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem bestehenden Einzugsgebiet ist durch eine Angebotsverdichtung in Teilen möglich

Dabei ist die oben stehende Tabelle in erster Linie als Hinweis für bereits gegenwärtig mögliche Einzelhandelsentwicklungen zu verstehen. Im Folgenden muss jedoch näher spezifiziert werden, welche Qualitäten sich hinter den jeweiligen Empfehlungen verbergen. So werden die möglichen Potentiale etwa im Bereich Lebensmittel kaum mit discountorientierten Konzepten zu binden sein, da es hier bereits ein Überangebot gibt. Zusätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass ein Teil der Potentiale den Bestandsanbietern als Wachstumspotential vorbehalten sein muss, um den Betrieb zu erhalten.

Im Ansiedlungsfall ist in jedem Fall die vorliegende Berechnung als Grundlage für eine Berechnung der wirtschaftlichen Aussichten eines Betriebes nicht ausreichend. Hierfür muss nach Standort, Ausstattungs- und Angebotsniveau zusätzlich eine objektspezifische, betriebliche Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen. Die branchenspezifischen Empfehlungen sollten zudem die allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel berücksichtigen (vgl. Kap. 2).

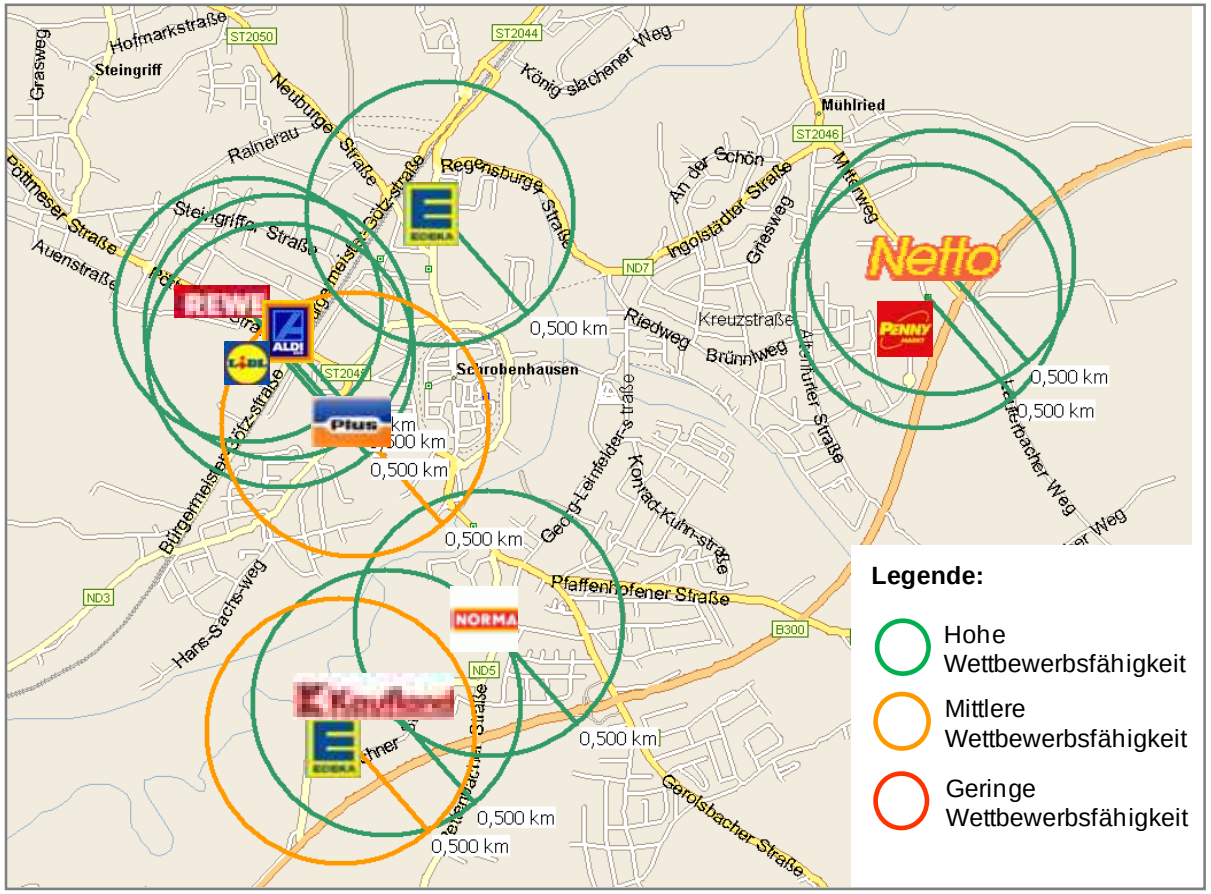
Bereits im Jahr 2000 waren kaum größere zusätzlichen Potentiale vorhanden. Nennenswerte So waren im Bereich Lebensmittel offenen Potentiale in Höhe von 6,1 Mio. € bzw. 1.225 m², im Bereich Elektro / Foto 3,4 Mio. € bzw. 799 m² sowie im Bereich Sport, Spiel und Hobby 0,7 Mio. € bzw. 119 m² klassifiziert worden.

Fazit

Setzt man neben einer stärkeren Bindung des Einzugsgebietes und der Reduktion der Kaufkraftabflüsse auch auf die Erhöhung des innerörtlichen Wettbewerbs zugunsten der Innenstadt, so sind weitaus größere Potentiale zu errechnen. Ein Netto-Kaufkraftgewinn ist dadurch jedoch nicht zu erzielen, eine Stärkung der Funktion der Innenstadt hingegen schon.

## 6.6.2 Nahversorgung

**Karte 15: Nahversorgungssituation in Schrobenhausen**




Quelle: CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

**Lebensmittel**

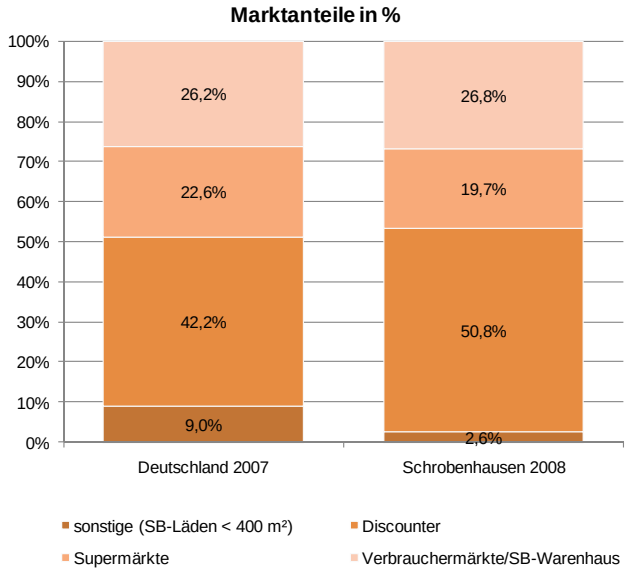
Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel bestimmt im Wesentlichen die Nahversorgungsqualität. Im Umfeld eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes lassen sich in der Regel problemlos auch andere Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs ansiedeln.

Jedem Einwohner in Schrobenhausen stehen bezogen auf die rund 13.800 m² Gesamt-Food-Verkaufsfläche im Durchschnitt **0,85 m²** zur Verfügung, ein vergleichsweise hoher Wert. Ein Großteil dieser Flächen ist jedoch an nicht-integrierten Standorten konzentriert, ohne erkennbaren Nahversorgungsbezug und dienen somit nicht mehr vorwiegend der wohnortnahen Versorgung, woraus sich auch die vergleichsweise hohen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und die überdurchschnittliche Branchenzentralität von 151,5 % erklären.

Zieht man um die Standorte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² einen Radius von 500 Metern, der in etwa die fußläufige Erreichbarkeit simulieren soll, bekommt man einen guten ersten Überblick über die räumliche, wohnortnahe Versorgungsstruktur in Schrobenhausen. Grundsätzlich ist hierbei zu erkennen, dass einige Stadtgebiete als unterversorgt zu beurteilen sind, auch die Innenstadt verfügt über keinen größeren Versorger mehr.

Es fällt auf, dass die Betriebe in der Rinderhofer Breite, in der Augsburger Straße sowie der Pöttmeser Straße nahezu keinerlei fußläufige Einwohnerpotentiale aufweisen können und somit in erster Linie autokundenorientiert sind.
Defizite zeigen sich insbesondere im Osten und Südosten der Stadt sowie in der Innenstadt, wo es derzeit keine größeren Anbieter gibt, die zumindest einen maßgeblichen Anteil des täglichen Bedarfes decken könnten. Versorgungsfahrten mit dem Auto sind damit teils unausweichlich. Langfristiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung kann daher sein, dieses Ungleichgewicht zu reduzieren.
Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass der Schrobenhausener Lebensmittel-Einzelhandel überdurchschnittlich von Discountern bestimmt wird. Daneben sind Großbetriebsformen leicht überrepräsentiert.
Das Betriebsformat des Supermarktes ist dagegen unterrepräsentiert.

**Abb. 23: Marktanteile im Lebensmittel-Einzelhandel im Vergleich**




Quelle: EHI 2008, eigene Berechnungen 2009

Grundsätzlich gilt, dass Standortgemeinschaften branchengleicher wie branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, die die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen auch dem Wunsch der Verbraucher nach einem „one-stop-shopping“ entgegen. Ein **idealtypisches Nahversorgungskonzept** aus Kundensicht in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Der Mehrwert für Städte entsteht aber erst, wenn diese Konzepte auch in integrierten Lagen entwickelt werden können. Die Standortstruktur in Schrobenhausen entspricht derzeit nicht diesem Idealszenario. Der überdurchschnittliche Besatz mit wettbewerbsfähigen Betrieben in Ortsrandlage führt sogar zur Situation, dass wirtschaftlich tragfähige Konzepte in hoch integrierten Lagen nurmehr schwer zu verwirklichen sind – dies trifft insbesondere auf die Innenstadt zu.

Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundenstruktur der optimale, zielgruppenorientierte **Angebotsmix** sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounter (z.B. Netto, Penny, Plus) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, etc.). Für die standardisierten Betriebstypen des Lebensmittel-Einzelhandels gelten im Wesentlichen folgende Standortkriterien:

**Tab. 11: Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen**

| Merkmale | Betriebstypen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Betriebstyp** | Supermarkt (Vollsortiment) | Soft-Discounter | Hard-Discounter | Verbrauchermarkt | SB-Warenhaus |
| **Beispiele** | Edeka, Rewe, Spar, Tengelmann | Netto, Penny, Plus | Aldi, Lidl, Norma | E-Center, HIT, Kaufland, Rewe | Kaufland, Real, TOOM, Marktkauf |
| **Verkaufsfläche bei Neugründung ca.** | 1.000 - 2.000 m² | 700 – 1.000 m² | 900 – 1.200 m² | ab 1.500 m² | ab 5.000 m² |
| **Nebenflächen zusätzlich ca.** | 20 - 30 % | 20 - 30 % | 30 % | 30 % | 30 % |
| **Einzugsgebiet** | ab 5.000 Einwohner | ab 5.000 Einwohner | ca. 20.000 Einwohner | ab 20.000 Einwohner | ab 50.000 Einwohner |
| **Sortimentstiefe Food** | 4.000 – 12.000 | 1.200 – 3.500 | 700 – 1.500 | 8.000 – 15.000 | 8.000 – 20.000 |
| **Kompetenz** | ▪ Typischer Nahversorger mit Vollsortiment<br>▪ aktuell in Frische und Qualität<br>▪ Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken | ▪ preisaggressiv<br>▪ Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tlw. Frische-Angebote<br>▪ positioniert sich verstärkt als Nahversorger | ▪ Autokundenorientiert<br>▪ Preisführer<br>▪ nur Handelsmarken (Aldi), zusätzlich bis zu 150 Markenartikel (Lidl, Norma)<br>▪ bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food<br>▪ Tendenz bei Lidl zeigt bereits Richtung Marken-Discounter (Soft-Discounter) | ▪ Vollsortiment<br>▪ ähnliche Konzepte wie große Supermärkte<br>▪ großzügige Warenpräsentation<br>▪ Non-Food-Flächenanteil 30 – 60 %<br>▪ je nach Standort mit noch hohem Nahversorgungsanspruch | ▪ Vollsortiment<br>▪ Autokundenorientiert<br>▪ Großzügige Warenpräsentation<br>▪ Non-Food-Flächenanteil 60 – 75 % |
| **m² VK-Fläche je Stellplatz** | 14 – 15 | 8 – 12 | 8 – 12 | 12 – 14 | 13 - 15 |

Quelle: Eigene Erhebung, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Fazit

Die Lebensmittelversorgung in Schrobenhausen ist quantitativ sicherlich mehr als ausreichend, weist jedoch aufgrund der Lage und Struktur der Anbieter **gewisse Risiken** für den Erhalt einer dezentralen, wohnortnahen Versorgung auf.

Bereits heute ist der lokale Wettbewerb so stark, dass die Standortgemeinschaft der betriebstypengleichen Anbieter Kaufland und E-Center nicht zu einem wechselseitigen Gewinn, sondern zu einer Kanibalisierung zu Lasten der Edeka führt.

Zukünftige Entwicklungen im Lebensmittel-Einzelhandel sollten **ausschließlich siedlungsorientierten, integrierten Standorten** vorbehalten sein. Insbesondere die **Innenstadt** könnte von der Frequenz eines leistungsfähigen Lebensmittel-Anbieters profitieren. Aufgrund der zunehmenden Konzentration im deutschen Lebensmittel-Einzelhandel auf wenige Anbieter könnten neue, noch nicht am Standort vertretene Anbieter mit regionalisierter Beschaffungsstruktur eine wünschenswerte Belebung des Wettbewerbs bringen.

Insgesamt sind im Lebensmittelbereich allerdings nur noch gut 1 Mio. € Umsatzpotenzial als rechnerisch tragfähig anzusehen. Eine weitere Ausdehnung der Handelsflächen würde zu einer stärkeren Umverteilungslast im Bestand führen. Solange sich die Umverteilung in Zukunft zugunsten integierter Lagen entwickeln würde, wäre mit dem Ziel einer günstigeren wohnortnahen Versorgungsstruktur nichts dagegen einzuwenden.

### Bio- und Reformwaren

**Tab. 12: Marktentwicklung Bioprodukte Deutschland 2007**

| Betriebsform | Umsatz in Mrd. € | Veränderungen zum Vorjahr in % | Marktanteil in % |
|---|---|---|---|
| Lebensmitteleinzelhandel | 2,8 | + 24,4 | 52,8 |
| Naturkostfachgescäfte | 1,18 | + 9,3 | 22,3 |
| Erzeuger | 0,51 | 0 | 9,6 |
| Reformhäuser | 0,2 | - 9,10 | 3,8 |
| Bäckereien, Fleischereien | 0,28 | + 16,7 | 5,3 |
| Sonstige | 0,33 | + 10,0 | 6,2 |
| Gesamt | 5,3 | | 100 |

Quelle: EHI 2008/09, eigene Darstellung
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Der Anteil der Bio-Produkte am gesamten Lebensmittel-Markt liegt derzeit gemäß aktueller Zahlen des Euro-Handelsinstitutes in Köln bei lediglich 3,9 % mit allerdings stark steigender Tendenz und nach wie vor jährlich zweistelligen Zuwachsraten im Umsatz. Tatsächlich sind Bio-Supermärkte (z.B. Allnatura, basic, Landmann's), aber auch Naturkostfachgeschäfte auf dem Vormarsch. Interessant erscheint jedoch, dass insbesondere der klassische Lebensmitteleinzel-handel (Supermärkte, Verbrauchermärkte und Discounter) vom Bio-Boom profitiert. Wie Tabelle 12 zeigt, gibt es in diesem Geschäftsfeld auch durchaus Verlierer. Dies sind neben den Erzeugern selbst insbesondere die klassischen Reformhäuser. Beiden gelingt es derzeit nicht, das veränderte Verbraucherbewusstsein auszunutzen.

Hintergrund der zunehmenden Verbrauchersensibilisierung sind u. a. die Lebensmittelskandale der vergangenen Jahre. Insbesondere Familien mit Kindern und gesundheitsbewusste Bevölkerungsgruppen höheren Alters sind die Ziel-gruppen der Bio-Lebensmittel-Märkte.

Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die aktuelle Finanzkrise auf die Nachfrage in diesem Segment auswirken wird. Wir erwarten, dass die Preissensibilität der Verbraucher wieder ansteigen wird, und somit vor allem die Discounter vermehrt profitieren – auch mit ihren Bio-Sortimenten. Reine Bio-Supermärkte, die im Durchschnitt wesentlich höhere Endpreise verlangen müssen, werden ggf. an kaufkraftschwächeren Standorten Einbußen hinnehmen müssen. Wir gehen deshalb von einer verminderten Nachfrage im ländlichen Raum aus. Weiterhin profitieren werden die kaufkraftstarken Ballungsräume.

In Schrobenhausen gibt es derzeit zwei Anbieter, einen in der Innenstadt (Reformhaus mit geringer Verkaufsfläche) sowie einen Bioladen in der Georg-Leinfelder-Straße mit zusammen rund 120 m².

Vor dem Hintergrund, dass auch standardisierte Vollsortiment-Anbieter und Discounter eine wachsende Kompetenz in diesem Sektor aufweisen können künftige Wachstumspotentiale auch von Anbietern übernommen werden, die beide Konzepte professionell verbinden. Ausschlaggebend ist jedoch die Standortwahl insbesondere in der Innenstadt (Altstadt) und integrierten Kernstadtbereichen. Rein rechnerisch ist in diesem Branchensegment kein zusätzliches Potential vorhanden.

Das Potenzial müsste also im Rahmen des ohnehin starken Wettbewerbs vor Ort von bestehenden Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels erschlossen werden.

### Apotheken

**Tab. 13: Apothekendichte in Bayern**

| Einwohner je Apotheke | Bayern |
|---|---|
| Jahr | Einwohner je Apotheke |
| 1991 | 3.448 |
| 1992 | 3.440 |
| 1993 | 3.460 |
| 1994 | 3.530 |
| 1995 | 3.540 |
| 1996 | 3.530 |
| 1997 | 3.520 |
| 1998 | 3.540 |
| 1999 | 3.530 |
| 2000 | 3.560 |
| 2001 | 3.560 |
| 2002 | 3.630 |
| 2003 | 3.667 |
| 2004 | 3.649 |
| 2005 | 3.643 |
| 2006 | 3.647 |
| 2007 | 3.647 |

Quelle: www.adba.de; letzter Zugriff: Januar 2009, eigene Darstellung
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Die Apothekendichte in Schrobenhausen ist mit sechs Betrieben überdurchschnittlich. Ca. 2.700 Personen werden im Schnitt von einer Apotheke versorgt. Damit wird der bayernweite Durchschnitt von ca. 3.647 Einwohnern deutlich unterschritten. Alle Anbieter befinden sich in der Innenstadt.

Der Apothekenmarkt befindet sich derzeit im Umbruch und dürfte in den folgenden Jahren eine ähnliche Wettbewerbsverschärfung erleben, wie andere Handelsbranchen zuvor. Das heißt, immer mehr professionelle Anbieter (z. B. inten mit Doc Morris) drängen im Zuge der europäischen Liberalisierungspolitik auf den deutschen Markt und erschließen systematisch Standorte für ihre Konzepte. Dabei vollzieht sich die Expansion sowohl in der Übernahme traditionell geführter Apotheken wie auch im Franchise. Die bevorzugten Standorte sind in 1a-Lage, im Umfeld von Ärzteagglomerationen, aber auch in der Nähe von Lebensmittel-Magneten und Fachmärkten. Entscheidend ist letztlich die bereits vorhandene Frequenz am Standort.

Bei Apotheken sind aufgrund der Preisbindung verschreibungspflichtiger Medikamente drohende lokale Monopolstellungen einzelner Betriebe nicht zu befürchten. Für Schrobenhausen sehen wir aufgrund der Versorgungslage keinen akuten Nachholbedarf und keine offenen Potentiale.

### Drogerie, Parfümerie

In Schrobenhausen gibt es derzeit 6 Anbieter mit Kernsortiment in diesem Segment, davon zwei inhabergeführte Parfümerien. Darüber hinaus führen nahezu alle größeren Lebensmittel-Anbieter sowie Kaufland mehr oder weniger große Drogeriewarensortimente. Mit Müller, dm und Schlecker sind nahezu alle marktführenden Konzepte in Schrobenhausen präsent. Über 96 % dieser Verkaufsflächen sind bereits an nicht integrierten Standorten angesiedelt und entziehen sich somit einer wohnortnahen Versorgung. Zudem können diese Konzepte nicht zu einer Frequenzsteigerung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

Durch die zunehmende Gesundheits- und Wellnessorientierung der Verbraucher sind in diesem Branchensegment Zuwächse zu verzeichnen. Aufgrund der für Schrobenhausen berechneten Potentiale besteht zwar rein rechnerisch kein Ergänzungspotential, aber aufgrund der Tatsache, dass lediglich ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² in der Innenstadt lokalisiert ist, sollte hier (oder im Bereich einer zu diskutierenden nördlichen Innenstadterweiterung) über die Ansiedlung eines weiteren Anbieters nachgedacht werden. Gerade Drogeriewarenbetriebe sind von hoher Nahversorgungsrelevanz, deshalb sollten künftige Betriebsansiedlungen vorzugsweise wohnortnah, mit einem hohen fußläufigen Nahpoten-

tial, stattfinden.

Parfümeriegeschäfte hingegen haben u. E. höchste Innenstadtrelevanz. Jegliche Ansiedlungen sollten für einen optimalen Kopplungsnutzen in den Hauptlagen (Lage 1a und 1b) der Innenstadt erfolgen. Moderne Anbieter kombinieren zunehmend die Segmente Parfümerie, Kosmetik, Beauty und Wellness mit kompetenten Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Wellness-Studios, Kosmetikinstitute, etc.). Diese Kombinationen sind insbesondere für gemeinsame Nutzungen von Erdgeschoß- und Obergeschoßlagen geeignet.

**Blumen**

Schrobenhausen hat im Bereich Schnittblumen und Topfpflanzen (Kleinflächenkonzepte) derzeit 9 Anbieter. Dieser Betriebstyp zählt aufgrund des Nachfrageverhaltens der Konsumenten ebenfalls noch zum periodischen bzw. Nahversorgungsbereich. Auch in diesem Bereich sehen wir gegenwärtig keine offenen Potentiale.

Auch im großflächigen Bereich der Gartencenter ist aufgrund der drei vorhandenen Anbieter das vorhandene Umsatzpotential ausgeschöpft.

### 6.6.3 Branchen des mittelfristigen Bedarfes

Der mittelfristige Bedarfsbereich repräsentiert die Branchen, die für einen attraktiven Innenstadtbesatz maßgeblich sind. Aus diesem Grund spricht man etwa bei den Branchen Bekleidung, Schuhe und Sportartikel auch von den innerstädtischen „Leitbranchen". Für ein Mittelzentrum wie Schrobenhausen ist nicht nur die Quantität des Angebotes in diesen Branchen ausschlaggebend, um eine der Zentralität entsprechende Attraktivität als Handelszentrum zu entwickeln sondern vielmehr die Qualität (Textil-Fachmärkte gibt es auch in Unterzentren). Im Folgenden sollen neben den quantitativen daher auch die qualitativen Aspekte des Angebotes im mittelfristigen Bedarfsbereich in Schrobenhausen näher analysiert werden.

**Bekleidung/Wäsche**

In Schrobenhausen gibt es derzeit 21 Anbieter im Bereich Oberbekleidung, sowie einen für Wäsche Im Bereich Oberbekleidung kann die Innenstadt einen Schwerpunkt bilden und es besteht eine große Chance für die Innenstadt, hierüber eine ausreichende Kompetenz zu entwickeln. So befinden sich etwa in der innerstädtischen Leitbranche Oberbekleidung rund 58 % der Verkaufsfläche bzw. $^{2}/_{3}$ der Betriebe in der Innenstadt. Das einzige örtliche Wäschegeschäft ist ebenso in der Innenstadt lokalisiert. Daneben wird Wäsche nur als Randsortiment angeboten.

Die quantitative Ausstattung sagt jedoch noch nichts über die Qualität des Angebotes aus. In Schrobenhausen handelt es sich bei den 14 in der Innenstadt lokalisierten Betrieben um Fachgeschäfte oder Großfilialisten. An den nicht integrierten Standorten sind es ausnahmslos Textilfachmärkte.

Rein rechnerisch besteht in diesem Branchensegment kein offenes Potential. Im Sinne einer stärkeren Profilierung der Innenstadt in diesem Segment sollte in Zukunft eine weitere Verdichtung des Angebotes angestrebt werden.

Für die weitere Entwicklung des Textilhandels in Schrobenhausen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- **Konzentration:** Der Textileinzelhandel im Fachhandelsbereich sollte sich in der Haupteinkaufslage konzentrieren. Hierzu sind ggf. neue Verkaufsflächen zu etablieren. Neue Flächenentwicklungen, die Reaktivierung bestehender Leerflächen oder die Zusammenlegung von Kleinflächen können hier Entwicklungsspielräume bieten.
- **Differenzierung:** Die Sortimente sind zunehmend auszudifferenzieren und aufeinander abzustimmen. Tragfähige Marken im DOB- und HAKA-Bereich (z.B. Esprit, Cecil, S-Oliver, Street One, etc.) sind über Mono-Label-Stores teil bereits in Schrobenhausen platziert. Der Young-Fashion-Bereich kann im Wettbewerb mit Ingolstadt und Augsburg auch zukünftig nicht stark genug (trotz bereits sehr guter Anbieter, wie dem Trendshop) in Schrobenhausen gebunden werden. Hierzu fehlen die maßgeblichen Marken und Filialisten (z.B. H&M, Mango, Zara, etc.), die sich derzeit nicht in Schrobenhsuen ansiedeln lassen. Die Stärken im konsumigen und hochwertigen Markenbereich für die Zielgruppe 25+ sind weiter auszubauen.
- **Reduktion auf Erdgeschosslagen:** Langfristig tragfähiges Wirtschaften ist optimal lediglich in Erdgeschosslagen gewährleistet. Unter- und Obergeschosse sind für Einzelhandelsnutzungen in Städten der Größenordnung Schrobenhausens nur in großzügigen Immobilien zu erschließen.
- **Qualitätsoffensive:** Eine klare Zielgruppenansprache und eine attraktive Warenpräsentation sind wichtige Mittel im Wettbewerb um die Kunden. Hier sind durchaus Verbesserungspotenziale sichtbar. Die Haupteinkaufslage muss sich qualitativ stark positiv von den Randlagen absetzen. Schulungs- und Beratungsangebote (z.B. LBE-Oberbayern, Akademie Handel

oder BBE-Handelsberatung in München) könnten auf einzelbetrieblicher Ebene Verbesserungen im Bestand aufzeigen.

- **Marketing:** Der außergewöhnlich starke Textilbesatz der Innenstadt Schrobenhausens kann über eine koordinierte Gemeinschaftswerbung noch stärker ins Bewusstsein der Region gerückt werden. Schlüsselfunktion kann dabei das Citymanagement Schrobenhausens übernehmen. Gemeinschaftswerbung setzt dabei natürlich einen gemeinsamen Willen voraus. Hierzu sind Sensiblisierungsgespräche mit der Werbegemeinschaft und den Leitbetrieben zu führen, daraufhin ist eine gemeinsame Marketingstrategie zu entwickeln. Voraussetzung für einen nachhaltigen Erfolg ist dabei auch, die Kommunikation mittels eines klaren CI-CD-Konzeptes zu unterstützen. Ein möglichst hoher Wiedererkennungseffekt soll erzielt werden.
- **Planungssicherheit:** Zukünftige Investitionen in der Innenstadt bedürfen einer klaren Planungssicherheit für die Unternehmer. Über bauleitplanerische Maßnahmen sollten weitere Ansiedlungen innenstadtrelevanter, nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Schrobenhausen ausgeschlossen werden. Begründbare Ausnahmen sind nur bei nachgewiesener Verträglichkeit über Einzelfallbeurteilungen möglich.
- **Attraktiver und belebter Stadtraum:** Funktionsfähiger innerstädtischer Einzelhandel ist auf einen attraktiven Stadtraum angewiesen, der den Rahmen für ein Einkaufserlebnis bietet. Eine permanente Fortentwicklung des Schrobenhausener Innenstadtambientes ist Grundlage für funktionierendes Wirtschaften. Belebung bedeutet aber auch Erreichbarkeit. Eine Modifikation des Schrobenhausener Verkehrskonzeptes darf nicht zur Folge haben, dass die subjektiv empfundene Erreichbarkeit schlechter wird.

**Schuhe/Lederwaren**

Der Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren wird in Schrobenhausen durch sechs für Schuhgeschäfte abgedeckt. Drei Schuhgeschäfte sind in der Innenstadt lokalisiert (25,8 % der Verkaufsflächen), eines in integrierter Lage und zwei an nicht integrierten Standorten. Außerdem bieten weitere Geschäfte Schuhe und Lederwaren als Randsortiment an. Insgesamt belegt der Branchenbereich gut 1.200 m² der örtlichen Verkaufsflächen. Komplementär zur starken Textilbranche könnte die Innenstadt jedoch ein Angebotswachstum vertragen.

Für eine weitere Stärkung der bestehenden Konzepte können jedoch Anleihen bei erfolgreichen Vorbildern gesucht werden. Grundsätzlich gelten folgende Standortanforderungen für Schrobenhausen:

- mindestens 200 m³ ebenerdige Verkaufsfläche
- mindestens 10.000 Ew. im Einzugsgebiet
- mindestens 6 Meter Front
- in Innenstädten: stark frequentierte Hauptlagen
- in Fachmarktlagen ab 400 m² Verkaufsfläche, in Standortgemeinschaft zu Magnetbetrieben, wie Lebensmittel, Drogeriewaren; mindestens 30 Parkplätze

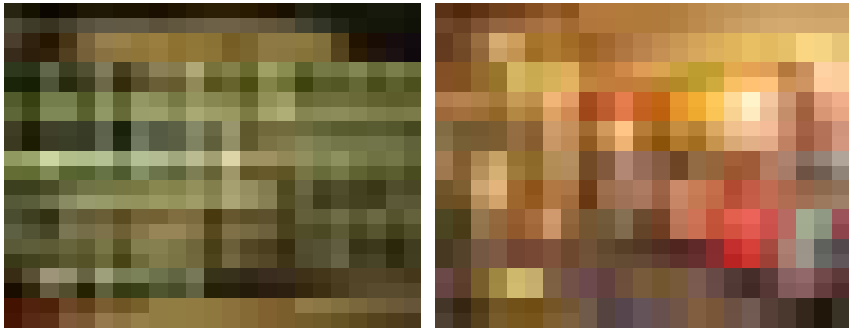
Schuh Cesare in Planegg (10.615 Einwohner); Schuh Werdich, Wangen im Allgäu

**Sanitätshäuser**

In drei Geschäften ist diese Branche vertreten. Zwei dieser Geschäfte sind in der Innenstadt zu finden, eines in integrierter Lage.

**Sportartikel/Fahrräder**

Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es in Schrobenhausen einen Sport-Anbieter im Kaufland. In der Innenstadt wurde kein Anbieter ermittelt. Entsprechend gehen wir in der Branche Sportartikel von einem zusätzlichen Potential von gut 1 Mio. € aus. Auch in dieser Branche gilt es, die Sortimentskompetenz wieder in die Innenstadt zu holen. Im Jahr 2000 war in der Innenstadt noch ein Sportanbieter vorhanden.



Modernes Intersport-Konzept

Als Komplementär zur Branche Sport ist der Einzelhandel mit Fahrrädern zu sehen. In Schrobenhausen gibt es derzeit mit 3 Anbietern (zwei an nicht integrierten Standorten, einer in der Innenstadt) sogar mehr als Sport-Allrounder, zusätzlich bestehen auch Randsortimente in den Verbraucher- und Baumärkten. Ergänzungsbedarfe bestehen nachfrageseitig grundsätzlich keine, wobei spezialisierte Betriebe in der Regel nicht auf vorhandene Einzugsgebiete angewiesen sind, sondern bei entsprechender Attraktivität eigene, betriebsspezifische Einzugsgebiete generieren können.

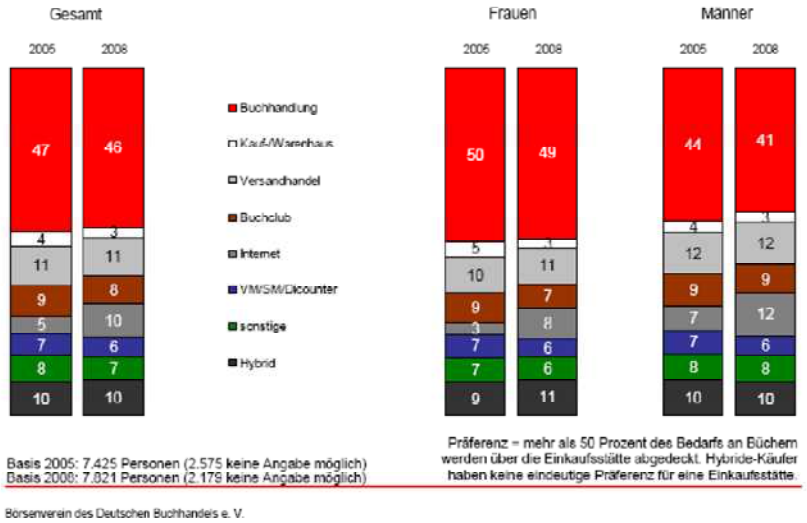
Outdoor & Style (260 m²) in Markdorf/Bodensee (12.684 Einwohner), Intersport Wilhelm (400 m²) in Vohburg (7.135 Ew.)

**Bücher/Schreibwaren/Bürobedarf**

Auch in der Buchbranche vollzieht sich seit einiger Zeit eine Konzentrationstendenz, die viele kleinere, unabhängige Buchhändler vom Markt verdrängt hat. Branchengrößen wie Hugendubel, Thalia und Weltbild belegen auch in Mittelzentren mittlerweile Flächen mit 1.000 m² und mehr und lassen damit kaum mehr Spielraum für den Wettbewerb. Aufgrund der Buchpreisbindung ergeben sich daraus zwar keine Kostennachteile für den Verbraucher, aber insbesondere in kleineren Zentren leidet die Vielfalt des Angebotes, sofern es dort überhaupt noch Anbieter gibt. Zudem tritt das Internet immer stärker als Wettbewerber des stationären Buchhandels auf.

In Schrobenhausen gibt es derzeit noch eine Sortimentsbuchhandlung in der Altstadt, daneben werden Bücher im Randsortiment angeboten. Der Anbieter in der Altstadt verfügt über ein gutes Basisangebot, wenngleich auf dieser Verkaufsfläche (170 m²) lediglich ein ausgesuchtes Angebot darzustellen ist. Entsprechend lassen sich bei Büchern noch zusätzliche Flächenpotentiale von rund 120 m² identifizieren, die möglicherweise auch für eine Erweiterung und/oder Verlagerung des ansässigen Anbieters genutzt werden könnte.

**Abb. 24: Einkaufsstättenpräferenz im Buchhandel**




Quelle: Börsenverein des Deutschen Buchhandels 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Vom Buchladen zum Mediencenter, Bsp. München

Die Branche Schreibwaren und Bürobedarf ist in Schrobenhausen durch zwei kleinere Schreibwarengeschäfte in der Innenstadt vertreten. Darüber hinaus wird dieses Branchensegment als Randsortiment z. B. in den ansässigen Verbrauchermärkten angeboten. Es ergeben sich nach unserer Berechnung zusätzliche Potentiale bis 150 m².

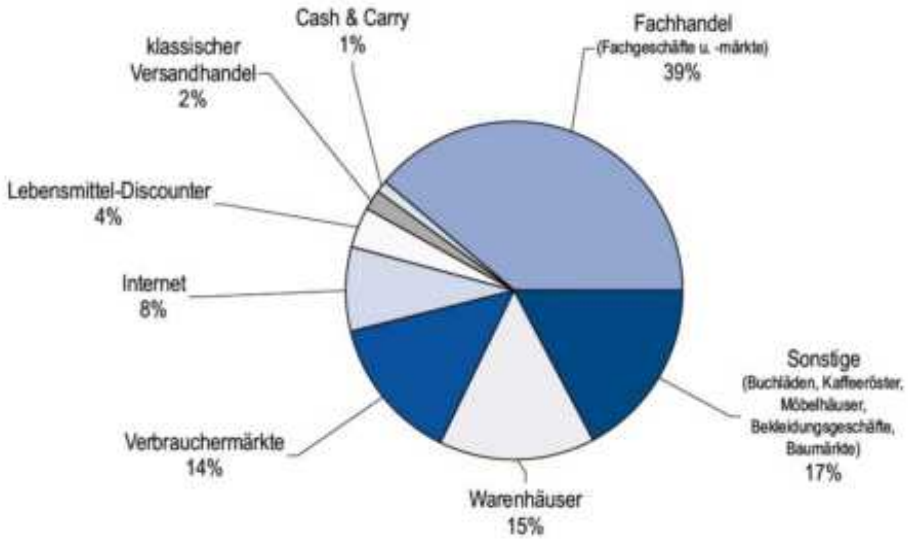
## Spielwaren

Zwei Fachgeschäfte in integrierter Lage sowie die beiden Verbrauchermärkte (Kaufland und E-Center) und der Müller-Markt an der Pöttmeser Straße führen in Schrobenhausen die Branche Spielwaren. Eine starke Vorreiterrolle nimmt in Schrobenhausen ein Fachgeschäft in der Bahnhofstraße ein. Im qualitätsorientierten und beratungsintensiven Segment sind damit die Marktpotenziale ausgeschöpft. Ebenso sind durch die Randsortimente der Verbraucher- und Fachmärkte die Potenziale im preisgünstigen Segment abgedeckt.

In der Innenstadt werden Spielwaren nur als Randsortiment angeboten. Die Branche ist durch schrumpfende Margen gekennzeichnet und mehr als andere abhängig von der demographischen Entwicklung und dem Anteil an Familienhaushalten im Umfeld. Potentiale für einen zusätzlichen Anbieter gibt es nicht.

Wie nachfolgende Grafik zeigt, nimmt der spezialisierte Fachhandel nurmehr 39% Marktanteil ein. Spielwaren werden zunehmend als Randsortimente großer Lebensmittelmärkte, Warenhäuser, Möbelhäuser oder Baumärkte geführt. Das Internet nimmt mittlerweile 8% Marktanteil ein.

**Abb. 25: Einkaufsstättenpräferenz im Spielwarenhandel**




Quelle: BVS (Bundesverband des Spielwareneinzelhandels) 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

## Zoobedarf

In Schrobenhausen wurden drei Zoo-Fachgeschäfte ermittelt, zwei an integrierten Standorten, einer an einem nicht integrierten Standort. Daneben wird Zoobedarf auch in den Verbrauchermärkten und den Baumärkten angeboten. Auch in dieser Branche ergeben sich rein rechnerisch keine zusätzlichen Potentiale in Schrobenhausen.

### 6.6.4 Branchen des langfristigen Bedarfes

**Möbel, Antiquitäten, Heimtextilien**

In Schrobenhausen gibt es derzeit sechs Anbieter in diesem Bereich. Ein kleinflächiger Anbieter ist in der Innenstadt lokalisiert, zwei befinden sich an integrierten Standorten. Lediglich zwei Anbieter sind Möbel-Vollsortimenter, die jedoch über geringe Verkaufsflächen verfügen. Der Vollsortimenter an der Berliner Straße ist u. E. mittelfristig im Bestand bedroht. Alle anderen Betriebe dieser Branche sind Spezialbereichen wie Küche, Büro, Matratzen und Heimtextilien zugeordnet.

Die Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre hatte ihre Wurzel vor allem in der konjunkturell angespannten Lage und der damit verbundenen Verunsicherung der Verbraucher. Innerhalb des Einzelhandels gehört der Möbelhandel zu den mit Abstand am stärksten von der Kaufzurückhaltung betroffenen Branchen. Dies liegt wesentlich an der Langfristigkeit des Möbelbedarfs: Die Anschaffung einer neuen Küche oder eines neuen Schlafzimmers kann in wirtschaftlich unsicheren Zeiten leichter verschoben werden als der Kauf von kurzfristigen oder mittelfristigen Bedarfsgütern (wie Lebensmittel oder Bekleidung). Aufgrund der nun schon seit mehreren Jahren andauernden Kaufzurückhaltung beim Möbelkauf ist mittlerweile von einem deutlich aufgestauten Nachholbedarf auszugehen. Einrichtungen befinden sich zudem nach wie vor im Fokus des Verbraucherinteresses und werden von wichtigen langfristigen soziologischen und Konsum-Trends begünstigt (wie: Rückzug in die eigene Wohnung „Cocooning“, verstärkte Lifestyle-Orientierung, Tendenz zu Single-Haushalten und insgesamt kleineren Haushaltsgrößen, zunehmende Wohnfläche pro Einwohner, etc.). Dies ergibt sich auch aus den nach wie vor guten Kundenfrequenzen in vielen Möbelhäusern, die wesentlich stabiler sind als die Umsätze. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Verbraucher nach wie vor ein hohes Interesse an Möbeln haben und, dass die Umsätze in diesem Sortimentsbereich aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation aufgestaut sind.

Ein Spezialbereich, der eng mit der Möbelbranche in Zusammenhang steht, ist der Antiquitätenmarkt. In Schrobenhausen gibt es keinen Anbieter, der Antiquitäten als Hauptsortiment anbietet. Das Altstadt-Ambiente würde sich gut eignen, dieses emotionale, weitgehend konjunkturunabhängige Segment aufzunehmen.

Für Möbelvollsortimenter sehen wir vor den Hintergrund der regionalen Konkurrenzsituation (z.B. Segmüller in Friedberg, IKEA Eching und Augsburg, Möbelhof in Ingolstadt, etc.) keine Ansiedlungsmöglichkeit. Lediglich stark spezialisierte Nischenanbieter werden in Schrobenhausen in Zukunft noch reüssieren können.

**Eisenwaren, Baumarktartikel/Farben, Gartencenter**

Die DIY-Branche (Do-it-Yourself) ist nach wie vor in Bewegung. Seit 2000 ist die Verkaufsfläche um 27,2% gestiegen13. Die Durchschnittlichen Marktgrößen stiegen von gut 4.000 m² auf rd. 5.500 m² Verkaufsfläche. Die starke Flächenexpansion hat in vielen Regionen bereits gewisse Überkapazitäten geschaffen. Dies äußert sich auch in der Stagnation der Umsatzzahlen (siehe Tab. 14). Bei weiter steigender Verkaufsfläche nimmt der Druck auf die Flächenleistungen deutlich zu. Die Folge: den überhitzten Wettbewerb entscheiden zunehmend Großanbieter für sich. Im ländlichen Raum können sich Spezialisten nur dann behaupten, wenn in einer Region noch keine massive Marktübersättigung eingetreten ist.

13 www.gemaba.de; letzter Zugriff: Februar 2009

**Tab. 14: DIY-Gesamtumsätze Deutschland 2004 bis 2007**

| Vertriebsschiene | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|---|---|---|---|
| Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte | 17,48 | 17,67 | 17,88 | 17,64 |
| Mittelständische Baumärkte | 4,21 | 4,12 | 4,13 | 4,08 |
| Baustoffhandel | 7,41 | 7,22 | 8,03 | 7,3 |
| Holzeinzelhandel | 3,15 | 3,18 | 3,5 | 3,19 |
| Gartenbauunternehmen | 0,69 | 0,72 | 0,73 | 0,75 |
| Sonstige, inkl. Internet | 3,7 | 4,18 | 4,76 | 5,35 |
| **Gesamtvolumen** | **36,64** | **37,1** | **39,03** | **38,31** |

Quelle: BHB (Bundesverband deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.) 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 9.500 m² (nur Heimwerkerartikel) und zwei großen Anbietern (BayWa und Ellwanger) sind die Potentiale in Schrobenhausen u. E. mittelfristig ausgeschöpft.

### Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel

Das klassische Kernsortiment der Branche hat bereits seit längerem einen tief greifenden Strukturwandel hinter sich und wird mittlerweile im konsumigen und preisgünstigen Bereich vorwiegend als Randsortiment im Möbeleinzelhandel (IKEA, Möbelhof, Segmüller, etc.) vertrieben. Darüber hinaus werden hochwertige Wohnaccessoires auch in spezialisierten Fachgeschäften vertrieben. Diese Konzepte haben sich in den letzten Jahren aber zunehmend zurückgezogen. Auch andere Vertriebstypen wie SB-Warenhäuser, Discounter bis hin zu Tankstellen haben sich etabliert und machen den traditionellen Fachgeschäften Marktanteile streitig. Dennoch werden seit einigen Jahren auch wieder Spezialkonzepte mit einigem Erfolg in Innenstädten eröffnet, zunächst jedoch nur in größeren Städten (z.B. Butlers, Nanu Nana, Strauss Innovation).

Diese Branche ist in Schrobenhausen derzeit durch drei Fachgeschäfte in der Innenstadt sowie als Randsortiment in den Verbraucher- und Baumärkten vertreten.
Mittelfristig ist zu prüfen, ob neue Filialkonzepte in der Innenstadt Schrobenhausens ansiedelbar sind. Eine Kompetenzstärkung der Innenstadt zuungunsten der Randsortimentsanbieter ist dabei aus stadtfunktionaler Sicht als neutral einzustufen.

### Elektrogeräte, Leuchten, Computer, Unterhaltungselektronik, Foto

Der Consumer-Electronics-Markt in Deutschland wächst weiterhin stark. Die größten Gewinner dieses Trends sind allerdings Fachmärkte, organisierte Verbundgruppen und der Internetversand. Die Top 10 Unternehmen und Fachhandelsverbundgruppen beherrschen 2/3 des Marktes.[14]

Weniger als 30 % des gesamten Umsatzvolumens in diesen Handelsbranchen werden derzeit noch über den Facheinzelhandel vertrieben. Der Großteil wird über die großflächigen Fachmärkte, Warenhäuser und den Versandhandel abgesetzt. Trotz der Anstrengungen der Wettbewerber baut die Metro mit ihren beiden Vertriebslinien Media Markt und Saturn ihre dominante Marktstellung weiter aus und dürfte nach eigenen Schätzungen einen Marktanteil von mehr als 40 % haben.

In Schrobenhausen gibt es derzeit einen Elektro-Fachmarkt der expert-Gruppe mit knapp 800 m², der nahezu alle Branchen abdeckt. Daneben gibt es acht kleinerer Spezialanbieter (zwei davon in der Innenstadt). Auch die Verbrauchermärkte und Baumärkte führen gewisse Randsortimente aus dieser Brachengruppe.

[14] Branchenreport Consumer Electronics, BBE Retail Experts, 2008

Im Teilsortiment Unterhaltungselektronik sehen wir einen gewissen zusätzlichen Bedarf von rund 325 m², der auch außerhalb der Innenstadt zur Kompetenzsteigerung bestehender Anbieter denkbar wäre.

**Optik, Uhren/Schmuck**

Während die Branche Optik aufgrund ihrer dezentralen Präsenz häufig auch gewisse Nahversorgerqualität aufweist, sind Uhren und Schmuck Ausdruck eines gehobenen bis hochwertigen Innenstadt-Besatzes, die das Ambiente von Mode- und Lifestyle-Anbietern bevorzugen. Entsprechend befinden sich auch in Schrobenhausen die beiden ansässigen Uhren/Schmuck Anbieter sowie die drei Optiker sämtlichst in der Innenstadt. Offene Potentiale bestehen nicht.

# 7 Standort- und Zentrenkonzept

## 7.1 Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung

### 7.1.1 Standortpolitik

Die Stadt Schrobenhausen verfügt bislang nicht über ein abgestimmtes und vom Stadtrat verabschiedetes Zentrenkonzept für den Einzelhandel in dem die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung festgeschrieben sind. Die CIMA kann im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen auf Basis der Analyseergebnisse Vorschläge erarbeiten, wie eine funktionale, städtebaulich und handelsökonomisch optimale Standortstruktur in Schrobenhausen aussehen sollte. Gemäß der Philosophie unserer Arbeit folgen wir dabei dem Leitbild und der Tradition einer zentrenorientierten europäischen Stadtentwicklung.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung sind insbesondere die Grenzen der Expansion in den zentralen (Innenstadt) und dezentralen Lagen, die Funktionsteilung zwischen den Standortlagen bzw. das konkurrierende oder ergänzende Zusammenspiel einzelner Einzelhandelslagen sowie das jeweilige Betriebstypenspektrum zu beachten. Die Planungsaufgabe, die Entwicklung des Handelsbereiches in die Stadtentwicklung zu integrieren, hat zunehmend mehr Faktoren zu berücksichtigen. Folgende allgemeine Leitlinien der Schrobenhausener Handelsentwicklung bilden die Grundlage des von der CIMA erarbeiteten Zentrenkonzeptes:

a) **Mittelzentrum**
Die Einzelhandelsentwicklung in Schrobenhausen folgt dem landesplanerischen Ziel der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und Arbeitsplatzzentralität im Einzelhandel.

b) **Zentrenhierarchie**
Das Schrobenhausener Handelsversorgungsnetz ist ein hierarchisches System von Einzelhandelszentren mit der Innenstadt als oberster Kategorie sowie Fachmarktlagen für ergänzende autoorientierte, nicht zentrenrelevante Sortimente.

c) **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen ist eine qualifizierte Innenentwicklung (integrierte Lagen sind den nicht integierten Lagen für innenstadtrelevante Sortimente zu bevorzugen) auch für den Einzelhandel maßgeblich.

d) **Die Innenstadt ist der urbane Mittelpunkt der Stadt:**
Die Innenstadt ist der höherrangige Einzelhandelsstandort mit dem Auftrag zur Identitätsstiftung für die Gesamtstadt mit einer entsprechenden Angebotsdichte und vollständigem Branchenmix. Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung orientiert sich am Nutzen einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

e) **Stadt der kurzen Wege**
Eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes soll vorgehalten werden.

f) **Ressourcenschonung**
Ein sparsamer Umgang mit (Gewerbe-)Flächen unter Berücksichtigung der Ansprüche der gewerblichen Wirtschaft (Vorrangfunktion für höherwertige, gewerbliche Nutzungen) sichert eine nachhaltige Flächenentwicklung. Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbe- und Industriegebieten sind nur noch ausnahmsweise und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

g) **Investitionssicherheit**
Eine eindeutige planerische Festlegung auf die Bereiche, in denen die zukünftige Einzelhandelsentwicklung stattfinden soll.

### 7.1.2 Sortimentsliste („Schrobenhausener Liste“)

Eine pauschale Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten anhand von regionalen Listen oder anderen veröffentlichten, übergeordneten Listen (z.B. Ulmer Liste, Kölner Liste) ist nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr ausreichend. Vielmehr ist nach unserer Auffassung die Festlegung einer ortsspezifischen Liste, die lokale Besonderheiten berücksichtigt, zwingend erforderlich. Zur Steuerung des Einzelhandels wird im Folgenden eine „Schrobenhausener Sortimentsliste“ zentren- und nichtzentrenrelevanter Einzelhandelssortimente vorgeschlagen. Sie leitet sich aus der von der Landesplanung in Bayern vorgegebenen Liste ab, da in Bayern anders als in anderen Bundesländern diese Liste zumindest für landesplanerische Bewertung maßgeblich ist.

Die „Schrobenhausener Liste“ dient der einheitlichen Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben. Sie soll bei allen Vorhaben in die landesplanerische und städtebauliche Beurteilung im Rahmen der Prüfverfahren herangezogen werden. Die „Schrobenhausener Liste“ ist somit ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schrobenhausen und der Leitlinien zur Handelsentwicklung. Sie dient in erster Linie dem Schutz und der Entwicklung der möglichen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

In Schrobenhausen unterscheiden wir nach Art und Funktion folgende Sortimentsgruppen:

**Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- aufgrund ihrer Attraktivität und ihres Kundenaufkommens wichtige Frequenzbringer für andere Zentrenfunktionen sind,
- prägend für die Innenstadt oder andere Zentrale Versorgungsbereiche sind und dort auch überwiegend angeboten werden,
- vom Kunden sofort mitgenommen und meist problemlos transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf Kundenfrequenz anderer Betriebe angewiesen sind,
- Konkurrenz benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen
überwiegend dem täglichen oder periodischen Bedarf und sind insbesondere in kleineren Zentren wichtige Frequenzbringer für andere Betriebe und Funktionen

**Nicht zentrenrelevante Sortimente** sind hingegen vor allem Sortimente, die

- aufgrund ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen nicht mehr anzusiedeln sind (z. B. Möbel-Kaufhäuser)
- sperrige, aufwendig zu transportierende Waren verkaufen (Autotransportwaren)
- i.d.R. nur über eine geringe Flächenproduktivität verfügen,
- überwiegend bereits an nicht integrierten Standorten angeboten werden

Aus dieser Einteilung ergibt sich für die Stadt Schrobenhausen folgende Zuordnung:

**Tab. 15: Liste zur Zentrenrelevanz von Sortimenten**

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Antiquitäten und Kunstgegenstände<br>Baby- und Kinderartikel<br>Bastelartikel<br>Briefmarken<br>Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse<br>Bücher, Zeitungen und Zeitschriften<br>Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer<br>Devotionalien<br>Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten<br>Fahrräder<br>Feinmechanische Erzeugnisse<br>Foto und Fotozubehör<br>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren<br>Jagd- und Angelbedarf<br>Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren<br>Musikinstrumente und Musikalien<br>Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf<br>Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel und Campingartikel<br>Uhren und Schmuck<br>Unterhaltungselektronik („braune Ware“)<br>Waffen<br>Wasch- und Putzmittel<br>Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel | Autozubehör, -teile, -reifen<br>Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse<br>Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren<br>Boote u. Zubehör<br>Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse<br>Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge<br>Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen<br>Getränke-Fachmärkte<br>Möbel u. Küchen<br>Sportgeräte (Autotransportwaren)) |
| **nahversorgungsrelevante Sortimente** | |
| Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte<br>Blumen<br>Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika<br>Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost | |

Quelle: StmWiVT: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern; 2002; Bearbeitung: CIMA 2009

Für die Stadt Schrobenhausen gibt es von der im LEP veröffentlichten Liste derzeit ggf. zu rechtfertigende Abweichungen.

Zwar haben nahezu alle Sortimente derzeit bereits ihren faktischen Schwerpunkt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt. Dies bedeutet jedoch keine pauschale Freigabe. Aufgrund der faktischen Standortsituation und aufgrund der jeweiligen Branchenentwicklung können u.E. folgende Branchenbereiche auf ihre Zentrenrelevanz für Schrobenhausen überprüft werden, da sie bereits heute nur mehr bedingt zentrenrelevant für Schrobenhausen sind:

- Zooartikel
- Fahrräder
- Bürobedarf (großflächige Fachmärkte für gewerbliche Kunden)
- Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik/EDV

Diese Diskussion ist in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern zu führen und das Ergebnis ist per Stadtratsbeschluss als Sortimentsleitbild festzulegen.

## 7.2 Szenarien der Einzelhandelsentwicklung

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung einer Stadt wie Schrobenhausen lassen sich grundsätzlich verschiedene theoretische Denkmodelle aufstellen, die unterschiedliche räumlich-strukturelle Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben.

**Szenario 1: Freies Spiel der Kräfte**

In diesem Szenario wird angenommen, dass sich zukünftige Ansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an den Interessen von Investoren und Betreibern orientiert und eine kommunale Lenkung auf zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr stattfindet. Dieses Szenario unterliegt natürlich den Beschränkungen der landesplanerischen Vorgaben und ist in seiner Ausprägung durch das LEP beschränkt.

Nachfolgende Konsequenzen der Standortentwicklung wären bei Anwendung dieses Szenarios zu erwarten:

- Bestehende, nicht integrierte Gewerbelagen an verkehrsgünstigen Standorten würden weiter wachsen; neue, innenstadtähnliche Betriebstypen könnten bei entsprechender Flächenverfügbarkeit entstehen (Einkaufszentren)
- Neue nicht integrierte Standorte in Gewerbegebieten könnten ungehindert entstehen und sukzessive aufgrund von Vermarktungsvorteilen klassisches Gewerbe, höherwertiges Gewerbe und Handwerksbetriebe verdrängen
- Der Expansionsdrang von Handelskonzepten vollzöge sich vorzugsweise an nicht integrierten Standorten; innerstädtische Einzelhandelsstandorte gerieten weiter unter Druck, immer mehr Handelsbranchen könnten nicht mehr in der Innenstadt bestehen.
- Es käme zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt und längerfristig zu einer Verödung.

**Szenario 2: Völliger Ansiedlungsstopp außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs**

Dieses Szenario setzt voraus, dass in Schrobenhausen ab sofort ein stringenter Ansiedlungsstopp außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und integrierten Siedlungslagen (für nahversorgungsrelevante Betriebe) planungsrechtlich umgesetzt wird, das folgende Auswirkungen hätte:

- Festschreibung des Status Quo: Eine Erweiterung des Einzelhandels an nicht integrierten Standorten in Schrobenhausen wäre ab sofort ausgeschlossen. Veränderungen in Gewerbegebieten könnten allenfalls betriebstypen- und branchengleich im Bestand stattfinden, was de facto auch zu einer Abschmelzung des Fachmarktbestandes führen könnte.
- Der Ansiedlungsdruck von Betreibern und Investoren vollzieht sich verstärkt im zentralen Versorgungsbereich, sofern entsprechende Flächenangebote verfügbar sind
- Aufgrund der geringen geeigneten Flächenreserven innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs könnten gewisse Ausweichstrategien auf andere zentrale Orte im Verdichtungsraum erfolgen mit der Folge eines Verlustes von Investitionen.
- Interessante Handelskonzepte lassen sich möglicherweise auf absehbare Zeit nicht in Schrobenhausen integrieren. Dies führt langfristig zu einem Verlust der Handelszentralität.
- Die relative Stärke der nicht integrierten Fachmarktstandorte wird auf absehbare Zeit die Handelsstruktur und die Identität der Stadt Schrobenhausen bestimmen

**Szenario 3: Konzentration auf die Innenentwicklung**

Dieses Szenario beschreibt eine aktive kommunale Standortpolitik, die eine stringente Lenkung einer bedarfsorientierten Handelsentwicklung auf die dafür geeigneten Standorte vornimmt und entsprechende Flächen dafür bereitstellt. In der Regel bedeutet dies, dass zentrenrelevante Sortimente ausschließlich dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sind. Eine Behinderung oder gar einen unerwünschter Eingriff in den Wettbewerb bedeutet diese Strategie jedoch nicht, da Investitionen lediglich auf dafür geeignete Standorte gelenkt werden (wie in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung vorgesehen). Die Auswirkungen dieses Szenarios lassen sich wie folgt beschreiben:

- Eine Weiterentwicklung an den nicht integrierten Strandorten erfolgt ausschließlich in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten und dient der Anpassung der vorhandenen Betriebe an die Markterfordernisse bzw. der Ansiedlung neuer, interessanter Anbieter (z. B. Möbel) sowie der Sicherung der bestehenden Standorte.
- Die Entwicklung zentrenrelevanter Branchen erfolgt gezielt im Zentralen Versorgungsbereich oder dafür geeigneten Erweiterungsbereichen im Stadtgebiet.
- Die Innenstadt kann verlorene Sortimentskompetenzen sukzessive wieder zurückholen und wird im Wettbewerb gestärkt.
- Für Investoren, Betreiber und Grundstückseigentümer ergibt sich, eine entsprechende Kommunikation vorausgesetzt, ein hohes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit.
- Die Nahversorgungsfunktion in den Siedlungsbereichen bleibt erhalten und wird sukzessive gestärkt.

**Empfehlung**

Die beschriebenen Szenarien sind bewusst theoretische Denkmodelle einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schrobenhausen. Es wird dabei deutlich, dass einzig **Szenario 3: Konzentration auf die Innenentwicklung** den Erkenntnissen aus der Analyse und den beschriebenen Leitlinien gerecht werden kann. Demzufolge sollte sich das nachfolgend zu beschreibende Zentrenkonzept für die Stadt Schrobenhausen am Vorbild einer aktiven, am innerstädtischen Zentrum ausgerichteten Standortpolitik orientieren.

Eine langfristig tragfähige Einzelhandelsentwicklung Schrobenhausens wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit **neue Flächenpotentiale in der Innenstadt** geschaffen werden können, bestehende Betriebe aufgewertet werden können, eine rechtssichere Reglementierung eines weiteren Einzelhandelswachstums an den Stadträndern geschaffen werden kann und der innerstädtische Stadtraum selbst in seiner Qualität aufgewertet werden kann, ohne dass die sehr gute Erreichbarkeit verloren geht.

Um ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Innenstadt und sonstigen Handelslagen in der Stadt zu erreichen und die Innenstadt zu stärken, ist nachfolgend eine dezidierte Standortdiskussion notwendig.

## 7.3 Standortstruktur in Schrobenhausen

### 7.3.1 Zur Notwendigkeit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 9 Abs. 2a BauGB

Mit der Neufassung des § 34 Abs. 3 BauGB zum 20.7.2004 hat die Baugenehmigungsbehörde für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zu prüfen, ob von diesem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sind. Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist dabei im Gesetzestext nicht näher definiert.

**Exkurs: § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bau-weise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(4) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
- 2. städtebaulich vertretbar ist und
- 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

[…]

Bislang galt für Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dass sich das Vorhaben lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche […] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.[15] Demnach war es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht relevant, ob ein Einzelhandelsvorhaben zentrenrelevante Sortimente angeboten hat oder nicht. Einziger Bewertungsmaßstab war,

[15] § 34 (1) BauGB

dass es sich in die nähere Umgebung einfügte. Dies erschwerte jedoch für viele Städte und Gemeinden die nachhaltige Steuerung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung. Beispielsweise bestand bei einem Bauantrag eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) in der Nähe eines Autohauses oder eines Baumarktes im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiet) in der Regel aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Verhinderungsmöglichkeit. [16]

Um Vorhaben dieser Art entgegentreten zu können, trifft die Neuregelung nach § 34 Abs. 3 BauGB nun die Festsetzung, dass von entsprechenden Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen. Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere „Zentrale Versorgungsbereiche“.

### 7.3.2 „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZV)

Zunächst scheint es offensichtlich, wo zentrale Einkaufslagen zu finden sind. Die Innenstadt (bzw. ein Teil der Innenstadt) wird in der Regel als Zentraler Versorgungsbereich eingestuft, ebenso die Stadtteilzentren, soweit vorhanden. Schwieriger wird es indes bei der Einordnung von Nahversorgungsstandorten. Zu betonen bleibt, dass eine Gemeinde mehrere Zentrale Versorgungsbereiche haben kann, etwa stadtteilbezogen.[17] Laut bisheriger Rechtssprechung können sich Zentrale Versorgungsbereiche ergeben aus:

- bestehenden Bauleitplänen, das heißt auf die Darstellung in B-Plänen, insbesondere aber auch auf die Darstellung im Flächennutzungsplan,
- Raumordnungsplänen / Regionalplänen, die als Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3, 2 ROG festgelegt werden können,
- der Situation vor Ort (das heißt im Wesentlichen aus dem vorhandenen Einzelhandelsbestand),
- städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthalten.

Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein müssen, sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

Im November 2006 wurde der Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche erstmals vom Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen in einem rechtskräftigen Urteil definiert und vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt:[18]:

[16] vgl.: Geyer, 2005: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn 3_05, Dortmund. S. 14

[17] vgl.: Berkemann, Halama: „Erstkommentierung zum BauGB 2004“, S. 361

[18] Vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 964/05 vom 11.12.2006 bzw. bzw. BVerwG, 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion können zentrale Versorgungsbereiche auf einen engeren oder einen mehr oder weniger weiten Bereich einwirken und dessen Versorgung dienen sowie dabei einen umfassenderen oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Hiervon ausgehend können als „zentrale Versorgungsbereiche“ angesehen werden:

- **Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird, sowie
- **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.

Dabei spricht viel dafür, dass ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausliefe.“[19] Unter den zentralen Versorgungsbereichen versteht darüber hinaus das Oberverwaltungsgericht „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind“.[20]

„Das Adjektiv zentral ist dabei nicht geographisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz zentral geht über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen.“[21] Einen deutlichen Unterschied zu einem zentralen Versorgungsbereich stellt somit das klassische Fachmarktzentrum dar, „das lediglich ein begrenztes Spektrum von Waren anbietet. Ihm fehlt damit die für ein Innenstadtzentrum im dargelegten Sinne gebotene, weit umfassende, nicht nur sektorale Versorgungsfunktion“.[22]

[19] Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 964/05 vom 20.11.2006 (Punkt 135 – 140)

[20] Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 964/05 vom 20.11.2006 (Punkt 127)

[21] Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 964/05 vom 20.11.2006 (Punkt 131)

[22] Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 964/05 vom 20.11.2006 (Punkt 193)

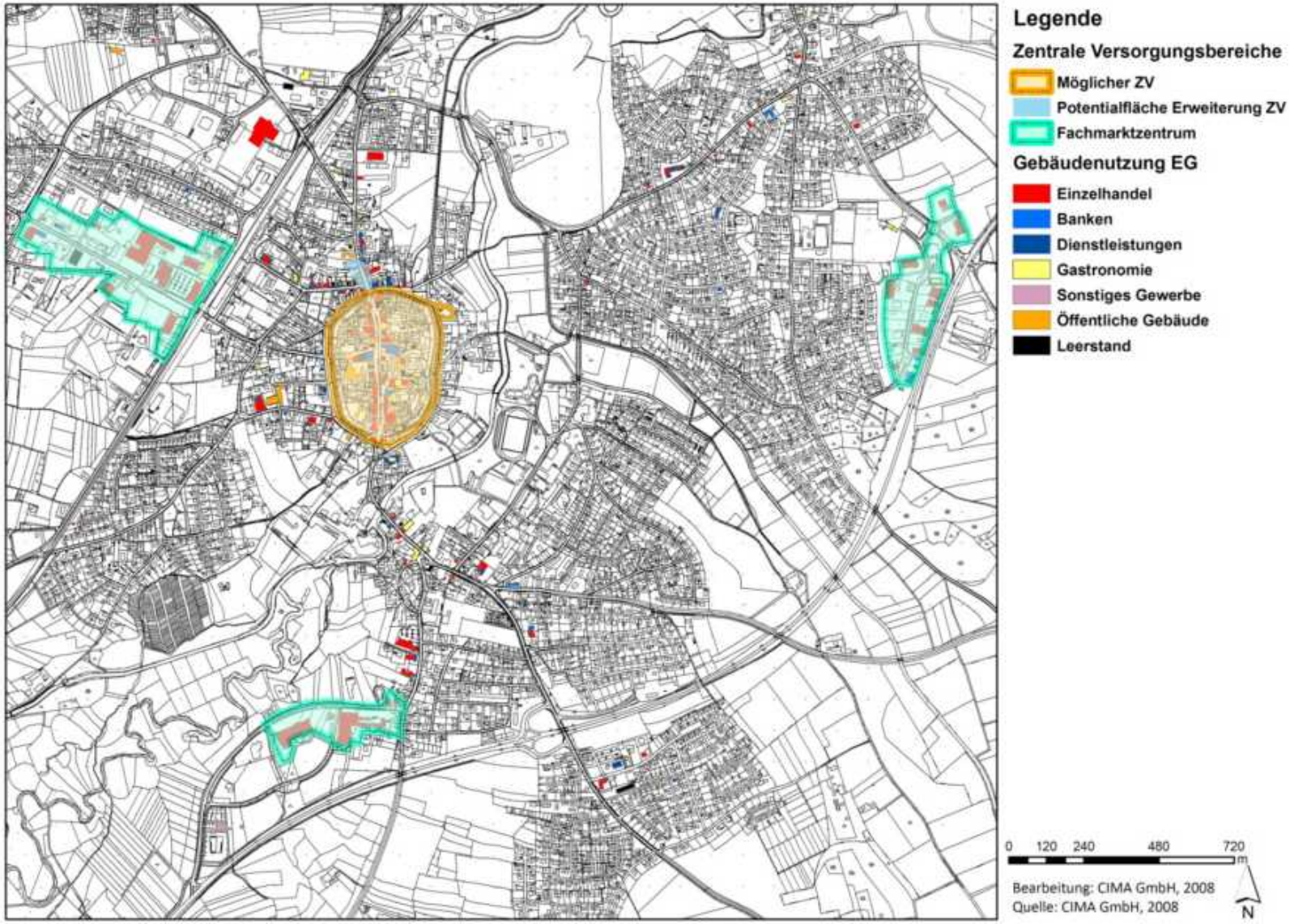
Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, legt die CIMA die folgenden Bewertungsmaßstäbe an:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes / Umfang der bestehenden Versorgungsfunktion
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur
- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit), Nähe zu Wohngebieten

In Schrobenhausen wurden aufgrund der Auftragsstruktur **lediglich Vorschläge für einen möglichen Versorgungsbereich** ausgearbeitet, der als Diskussionsgrundlage für eine politisch gestützte Abgrenzung dienen kann.

Dabei wurde auch die Möglichkeit einer Erweiterung aufgezeigt, die derzeit strukturell/funktional aufgrund des Besatzes noch gestützt sind, die aber zukünftig aufgrund stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen eine Rolle als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches spielen könnten.

**Abb. 26: Zentrenstruktur Schrobenhausen**




Quelle: eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2009

Die Abgrenzung des möglichen Versorgungsbereiches erfolgte streng nach städtebaulich-funktionalen Kriterien und anhand des gegenwärtigen Besatzes in den zentrenrelevanten Nutzungen. Der **Zentrale Versorgungsbereich** ist in Schrobenhausen auf die **Innenstadt** beschränkt und umfasst den Bereich innerhalb des Bürgermeister-Stocker-Rings.

Daneben lassen sich für Schrobenhausen noch **drei Fachmarktzentren** identifizieren. Nahversorgungszentren oder Stadtteilzentren konnten nicht abgegrenzt werden. Die Hierarchie in Schrobenhausen ist so zu verstehen, dass neue Ansiedlungen in den jeweiligen Zentren sich auf die übergeordneten Zentren beziehen müssen. Da in Schrobenhausen nur die Innenstadt als schützenswerter Bereich identifiziert wurde, müssen sich alle Vorhaben an diesem Zentrum orientieren. So muss bspw. ein neuer Fachmarkt, der in den Fachmarktlagen entstehen würde, die Verträglichkeit in Bezug zur städtebaulich-funktionalen Struktur der Innenstadt nachweisen.

Im Einzelnen sind die ausgewiesenen Bereiche:

- **Innenstadt:** Der einzig „schützenswerte“ Bereich in Schrobenhausen als zentraler Versorgungsbereich umfasst das gesamte Gebiet innerhalb des Bürgermeister-Stocker-Rings mit Lenbachstraße und Lenbachplatz sowie den angrenzenden Straßenzügen.
- Eine **mögliche Innenstadt-Erweiterung** betrifft alle Flächen, die gegenwärtig die Kriterien für die Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich noch nicht erfüllen, aufgrund von Zielsetzungen der Schrobenhausener Stadtentwicklung jedoch zukünftig eine gewisse Rolle für die Innenstadtentwicklung spielen. Dies trifft auf Teile der Regensburger Straße sowie der Bahnhofstraße zu. Hier ist mittelfristig eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches durch Arrondierung und Flächenzusammenlegungen vorstellbar.

**Fachmarktlagen:**

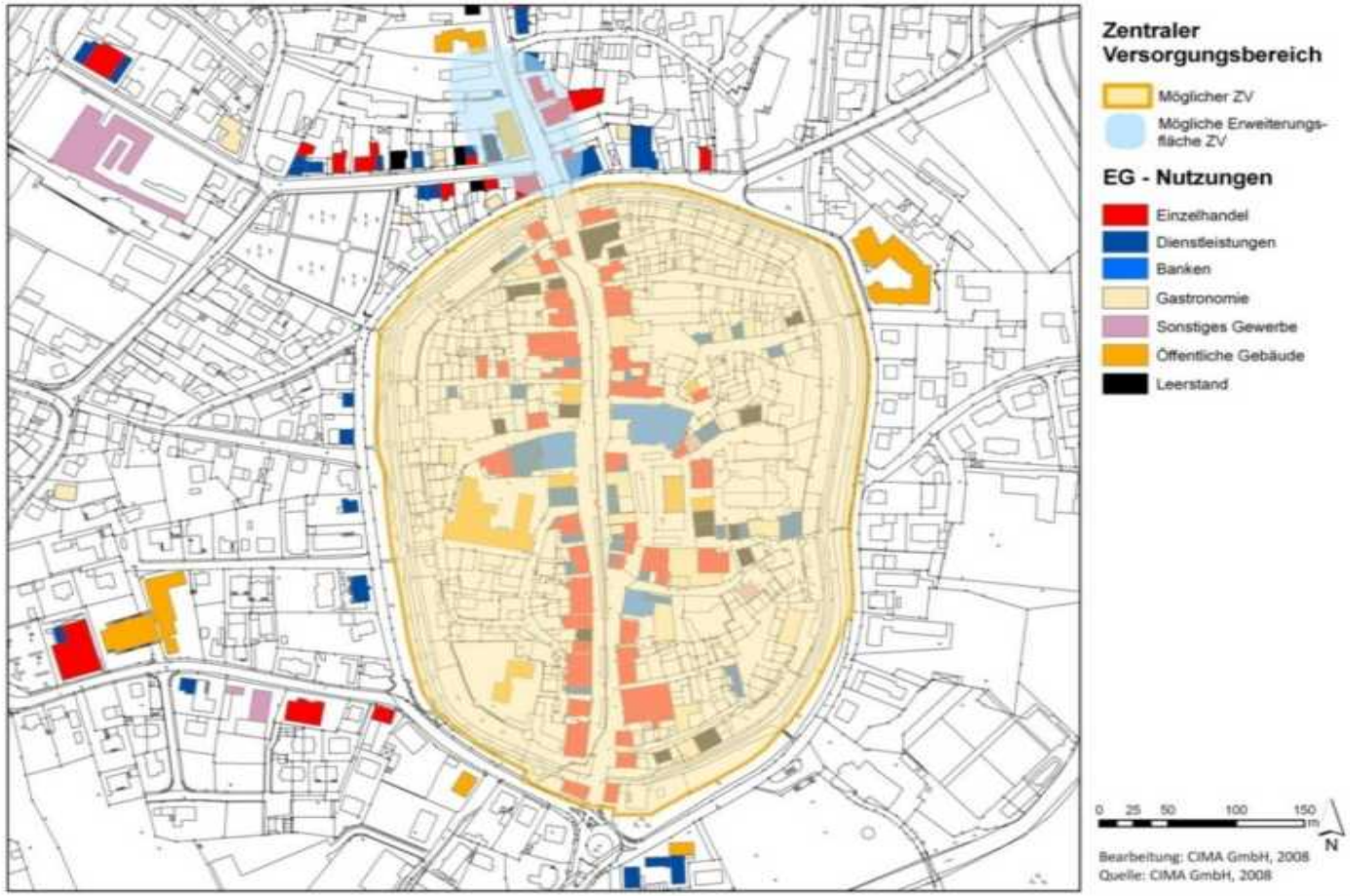
- Das südlich der Innenstadt und nördlich der B300 gelegene, flächenmäßig größte Fachmarktzentrum in der „Augsburger Straße“.
- Das jenseits der Bahnlinie, westlich der Innenstadt situierte Fachmarktzentrum „Pöttmeser Straße“ mit deutlicher Nahversorgungsorientierung obgleich maßgebliche Bevölkerungsanteile nicht vorhanden sind.
- Der Fachmarktstandort „Rinderhofer Breite“ im Osten der Stadt Schrobenhausen an der B300 gelegen.

Im Folgenden sollen die einzelnen Bereiche näher beleuchtet werden, um Aussagen zur Entwicklungsperspektive dieser Areale zu treffen.

## 7.4 Empfehlungen nach Standorten

### 7.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

**Abb. 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**




Quelle: eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2009

### 7.4.2 Merkmale des zentralen Versorgungsbereiches in Schrobenhausen

Der Zentrale Versorgungsbereich Schrobenhausens hat eine gesamtörtliche und teilweise regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion (Versorgungsfunktion).

**Merkmale Einzelhandelsstruktur:**

- Bei den Betrieben handelt es sich überwiegend um kleinflächigen Facheinzelhandel mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 112 m² je Ladenlokal.
- 25 der 61 Ladenlokale (41%) sind kleiner als 50 m², 17 Geschäfte sind (27,9 %) zwischen 50 und 100 m² groß: Zusammen machen die Klein- und Kleinstbetriebe 68,9 % der Innenstadtbetriebe aus.

***Periodischer Bedarf***

- Kein Lebensmittelvollversorger vorhanden (nur Edeka nah & gut Felbermaier)
- mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger) vorhanden
- Insgesamt 59 Fach- und Spezialgeschäfte (96,7 % der Betriebe sind Fachgeschäfte)
- 6 Apotheken vorhanden
- Eine kleinflächige Parfümerie vorhanden; ein Drogeriemarkt fehlt

***Aperiodischer Bedarf***

- Deutlicher Schwerpunkt in der innerstädtischen Leitbranche Textil - Hauptpositionierungsmerkmal
- Mit Ausnahmen der Branchen Sportartikel, Spielwaren, Zoobedarf, Lederwaren und Musikinstrumente sind alle Branchen in der Innenstadt vertreten

**Merkmale Dienstleistungsstruktur und sonstige Funktionen:**

- Schwerpunkt im Bereich der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Behörden und Kulturbetriebe (Post, Rathaus, Kreditinstitute, Museen, gastronomische Einrichtungen, Reisebüros, Friseure etc.)
- Bildungseinrichtungen (z.B. Realschule) in der Innenstadt führt zu Bring- und Holverkehren, dadurch auch zu Kopplungseffekten

**Merkmale städtebauliche Situation:**

- Städtebauliche, räumliche und funktionale Einheit erkennbar; im nördlichen Bereich teilweise Funktionslücken
- In weiten Teilen historische Bausubstanz und städtebaulich ansprechendes Altstadtensemble
- In Teilen besteht noch Sanierungsbedarf und eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität insbesondere aufgrund der Verkehrssituation
- Keine Trennung Fußgänger / Pkw; hierdurch Probleme durch unachtsame Autofahrer, Behinderungen durch wildes Parken

*Fassadenansichten in der Altstadt*

Der **Zentrale Versorgungsbereich Schrobenhausens** ist mit der eigentlichen **Innenstadt** gleichzusetzen. Die Haupteinkaufslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist die Lenbachstraße mit Lenbachplatz.

Die Handelsnutzungen werden durch diverse komplementäre Nutzungen wie öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie vielfältige Gastronomiebetriebe, teilweise mit Freischankflächen, ergänzt. Die Gastronomie bildet demzufolge für die Innenstadt einen attraktiven Schwerpunkt. Die Obergeschosse sind vor allem durch Wohnnutzung geprägt. In Nebenlagen der Innenstadt reicht die Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss.

In der POS-Befragung bestätigte sich dieser multifunktionale Charakter der Innenstadt in den Nennungen über die Besuchsgründe. Einkaufen spielt hier, im Gegensatz zu den anderen Schrobenhausener Handelsstandorten, eine nur eine Rolle unter vielen anderen (siehe Kapitel 5.5).

**Tab. 16: Einzelhandelsdaten Innenstadt**

| Gesamt | 2008 |
|---|---|
| Verkaufsfläche nach Branchenbereichen in m² | |
| Bekleidung, Wäsche | 3.835 |
| Einrichtung (Möbel, Teppiche, Heimtex, GPK) | 615 |
| Lebensmittel, Reformwaren | 405 |
| Persönlicher Bed. (Blumen, Uhren, Optik, Sanitätsbedarf) | 390 |
| Gesundheit, Körperpflege | 345 |
| Schuhe, Lederwaren | 330 |
| Bücher und Schreibwaren | 305 |
| Elektro (+Foto) | 215 |
| Bau- und Heimwerkerbed., Garten | 150 |
| Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto) | 130 |
| Sonstiges | 150 |
| | |
| Gesamtverkaufsfläche | 6.870 |
| | |
| Anzahl der Betriebe | 61 |
| | |
| Umsatz in Mio. € | 25,23 |

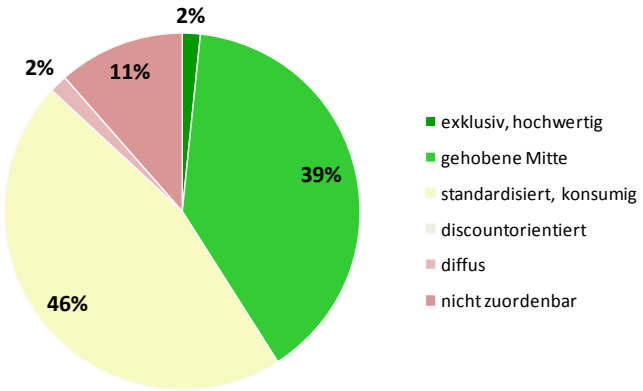
Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Insgesamt sind in der Innenstadt **61 Betriebe (**35 % der Einzelhandelsbetriebe) lokalisiert, die zusammen rund 6.900 m² Verkaufsfläche belegen und einen geschätzten Umsatz von 25,2 Mio. € p. a. generieren. Damit beträgt der Flächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt 14,6 % und der Umsatzanteil 19,4 %.

Der Branchenmix ist als ausgewogen zu bezeichnen. Dominiert wird das Angebot durch das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung. Die für die Nahversorgung wichtige Branche der Drogeriewaren ist nicht mehr vertreten. Ein kleinerer Nahversorgungsbetrieb konnte sich am Standort (Stadtmarkt) behaupten, verfügt jedoch nicht über die notwendige Magnetwirkung für sein Umfeld.

Zur Bewertung der **Funktionsfähigkeit** einer Stadt oder Handelslage ist es notwendig, Qualitätskriterien wie Zielgruppenorientierung, Warenpräsentation und Wettbewerbsfähigkeit messbar zu machen.

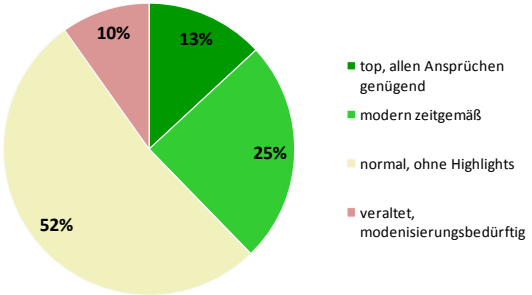
**Abb. 28: Zielgruppenorientierung Innenstadt**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Die Zielgruppenorientierung der Anbieter ist zum Großteil (46% der Betriebe) in den Segmenten des konsumigen Genres angesiedelt. Im höherwertigen Bereich bieten 39% der Betriebe an. Ein exklusives Angebot ist nahezu nicht vertreten. Die Nachfrage tendiert erwartungsgemäß in die Hauptlagen der nahen Oberzentren Augsburg, Ingolstadt bzw. München. Die Innenstadt sollte sich künftig in der Zielgruppenorientierung noch deutlicher von den Neben- und Randlagen der Stadt und den Fachmarktlagen abheben. Im konsumigen Niveau ist darauf zu achten, dass wesentliche Handelsmarken, die für ein Mittelzentrum in Frage kommen, abgebildet werden können. Hierfür wäre dezidierte Portfolioanalyse in Zusammenarbeit mit dem Citymanager Schrobenhausens zu empfehlen. Die Identifikation strategischer Lücken ermöglicht erst eine aktive Ansprache der jeweiligen Expansionsabteilungen möglicher Anbieter. Mit der erworbenen Kenntnis um die nötigen Standortvoraussetzungen kann eine aktive Standortentwicklung in Zusammenarbeit mit den Haus- und Grundeigentümern betrieben werden.

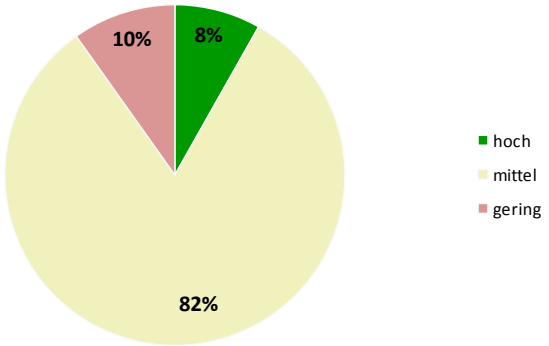
**Abb. 29: Warenpräsentation Innenstadt**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Nur jedes vierte Ladengeschäft präsentiert sich zeitgemäß und modern, über die Hälfte der Betriebe sind hingegen in ihrem Erscheinungsbild lediglich als „normal“ einzustufen, was u. E. angesichts der Konkurrenzsituation in der Region und auch innerhalb des Stadtgebietes bedenklich ist und einen gewissen Handlungsbedarf aufzeigt. 10% der innerstädtischen Betriebe sind sogar als veraltet und akut modernisierungsbedürftig einzustufen. Die Warenpräsentation einzelner Betriebe (hierzu zählt neben der Inszenierung des Innenraumes auch die Fassaden- und Schaufenstergestaltung, die Beleuchtung und die Sauberkeit) sollte zukünftig unbedingt aufgewertet werden. Die empfohlene Aufwertung der Zielgruppenorientierung muss sich dann in der Warenpräsentation wiederfinden. Dies wurde bereits im Gutachten aus dem Jahr 2000 angeregt.

**Abb. 30: Wettbewerbsfähigkeit Innenstadt**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Aus der Tatsache, dass über 80 % der Betriebe lediglich eine mittlere Wettbewerbsfähigkeit aufweisen, lässt sich durchaus ein gewisses Fluktuationsrisiko ableiten. Als gering wettbewerbsfähig wurden 10 % der innerstädtischen Betriebe bewertet. Das heißt, sie sind auch ohne starke Wettbewerbsverschärfung langfristig nicht tragfähig. Lediglich 8 % der Betriebe der Innenstadt wurde eine uneingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit attestiert. Für eine langfristige Sicherungsstrategie der Innenstadt ist dies zu wenig. Neben Bestandsoptimierungen sind auch neue Flächenentwicklungen in der Innenstadt zu empfehlen, um den Anforderungen moderner Betriebskonzepte Rechnung tragen zu können.

In der Schrobenhausener Innenstadt fällt eine deutliche **funktionale Trennung in einen nördlichen und südlichen Innenstadtbereich** auf. Besonders im Achsenmittelpunkt Lenbachstraße ist eine deutliche Unterbrechung der Handelsnutzung und damit ein Abbruch der Attraktivität festzustellen. Während die südlichen Bereiche der Innenstadt über funktionalere Flächenzuschnitte und ein stärkeres Handelsensemble (z.B. Trendshop, Rübsamen) verfügen und eine gute Frequenz generieren, fällt im nördlichen Bereich eine diffusere Angebotsstruktur und eine höhere Leerstandsproblematik auf. Ein Magnetbetrieb fehlt hier, so dass die Frequenz deutlich nachlässt. Der Handelsbesatz ist nicht mehr durchgängig und wird häufig durch Dienstleister unterbrochen.

Seit dem Jahr 2000 sind verschiedene Betriebe aus der Innenstadt verschwunden wie bspw. das Kaufhaus Schmederer, das Sportgeschäft Ellwanger oder der Drogeriemarkt. Seither hat sich die Zahl der Leerstände von damals sieben auf 19 (Oktober 2008) erhöht. Diese Leerstände sind – wie bereits im Jahr 2000 – deutlich auf den nördlichen Bereich der Lenbachstraße konzentriert, bzw. befinden sich hier in exponierter Lage und sorgen so für eine Unterbrechung des durchgehenden Geschäftsbesatzes. Außerdem sorgen sie für ein unattraktives Ende des Einkaufsbereiches in der Lenbachstraße. Hinzu kommen in diesem Bereich Funktionslücken durch nicht (mehr) gewerblich genutzte Gebäude

Grundsätzlich ist die **Aufenthaltsqualität** der Haupteinkaufslage noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Dies gilt wiederum vor allem für den nördlichen Bereich der Lenbachstraße oberhalb der Bartengasse. Ein teilweise noch zu sanierender Altstadtimmobilienbesatz und die geplante Veränderung in der Verkehrsführung sollen zukünftig eine angenehme Atmosphäre schaffen. Teilweise fehlen Verweilmöglichkeiten und durch immer wieder durch Fehlnutzungen unterbrochene Erdgeschosse wird die Einkaufsatmosphäre insbesondere in den B-Lagen eingeschränkt. Sitzmöglichkeiten sind im gesamten Stadtzentrum nur wenige vorhanden.

Die grundsätzliche **verkehrliche Erreichbarkeit** sehen wir aufgrund der starken Autoorientierung der Kunden in Schrobenhausen als wichtiges Element für die Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels. Parkplätze sind in Schrobenhausen vor den meisten Geschäften verfügbar und 30 Minuten kostenlos zu nutzen. Auch die Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gewährleistet.

*Verkehrssituation*

In der Bürgerversammlung Schrobenhausen vom 26. Mai 2008 wurde u. a. die „probeweise Sperrung der Innenstadt für den Durchgangsverkehr zwischen der Volksbank und der Raiffeisenbank an Wochenenden (nach dem Samstags-Wochenmarkt)“ angeregt. Dieses Thema wird im Stadtrat Gegenstand der Beratung sein. [23] Auch im Regionalplan ist als Ziel für

[23] www.Schrobenhausen.de; 2009

Schrobenhausen festgeschrieben, die Altstadt verkehrlich zu beruhigen, um sie für Bewohner und Besucher wieder attraktiv zu machen. [24]

**Empfehlungen für die Handelsentwicklung**

Eine funktionierende Standortstruktur einer Innenstadt hängt neben der städtebaulichen Gestaltqualität und der Erreichbarkeit auch immer von der Immobilienstruktur und den dort lokalisierten Gewerbeeinheiten ab. Eine tragfähige Einzelhandelsnutzung ist in Schrobenhausen zukünftig nahezu ausschließlich in den Erdgeschosslagen haltbar. Ausnahmen können lediglich bei idealen Flächenzuschnitten und einer sehr guten Anbindung des Ober- oder Untergeschosses gemacht werden. Um einen weiteren Frequenzgewinn in der Innenstadt zu erreichen, sind neue Flächen für attraktive erdgeschossige Angebote zu erschließen. Bestenfalls könnten dann Unternehmer aus Nebenlagen in die Hauptlage wechseln, bestehende Unternehmen ihr Angebot diversifizieren oder neue Frequenz bildende Unternehmen angesiedelt werden. Dezidierte Standortempfehlungen werden nachfolgend vorgenommen.

Insgesamt lassen sich aus der Standortanalyse für die Innenstadt folgende Empfehlungen ableiten:

- **Weitere Verdichtung der Hauptlagen in der Innenstadt.**
  Die Nebenlagen sind für den Einzelhandel nur noch bedingt geeignet. Problem dabei ist, dass die innerstädtischen Leerstände häufig zu klein oder zu marode, oder in Randlagen der Innenstadt situiert sind, so dass eine Nachnutzung mit attraktiven Handelsnutzungen nicht in Frage kommt. Daher muss über eine **grundlegende Neuordnung der Erdgeschoßlagen** nachgedacht werden. Bei der Befragung der Immobilienbesitzer (siehe Berichtsteil II) gaben über 73 % der Befragten jedoch an, dass bei den Immobilien keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Als Haupthindernis beim Versuch der Neuvermietung sehen die Besitzer neben der mangelnden Nachfrage den hohen Renovierungsaufwand der Immobilien (in 63 % der Immobilien hat bisher keine Renovierung bzw. Sanierung stattgefunden).
- **Priorisierte Belegung der vorhandenen Leerstände** mit adäquaten Nutzungen durch **Arrondierung im Bestand** – Schaffung attraktiver Nutzflächen. Generell **sollte** sich die Ansiedlungspolitik daran orientieren, welche Branchen innenstadtrelevant sind und auch nur dort angesiedelt werden sollten. Für die erfolgreiche Vermarktung solcher Flächen wird ein marktgerechter Mietzins eine ausschlaggebende Rolle spielen. In Leitlinien (siehe vorhergehendes Kapitel) sollte festgelegt werden, welche Branchen und Betriebsformen in der Innenstadt vertreten sein müssen, und welche an der Peripherie angesiedelt werden können. Rechnerisch offene Potentialen (Lebensmittel, Sport sowie Bücher und Schreibwaren) können für die Fortentwicklung der Innenstadt genutzt werden. Eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollte aber langfristig die Investitionen zugunsten der Innenstadt lenken.
- Einrichtung eines Flächenmanagements zur gezielten **Immobilienentwicklung Innenstadt.** Daneben sollten Förderprogramme, Innenstadtentwicklungsfonds etc. ausgelotet werden.
- Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für **frequenzbringende Ansiedlung (z.B. Drogeriemarkt) in der Regensburger Straße** und damit Stabilisierung des nördlichen Innenstadtbereichs und Nahversorgung des zu stärkenden Wohngebietes.
- Zur Stärkung des nördlichen Bereiches sowie der gesamten Innenstadt-Lage sind auf **einzelbetrieblicher Ebene Qualitätsverbesserungsmaßnahmen** zu ergreifen. Hierzu sind ggf. Beratungsworkshops zur Vertiefung der Empfehlungen durchzuführen.
- Zur Stärkung der Marktpotentiale im Nahbereich und zur Erhöhung des Kaufkraftniveaus sollte in noch vorhandenen Bauprojekten der Altstadt eine Erhöhung der Wohnattraktivität und der Ausbau des

[24] www.region-ingolstadt.bayern.de, 2009

Wohnungsangebotes (insbesondere auch im gehobenen Angebotssektor) erfolgen.

- Es gilt desweitere, die **Verkehre zu entschleunigen**, Durchgangsverkehre zu reduzieren und Schwerlastverkehre möglichst aus der Innenstadt zu entfernen. Ausnahmen bilden die Zulieferverkehre. Hier sind in Abstimmung mit den innerstädtischen Unternehmern bestmögliche Lösungen zu finden.
- Eine **Trennung von Fußgängern und Straßenraum** ist unbedingt notwendig. Veränderungen im Straßenraum sollten zwar nicht zu einer grundsätzlichen Verschlechterung der innerstädtischen Erreichbarkeit führen. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sehen wir aufgrund der überwiegenden Autoorientierung der Schrobenhausener Kunden die Erhaltung der Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr als wichtigen Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums an.
- Die Trennung ermöglicht ggf. eine weitere Attraktivitätssteigerung durch den Ausbau attraktiver Außengastronomie. Auch hier sind Konzeptlücken (moderne Kaffeehauskonzepte, wie z.B. ARAN, moderne Food-Konzepte, wie Subway, etc.) zu schließen, damit eine Vielfalt an Zielgruppen sich von der Innenstadt angesprochen fühlt.
- Generell gilt es, die eigenen Stärken besser nach außen zu tragen (z. B. Stärke im Textilbereich -> **Gemeinschaftswerbung!**).

**Tab. 17: Steckbrief Innenstadt**

| | |
|---|---|
| **Standortprofil** | Altstadt, integrierter Standort, Zentraler Versorgungsbereich, höchste Hierarchiestufe des Zentrenkonzeptes |
| Standorttyp | |
| Funktionsdichte | Höchste Agglomerationsdichte in der Altstadt; deutliche Konzentration in der Lenbachstraße<br>Geschlossener Besatz und gute Frequenz in südlichen Bereich der Lenbachstraße; ab dem Achsenmittelpunkt Lenbachstraße deutliche Unterbrechung der Handelsnutzung und damit Abbruch der Attraktivität; ausdünnender Besatz mit teilweisen Funktionslücken; geringe Frequenz |
| Aufenthaltsqualität | Aufenthaltsqualität durch Durchgangsverkehr eingeschränkt; Gastronomie teilweise mit Freischankflächen vorhanden, ausbaufähig |
| Erreichbarkeit | zentrale Bushaltestellen (Stadtmitte und Oberes Tor) der 3 Stadtbusse; für PKW aus allen Richtungen sehr gute Erreichbarkeit |
| Parkplatzsituation | Straßenrandparken bei den Ladenlokalen möglich; 30 Minuten parken kostenlos, wirkt teilweise störend, da nicht auf zugewiesene Flächen geachtet wird und Fußgänger behindert werden. |
| **Handelsbesatz** | Anzahl der EH-Betriebe: 61, Verkaufsfläche insgesamt: 6.870 m² |
| Food-/ Non-Food-Bes. | 405 m² (5,8%) / 6.465 m² (94,2%) |
| Magnetbetriebe | Fashion-Galerie-Rübsamen, Trendshop |
| wichtige Anbieter | Limmer, Raum + Idee, Boniberger, S. Oliver, CBR, Demel, Winkler, Boniberger, sobody, Buchhandlung an der Stadtmauer, Apotheken, Optiker, Juwelier Schwahn, Uhren/Schmuck Wagner |
| Jahresumsatz | 25,2 Mio. € |
| Leerstände | 19 Ladenlokale |

| | |
|---|---|
| **Bewertung**<br>Leitfunktion für die Gesamtstadt muss erhalten bleiben, klare Handlungsbedarfe im nördlichen Innenstadtgebiet zur Standortaufwertung | Die Innenstadt ist vor allem durch die städtebauliche Substanz und ihre Multifunktionalität prägend. Der ausgesprochen starke Textilbesatz wirkt überörtlich anziehend und schafft so das wichtigste Kernelement der Funktionsfähigkeit und Attraktion.<br>Zahlreiche leere Ladenlokale (deutlicher Anstieg seit dem Jahr 2000!) und eine steigerungsfähige Passantenfrequenz zeigen jedoch Handlungsbedarf zur Stärkung der Innenstadt auf.<br>Andererseits zeigen einige Anbieter, dass sie regelmäßig in den Standort investieren, moderne und hochwertige Konzepte umsetzen und damit eine gute Stammkundenbindung und Frequenzbildung erreichen. Eine Banalisierung des Angebotes hat daher bislang nicht stattgefunden.<br>Im nördlichen Bereich der Innenstadt ist jedoch ein Abbruch der Attraktivität und des Besatzes sowie eine zunehmende Heterogenität des Besatzes (von hochwertig bis diffus) sowie das Fehlen eines Magnetbetriebes festzustellen. Insbesondere der Weggang des Müller-Marktes wirkte sich hier negativ auf das Standortumfeld aus.<br>Gerade im Bereich der nördlichen Innenstadt ist die Umsetzung frequenzbringender Konzepte zu planen, was nur auf entsprechend großen, für den Handel optimierten Flächen realisiert werden könnte. Größere Potentialflächen dieser Art stehen innerhalb der Altstadt allerdings nicht mehr zur Verfügung. Diese müssen erst durch Neubau, Flächenzusammenlegungen etc. geschaffen werden.<br>Ohne geeignete Erweiterungsflächen kann sich die Altstadt allenfalls in der spezialisierten Nische positionieren, was in der Mischung mit anderen publikumsorientierten Funktionen (Gastronomie, etc.) eine möglicherweise tragfähige wirtschaftliche Basis darstellen könnte. |

### 7.4.3 Stärken-Schwächen-Bilanz Innenstadt

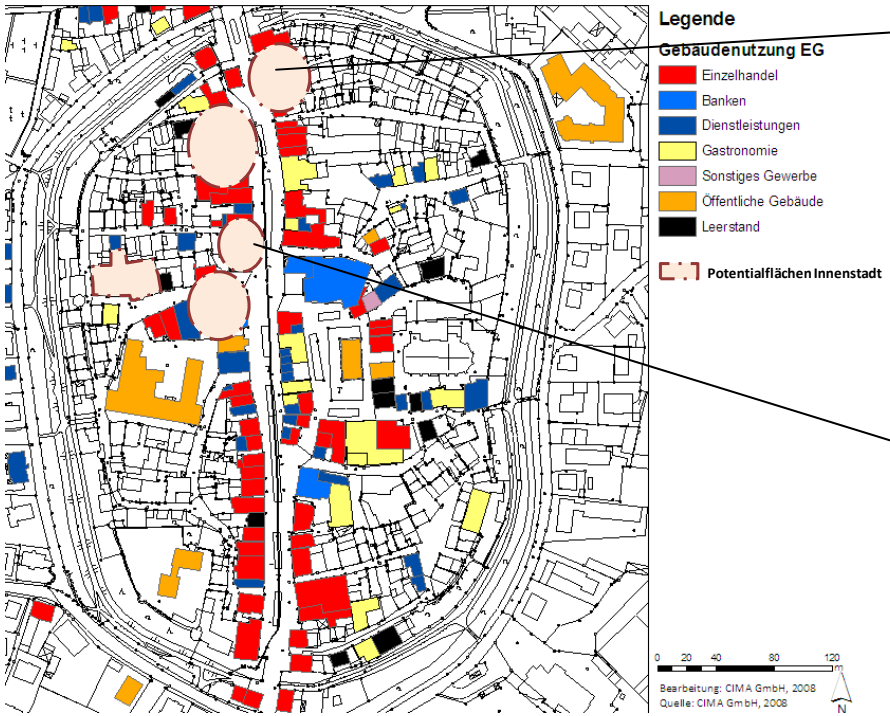
- ✓ Guter Branchenmix
- ✓ „Multifunktionalität“ im Vergleich zu den anderen Handelsstandorten in Schrobenhausen
- ✓ Zentral gelegene, öffentliche Einrichtungen (Banken, Rathaus, etc.)
- ✓ Kurze Wege innerhalb der Stadt
- ✓ Gute Erreichbarkeit diverser sozialer und kultureller Einrichtungen
- ✓ Städtebaulich ansprechendes Altstadtensemble
- ✓ Historischer Stadtwall; Grünanlage um den Altstadtkern
- ✓ Gute Erreichbarkeit
- ✓ Hoher, überregionaler Bekanntheitsgrad (Spargelstadt, Lenbachstadt)
- ✓ Kostenloses Parken für 30 Minuten möglich
- ✓ Quantitativ ausreichende Parkplätze vorhanden
- ✓ Gastronomiebetriebe
- ✓ Wochenmarkt
- ✓ Sonstige Märkte (z.B. attraktiver Weihnachtsmarkt)

- × Uneinheitliche Öffnungszeiten
- × Teilweise Funktionslücken im Besatz
- × Fehlende Innovationen in Gestaltung und Präsentation
- × Fehlendes Einkaufserlebnis
- × Ladenflächen Lenbachplatz zu versteckt
- × Modernisierungswürdige Einzelimmobilien stören Gesamtensemble
- × Hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr
- × Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch hohe Verkehrsbelastung und „Wildparker“
- × Wenige Plätze zum „Verweilen“
- × Wenig Grün
- × Außengastronomie „leidet“ durch Durchgangsverkehr
- × Keine Trennung Fußgänger / Verkehrswege (gleichberechtigter Verkehrsraum Innenstadt
- × Verschiedene Nadelöhre zu Stoßzeiten -> Stau
- × Hohe Zahl leerstehender Ladenlokale in der Innenstadt
- × Fehlender Vollsortimenter

### 7.4.4 Innerstädtische Flächenpotentiale für Angebotserweiterung

In der Innenstadt gibt es derzeit **19 Leerstände.** Im Jahr 2000 waren es lediglich 7. Wichtige Potenzialflächen sind allesamt im nördlichen Bereich der Innenstadt lokalisiert.

**Abb. 31: Potentialflächen Innenstadt**



*Leerstand Lenbachstraße 1*

*Leerstand Lenbachstraße 24*

Quelle: Eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2008

In der Schrobenhausener Innenstadt sind folgende Schlüsselflächen vorhanden:

**Leerstand Lenbachstraße 1:**

- Dieser Leerstand hat eine wichtige „Tor-Funktion“ in die Innenstadt von Süden kommend. Hier gilt es die Eigentümerfrage zu klären und die Fläche wieder einer Handelsnutzung zuzuführen.

**Bereich Bartengasse:**

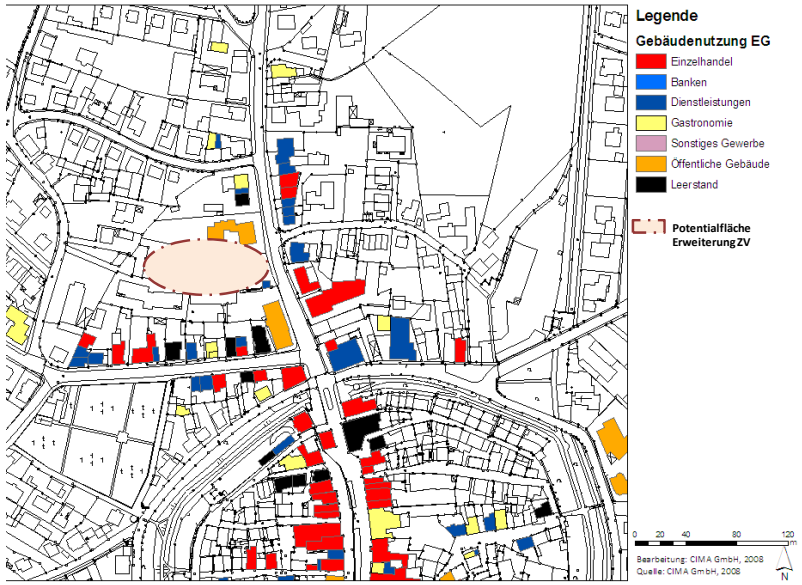
- Im Norden der Lenbachstraße im Kreuzungsbereich zur Bartengasse könnte nach Klärung eigentumsrechtlicher Fragestellungen eine Fläche im Sinne einer verbesserten Portalfunktion aufgewertet werden. (siehe Bild oben).
- Hier könnte zum einen eine Stärkung im Achsenmittelpunkt durch Nutzungsänderung, Neubau, Zusammenlegung oder Arrondierung im Bestand erfolgen.
- Im weiteren Verlauf der Bartengasse, mit Sichtbeziehung zur Lenbachstraße, besteht ein der Stadt gehörendes Grundstück, dass für evtl. Handelsnutzung geeignet wäre. Alle übrigen Randlagen und Seitenstraßen eignen sich u. E. nach auf Grund fehlender Sichtbeziehungen zur Hauptlage nicht für eine weitere Handelsnutzung.

**Fazit:**

Im Bereich der Innenstadt bestehen v. a. im nördlichen Bereich ab Höhe Bartengasse auffällige Funktionslücken, die als Brüche im Ensemble zu werten sind. Langfristig sollten die Lücken mit Frequenz bringenden Nutzungen geschlossen werden, die teils fehlende Raumkanten herstellen (städtebauliche Begründung) und Flächen für attraktive gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen, sowie ggf. sonstige gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zulassen (funktionale Begründung).

**Erweiterung ZV (Bereich Regensburger Straße / Bahnhofstraße:**

***Abb. 32: Potentialflächen Erweiterungsfläche ZV***




Quelle: Eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2008

Die Potentialflächen gehören der Stadt (Ecke Apothekergasse). Hier ist eine Reaktivierung der Immobilien nötig. Ein Attraktivitätsgewinn wäre bspw. über die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu erreichen. Dadurch würde die Frequenz gesteigert und die Nahversorgung für das bestehende und nachzuverdichtende Quartier verbessert.

### 7.4.5 Integrierte Standorte

Neben dem innerstädtischen Versorgungsbereich existieren in Schrobenhausen 64 Einzelhandelsbetriebe in integrierter Lage. Damit sind 36,8 % der Schrobenhausener Betriebe in Streulagen lokalisiert. Diese belegen zusammen rund 10.100 m² der örtlichen Verkaufsflächen (21,3 %) und generieren rund 23,4 % des Schrobenhausener Umsatzes.

**Tab. 18: Einzelhandelsdaten integrierte Lagen**

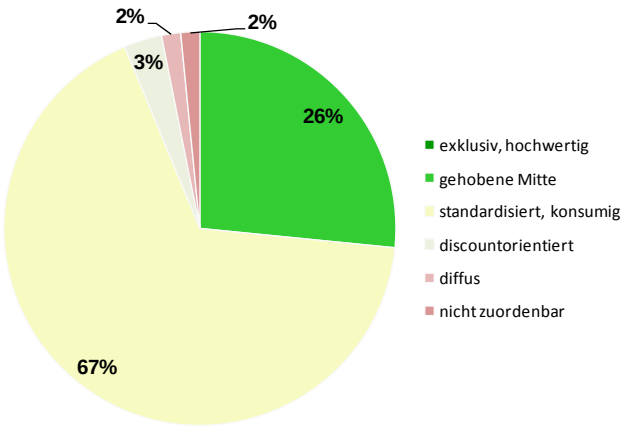
*Integrierte Standorte SOB*

Quelle: eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Bei den Streulagen handelt es sich zum Teil um funktionale, dezentrale Nahversorgungslagen wie bspw. an der Ingolstädter Straße, der Regensburger Straße, oder der Hörzhausener Straße. Entsprechend liegen die Branchenschwerpunkte im Bereich Lebensmittel sowie „Elektro / Foto“ und „Persönlicher Bedarf“.

Bei 53 der vorhandenen Geschäfte handelt es sich überwiegend um Fachgeschäfte (82,8 %). Die Betriebe weisen eine kleinteilige Struktur auf. So belegt der Großteil der Betriebe (68,8 %) Flächen unter 100 m².

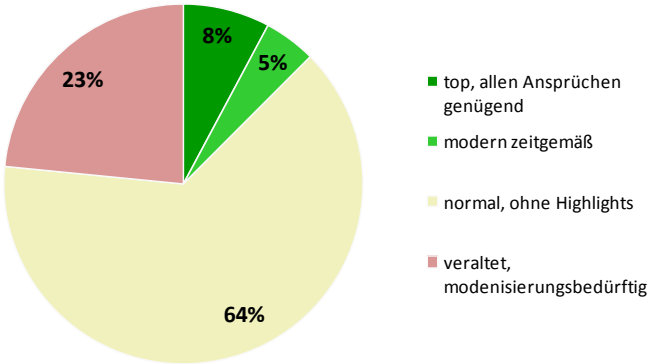
**Abb. 33: Zielgruppenorientierung integrierte Lagen**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Die mehrheitliche Ausrichtung ist hier nochmal deutlich stärker als in der Innenstadt auf das konsumige Genre gerichtet. Dies sollte auch in Zukunft die anvisierte Zielgruppe darstellen. Immerhin über 26 % der in den Streulagen lokalisierten Betriebe weisen eine hohe, qualitätsorientierte Zielgruppenorientierung auf. Nur 3 % der Betriebe sind discountorientiert.

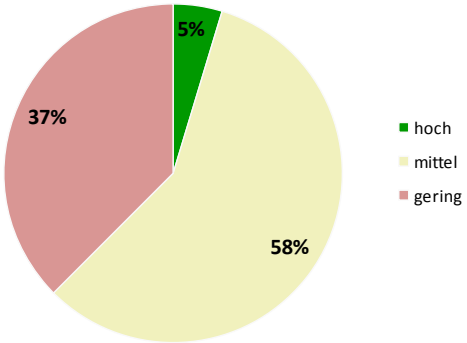
**Abb. 34: Warenpräsentation integrierte Lagen**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Hier fällt der große Anteil der Betriebe mit normalem Erscheinungsbild ohne Highlights auf, ein Indiz für die Mehrzahl standardisierter Konzepte. Lediglich drei Betriebe präsentieren sich hier modern und zeitgemäß, weiteren 5 Betrieben wurde eine einwandfreie Außendarstellung zugesprochen. Fast jeder vierte Betrieb weist daneben ein veraltetes, modernisierungsbedürftiges Erscheinungsbild auf.

**Abb. 35: Wettbewerbsfähigkeit integrierte Lagen**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

24 der 64 in integrierten Streulagen situierten Betriebe müssen zum heutigen Zeitpunkt als gefährdet gelten, da sie nur eine geringe Wettbewerbsfähigkeit aufweisen. Auch die Anzahl der Betriebe mit mittlerer Wettbewerbsfähigkeit ist sehr hoch. Hier besteht mittel- bis langfristig die Gefahr von Betriebsaufgaben.

**Ziele / Maßnahmen**

- Für die integrierten Streulagen in Schrobenhausen ist die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen ein Hauptziel.
- Generell gilt, dass Streulagen in Schrobenhausen in den qualifizierten Bedarfsbereichen kaum zukunftsfähig sind. Agglomerationsvorteile existieren teilweise nicht.

- Eine Verlagerung von Betrieben des qualifizierten, innenstadtrelevanten Bedarfs ist ggf. empfehlenswert. Einzelbetriebliche Beratungen, die förderfähig sind, wären in Einzelfällen anzuraten.

**Tab. 19: Steckbrief Streulagen**

| | |
|---|---|
| **Standortprofil** | Integrierte (Nahversorgungs)Standorte |
| Standorttyp | Dezentrale Standorte |
| Funktionsdichte | Disperse Verteilung der Anbieter, teils ohne Zusammenhang, wenig Dichte |
| Aufenthaltsqualität | Teilweise autoorientierte Standorte ohne besondere städtebauliche Qualität |
| Erreichbarkeit | gute Erreichbarkeit mit dem PKW, teilweise fußläufig |
| Parkplatzsituation | meist ausreichende Parkmöglichkeiten in der Nähe der Betriebe vorhanden |
| **Handelsbesatz** | Anzahl der EH-Betriebe: 64; Verkaufsfläche insgesamt 10.055 m² |
| Food-/ Non-Food-Besatz | 3.460 m² (34,4 %) / 6.595 m² (65,6 %) |
| Bindungsquote | - |
| Magnetbetriebe | keine |
| wichtige Anbieter | Plus, Norma, Edeka, Elektro Expert, Modehaus Loderer (Sonderfall im Übergang zur Innenstadt) |
| geschätzter Jahresumsatz | 30,4 Mio. € |
| **Perspektive**<br>Einzelbetriebe tlw. stark gefährdet | Die Standorte haben eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Nahversorgung der umliegenden Quartiere.<br>Aufgrund der Wettbewerbssituation mit den Fachmarktstandorten sind die Betriebe teilweise stark im Bestand gefährdet. Gerade Schwächen in den Konzepten und der Warenpräsentation führen zu einer schwachen Einstufung der Wettbewerbsstärke.<br>Andere Betriebe in Lage 2 sind hingegen gut aufgestellt und auch zukünftig marktfähig. |

### 7.4.6 Einzelhandel nicht integrierte Lagen

Die Die **nicht integrierten Standorte** in Schrobenhausen sind im Wesentlichen an drei Standorten konzentriert:

- In der Augsburger Straße (ab Höhe Rettenbacher Straße; Kaufland) an der B300
- In der Pöttmeser Straße (zwischen Bürgermeister-Götz-Straße und Bürgermeister-Schnell-Straße)
- An der Rinderhofer Breite (Mühlried) an der B300

**Tab. 20: Einzelhandelsdaten nicht integrierte Lagen**

| Gesamt | 2008 |
|---|---|
| Verkaufsfläche nach Branchenbereichen in m² | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 10.085 |
| Bau- und Heimwerkerbed., Garten | 5.970 |
| Persönlicher Bed. (Blumen, Uhren, Optik, Sanitätsbedarf) | 2.890 |
| Bekleidung, Wäsche | 2.435 |
| Einrichtung (Möbel, Teppiche, Heimtex, GPK) | 2.125 |
| Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto) | 1.860 |
| Gesundheit, Körperpflege | 1.605 |
| Elektro (+Foto) | 925 |
| Schuhe, Lederwaren | 850 |
| Bücher und Schreibwaren | 275 |
| Sonstiges | 1.210 |
| | |
| Gesamtverkaufsfläche | 30.230 |
| | |
| Anzahl der Betriebe | 49 |
| | |
| Umsatz in Mio. € | 74,2 |

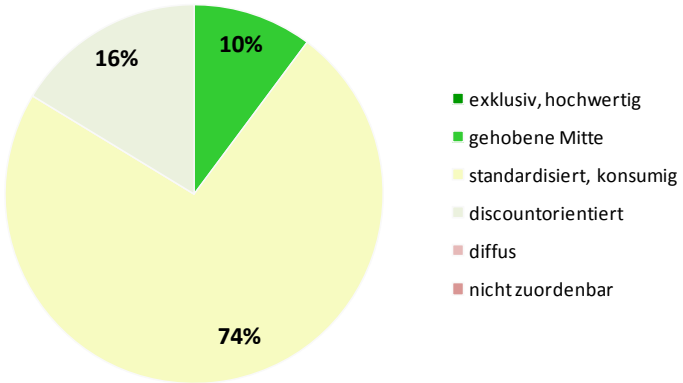
Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Insgesamt sind an nicht integrierten Standorten in Schrobenhausen 49 Betriebe (28,2 % der örtlichen Betriebe) angesiedelt, die zusammen rund 64,1 % der örtlichen Verkaufsfläche belegen.

Die Geschäfte an den nicht integrierten Standorten generieren zusammen rund 74 Mio. € Umsatz pro Jahr. Dies entspricht einem Umsatzanteil von über 57 %.

Die nicht integrierten Standorte in Schrobenhausen sind eindeutig autoorientiert. Durch die standardisierten Fachmärkte ist die mehrheitliche Ausrichtung auf das konsumige Genre gerichtet. Vereinzelt wurden auch gehobene Niveaus erhoben. Acht Betriebe sind discountorientiert. Branchenschwerpunkte sind neben Lebensmitteln vor allem der Bau- und Heimwerkerbedarf. Daneben haben Dinge des persönlichen Bedarfs sowie Bekleidung, Wäsche einen größeren Flächenanteil.

**Abb. 36: Zielgruppenorientierung nicht integrierte Lagen**

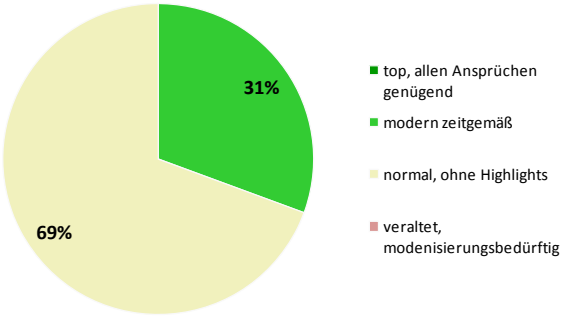



Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Neben den Handelsnutzungen sind an den nicht integrierten Standorten kaum komplementäre Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Eine weitere Schwäche der nicht integrierten Standorte gegenüber der Innenstadt ist in der größtenteils fehlenden Aufenthaltsqualität zu sehen.

Deutliche Stärke der nicht integrierten Lagen in Schrobenhausen ist hingegen das Vorhandensein namhafter Magnetbetriebe und Frequenzbringer sowie eine sehr gute Verkehrserschließung gepaart mit ausreichenden und kostenfreien Stellplatzkapazitäten.

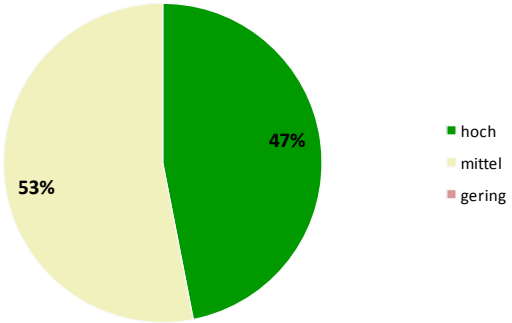
**Abb. 37: Warenpräsentation nicht integrierte Lagen**




Quelle: eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Erwartungsgemäß sind hier Betriebe mit normalem Erscheinungsbild ohne Highlights vorherrschend. Fast ein Drittel der Betriebe präsentiert sich darüber hinaus modern und zeitgemäß.

**Abb. 38: Wettbewerbsfähigkeit nicht integrierte Lagen**

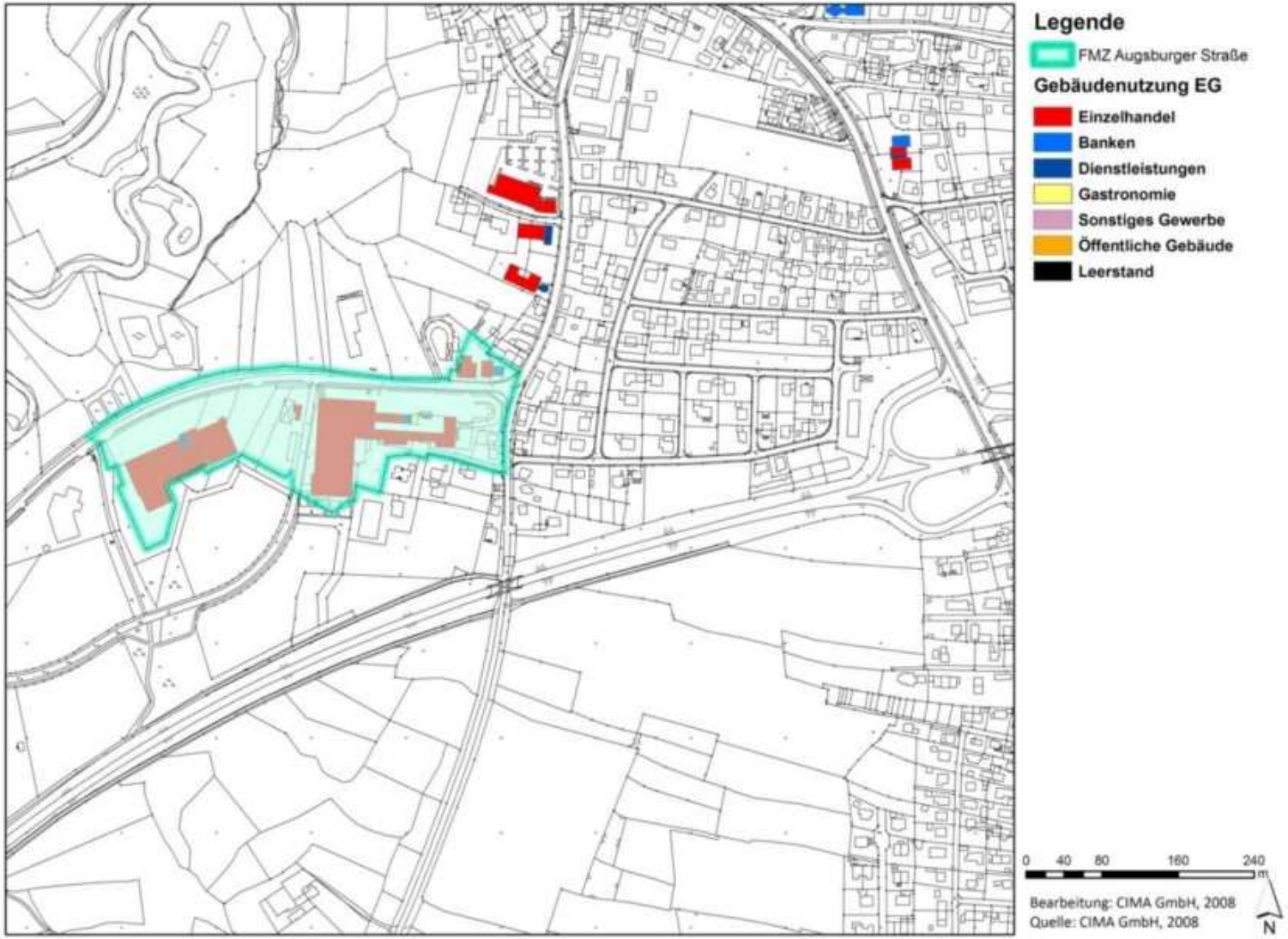



Quelle: eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Auch über die Hälfte der an nicht integrierten Standorten situierten Betriebe weisen lediglich eine mittlere Wettbewerbsfähigkeit auf. Bei einer erhöhten Wettbewerbsintensität ist ein erhöhter Anpassungsdruck für diese Betriebe zu erwarten. 23 Betrieben wurde daneben eine uneingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit attestiert.

Im Vergleich zu Innenstadt und zu den Streulagen fällt auf, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Randlagen deutlich stärker ausgeprägt ist. Optimale Flächenzuschnitte, geringe Standorterschließungskosten, beste Erreichbarkeit und klare Konzepte geben diesen Standorten eine nachhaltige Stärke. Eine direkte Wettbewerbsbeziehung (in Sortiment und Preisbildung) können andere Standorte der Stadt nicht eingehen. Hier müssen andere Differenzierungsmöglichkeiten (Service, Beratung, Einkaufserlebnis, Bequemlichkeit, etc.) ergriffen werden.

**Abb. 39: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Augsburger Straße**




Quelle: Eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2008

**Fachmarktzentrum Augsburger Straße**

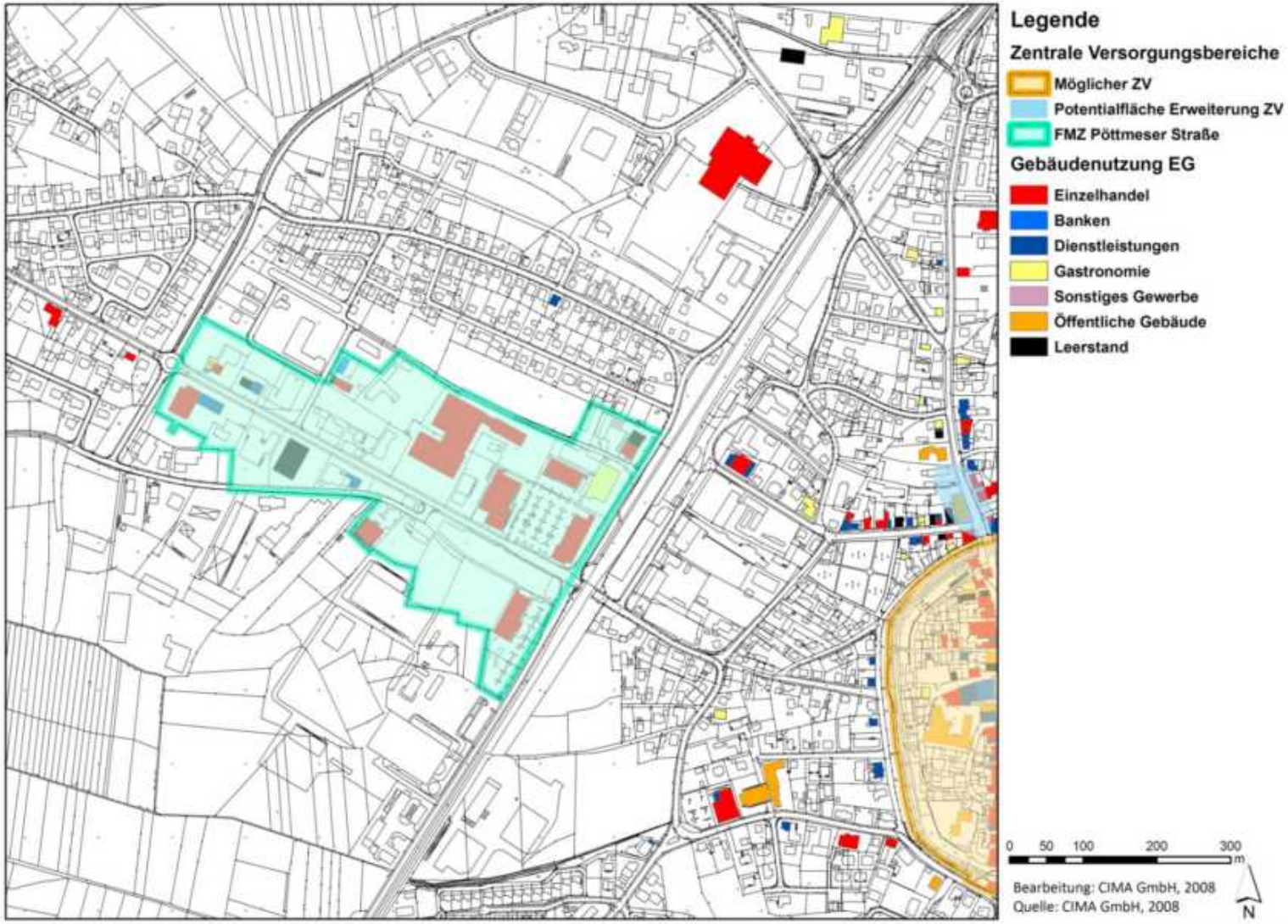
- Großflächiger Fachmarktbesatz mit vereinzelten Fachgeschäften im Bereich Augsburger Straße
- Autoorientierter Standort südlich der Innenstadt an der B300 gelegen
- Ausreichende, kostenlose Parkplätze vorhanden
- 19 Einzelhandels-Betriebe, davon 12 Filialisten
- Zusammen rund 8.420 m² VK-Fläche
- Zwei Dienstleister
- Zwei Gastronomiebetriebe
- Fünf Gewerbebetriebe
- Spielhalle

**Wichtigste Betriebe:**

- Kaufland
- Deichmann
- Intersport
- Schlecker
- Edeka
- KIK
- Dänisches Bettenlager

*Augsburger Straße*

**Abb. 40: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Pöttmeser Straße**




Quelle: Eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2008

**Fachmarktzentrum Pöttmeser Straße**

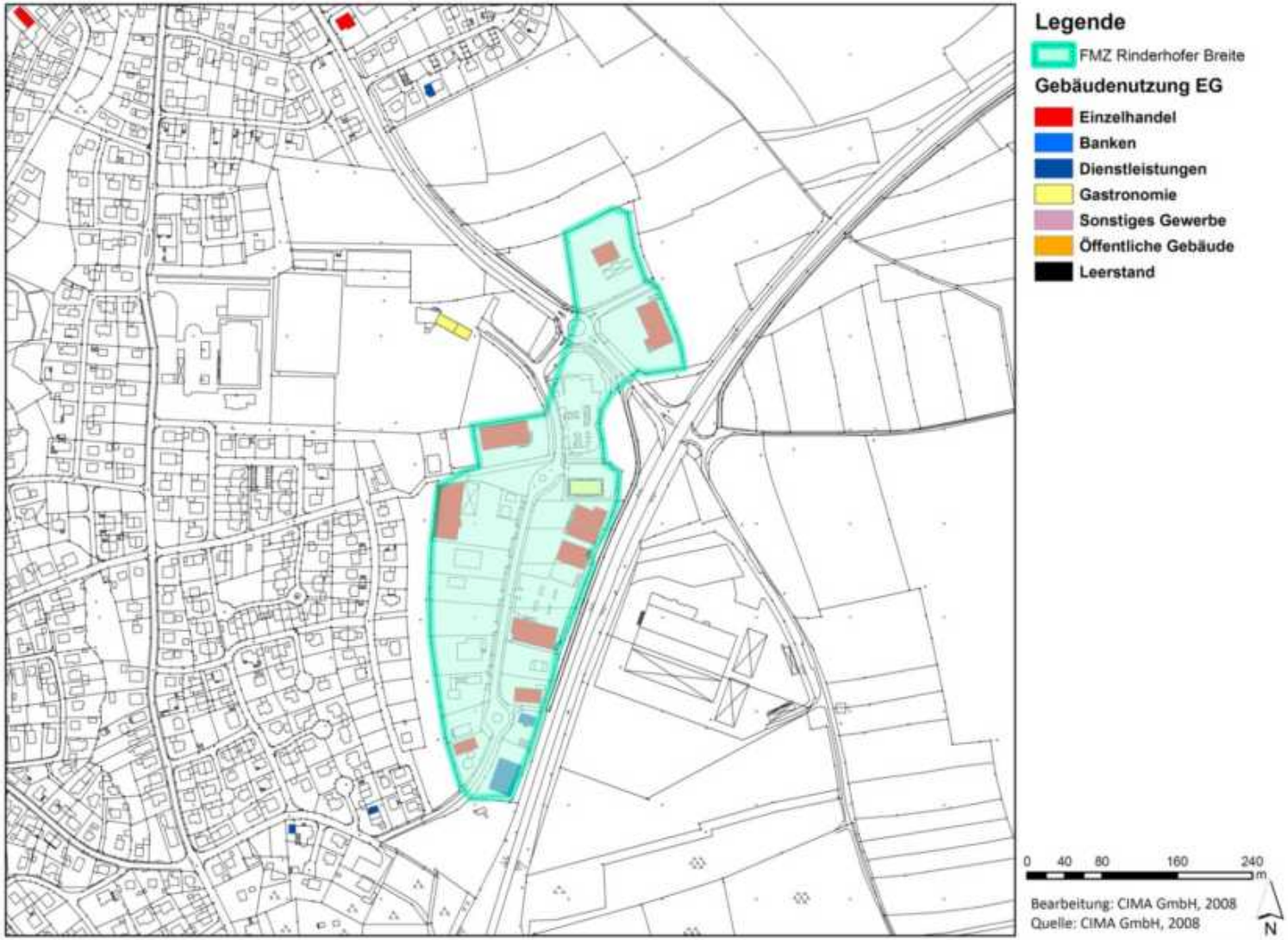
- Großflächiger Fachmarktbesatz mit eindeutiger Nahversorgungsorientierung
- Autoorientierter Standort westlich der Innenstadt (jenseits der Bahnlinie) gelegen
- Ausreichende, kostenlose Parkplätze vorhanden
- 11 Einzelhandels-Betriebe, davon 8 Filialisten
- Zusammen rund 11.200 m² VK-Fläche
- drei Dienstleister
- zwei Banken
- zwei Gastronomiebetriebe
- Fünf Gewerbebetriebe
- 3 Leerstände (2 werden demnächst von Ellwanger belegt, ehemaliger REWE Leerstand)

*Pöttmeser Straße*

**Wichtigste Betriebe:**

- REWE
- Aldi
- Lidl
- Müller
- Ellwanger Bau- und Gartenmarkt
- NKD
- Sobi Getränke

**Abb. 41: Versorgungssituation nicht integrierte Lagen – Fachmarktzentrum Rinderhofer Breite**




Quelle: Eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2008

**Fachmarktzentrum Rinderhofer Breite**

- Großflächiger Fachmarktbesatz mit Nahversorgungsorientierung
- Autoorientierter Standort östlich der Innenstadt an der B300 gelegen
- Ausreichende, kostenlose Parkplätze vorhanden
- 13 Einzelhandels-Betriebe, davon 7 Filialisten
- Zusammen rund 6.100 m² VK-Fläche
- zwei Dienstleister
- drei Gastronomiebetriebe
- zwei Gewerbebetriebe

**Wichtigste Betriebe:**

- DM
- Penny
- Netto
- Getränkemarkt Fleischmann
- AWG Mode Center
- Takko
- Quick Schuh
- SOB 2-Räder
- Stoff + Dekowelt Gläser
- Bauzentrum Schrobenhausen
- Mc Donalds

*Rinderhofer breite*

**Ziele / Maßnahmen nicht integrierte Standorte**

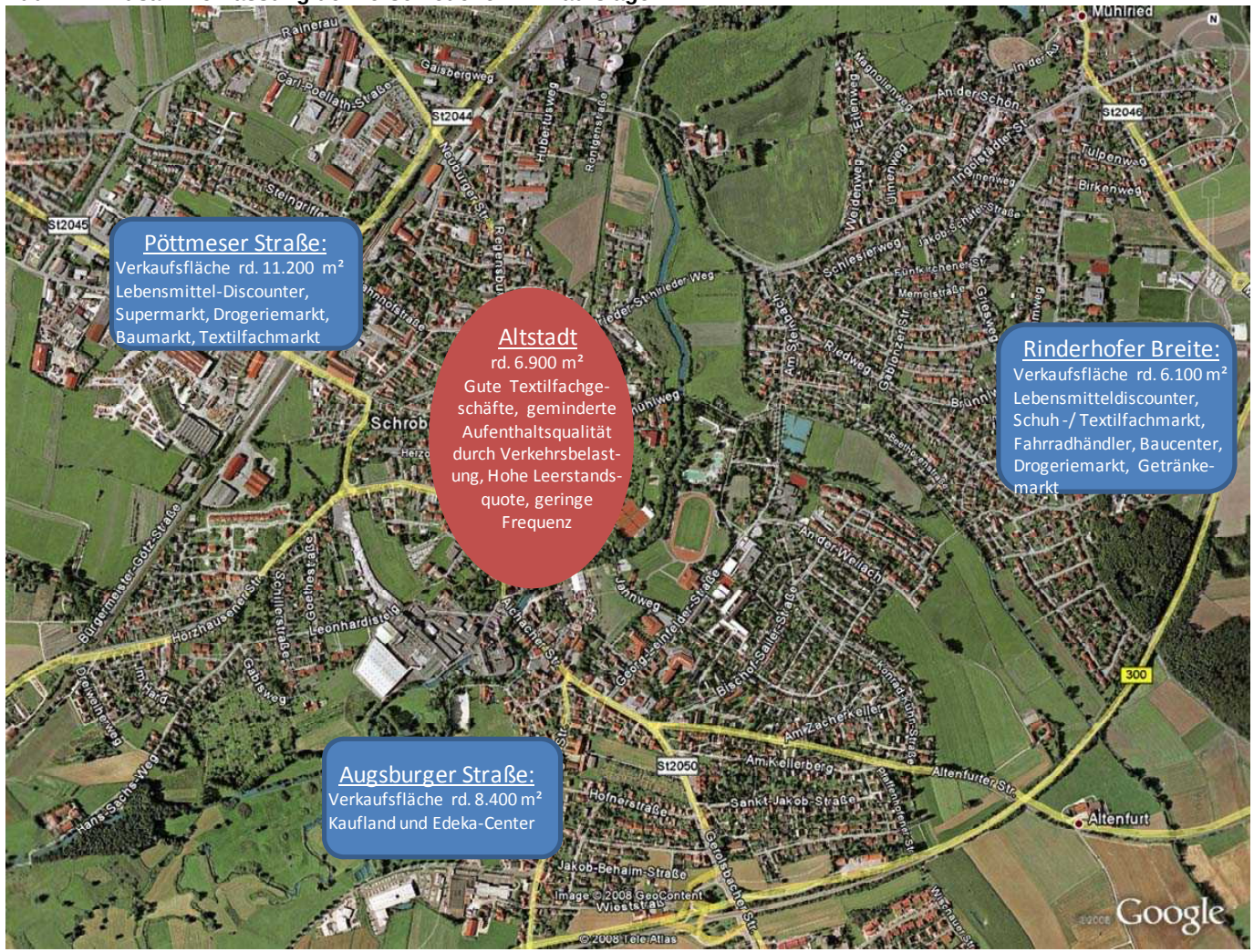
- Bei einer weiteren Ansiedlung großflächiger Betriebe in der Peripherie ist die Gefahr von Kannibalisierungstendenzen der Standorte untereinander gegeben. Von weiteren Ansiedlungen innenstadtrelevanter Branchen und Konzepte in diesem Bereich ist unserer Meinung nach entsprechend abzuraten.

**Tab. 21: Steckbrief nicht integrierte Lagen**

| | |
|---|---|
| **Standortprofil** | Nicht integrierte Fachmarktzentren |
| Standorttyp | Fachmarktzentren an der Augsburger Straße, der Pöttmeser Straße sowie der Rinderhofer Breite |
| Funktionsdichte | autoorientierte Standorte ohne besondere städtebauliche Qualität |
| Aufenthaltsqualität | geringe Aufenthaltsqualität |
| Erreichbarkeit | gute Erreichbarkeit mit dem PKW |
| Parkplatzsituation | umfangreiche, kostenlose Parkmöglichkeiten |
| **Handelsbesatz** | Anzahl der EH-Betriebe: 49, Verkaufsfläche insgesamt: 30.230 m² |
| Food-/ Non-Food-Besatz | 11.345 m² (37,5%) / 18.885 m² (62,5%) |
| Bindungsquote | - |
| Magnetbetriebe | Kaufland, Müller |
| wichtige Anbieter | REWE, Aldi, Lidl, Netto, Penny, Takko, DM, Intersport, AWG, BayWa, Ellwanger, Sobi, NKD |
| geschätzter Jahresumsatz | 74,2 Mio. € |
| **Perspektiven** | Um Kannibalisierungseffekte zu vermeiden, sollte die zukünftige Handelsentwicklung stark zentrenorientiert erfolgen und zwingend am Nutzen für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung gemessen werden. |
| Stark wettbewerbsfähig | |

## 7.5 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

**Abb. 42: Zusammenfassung der verschiedenen Einkaufslagen**




Quelle: Eigene Erhebungen, CIMA GmbH, 2008

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Stadt Schrobenhausen trotz eines zunehmend schwierigen Marktumfeldes eine insgesamt gute Ausgangsposition für die weitere Handelsentwicklung hat. So weist die Region insgesamt eine günstige soziodemographische Ausgangsposition für die zukünftige Entwicklung auf.

Die Gefahr ist jedoch das Fehlen einer Entwicklungsstrategie für den Schrobenhausener Einzelhandel. Ohne planerisches Grundkonzept und Entwicklungsleitlinien wird ein ausgewogenes, standort- und branchendifferenziertes Wachstum, welches die **Stärkung der Innenstadt** in den Vordergrund rückt, nicht zu generieren sein. Wachstum ohne Steuerung bedeutet für Schrobenhausen unnötige Umverteilungseffekte und Kannibalisierungstendenzen zu provozieren.

Schrobenhausen verfügt mit rund 48.000 m² bereits heute über einen faktisch hohen Flächenbesatz und vergleichsweise hohe Einzelhandelsumsätze. Dabei stehen hohe Zuflüsse teilweisen Abflüssen in den qualifizierten Branchen gegenüber. Nur in Teilen sind Abflüsse aus dem Mittelzentrum als räumlich funktional anzusehen. Eine **Nachverdichtung der Angebotsstrukturen** der Innenstadt ist zur Standortsicherung zu empfehlen. Neue Flächenpotentiale müssen hierfür identifiziert und erschlossen werden.

Wie empfehlen ein **moderates Wachstum** über eine bessere Bindung des Umlandes sowie die Ansiedlung fehlender Marken und Konzepte. Damit würde eine Verminderung des Kaufkraftabflusses erreicht.

Weitere Entwicklungspotentiale sind in der teils notwendigen **qualitativen Fortentwicklung des Bestandshandels** gegeben. Hierzu sind ggf. Schulungen und einzelbetriebliche Beratungen notwendig, um die Ressourcen bestmöglich zu erschließen.

Als Ziel sollte zukünftig die **verstärkte Innenentwicklung** sowohl im Einzelhandel als auch bei anderen Nutzungen und Infrastrukturen (z. B. Wohnen) gelten. Durch die Mobilisierung von Baulücken und Leerständen sowie die Unterstützung von Revitalisierungsmaßnahmen sollte die Voraussetzung für die Ansiedlung interessanter Anbieter in der Innenstadt geschaffen werden.
In Zukunft gilt es, die Hauptlagen in der Innenstadt zu stärken **(Konzentration).** Dies kann nur über eine **Arrondierung im Bestand** erfolgen. Ziel dabei ist es, attraktive Nutzflächen zu schaffen.

Ergänzend hierzu sollte die gezielte Entwicklung innenstadtnaher Flächen im Bereich Regensburger Straße voran getrieben werden. Hier ist die Ansiedlung eines Frequenzbringers (z. B. Drogeriemarkt) empfehlenswert. Neben der Generierung entsprechender Frequenz für den nördlichen Innenstadtbereich würde somit die Nahversorgung für angrenzende Wohnquartiere verbessert. Im Bereich der Regensburger- und Bahnhofstraße ist daneben die Stärkung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion im Quartier (bis zum Bahnhof) eine Zielsetzung.

Die Positionierung Schrobenhausens als Einkaufsort in der Region wird überwiegend über die Fachmarkzentren außerhalb der Innenstadt geschaffen. In Schrobenhausen konkurrieren die Anbieter in der Innenstadt mit den Betreibern in den drei angesiedelten Fachmarktzentren. Ziel der weiteren Innenstadtentwicklung wird somit neben der Flächenerschließung auch eine positive qualitative Differenzierung mit einem trading-up in Sortiment und Warenpräsentation sein müssen, um eine optimale arbeitsteilige Situation zwischen Versorgungseinkauf in den Fachmarktlagen und Erlebniseinkauf in der Innenstadt zu entwickeln.

Die Innenstadt muss eine eindeutige Positionierung anstreben. Dies kann z. B. über die Multifunktionalität der Innenstadt im Vergleich zu den Fachmarktstandorten erreicht werden.

Für Frequenz bringende Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gilt es ebenso eine starke Innenstadtorientierung zu beachten. **Publikumsorientierte Dienstleister** (Banken, Post, Reisebüros, Friseure, Versicherungen, etc.) haben eine wichtige Ergänzungsfunktion.

Die positiven **Kopplungseffekte** durch die in der Innenstadt praktizierenden **Ärzte** sind insbesondere zu beachten. Dieser Effekt ist langfristig für die Innenstadt zu sichern.

Die Stärkung der **innerstädtischen Wohnfunktion** trägt zu einer innenbürtigen Nachfrage und Belebung bei. Entsprechend sind Nachverdichtungspotentiale in der Innenstadt zu nutzen.

Die gezielte **Immobilienentwicklung** in der Innenstadt sollte über ein professionelles Flächenmanagement erfolgen. Der erste Schritt hierzu ist getan (siehe Berichtsteil II des Standort- und Zentrenkonzeptes). Problem bei der Vermarktung und Wiederbelegung der Leerflächen sind dabei die zu geringen Flächengrößen. Hier ist eine grundlegende Neuordnungen der Erdgeschoßlagen ratsam. Nebenlagen und Obergeschosse sind dabei für eine Einzelhandelsnutzung nur noch bedingt geeignet.
Daneben gilt es, Förderprogramme oder Innenstadtentwicklungsfonds auszuloten und ggfs. zu aktivieren.

Desweiteren sollten in Zukunft die eigenen Stärken besser nach außen getragen werden (z. B. besondere Stärke im Textilbereich -> **Gemeinschaftswerbung!**).

Zur Steigerung der Attraktivität, der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit gilt es, die **Verkehre in der Innenstadt zu entschleunigen**, Durchgangsverkehre zu reduzieren und Schwerlastverkehre möglichst aus der Innenstadt zu entfernen Eine **Trennung von Fußgängern und Straßenraum** ist unbedingt notwendig. Veränderungen im Straßenraum sollten zwar nicht zu einer grundsätzlichen Verschlechterung der innerstädtischen Erreichbarkeit führen. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sehen wir aufgrund der überwiegenden Autoorientierung der Schrobenhausener Kunden die Erhaltung der Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr als wichtigen Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums an. Desweiteren sollten die noch zu sanierenden Immobilien einer Sanierung zugeführt werden und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Zwar gilt es den starken Fachmarktstandort Schrobenhausen zu erhalten, jedoch sehen wir für **nicht integrierte Standorte** in Schrobenhausen insgesamt aufgrund der Marktsituation und der bindungsfähigen Potentiale keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Zur Vermeidung unerwünschter Ansiedlungsvorhaben sind geeignete bauleitplanerische Maßnahmen vorzusehen.

**In der Untersuchung aus dem Jahr 2000 wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:**

**Einzelhandelsangebot / Standortpolitik**

- Angebotserweiterung und zukünftige Flächenbedarfe nach Branchen
- Nahversorgung
- Neu-(Nutzung von Leerständen)

Hier kann gesagt werden, dass im Vergleich zum Jahr 2000 die Flächen deutlich angestiegen sind. Dieses Wachstum fand jedoch ausschließlich an nicht integrierten Standorten statt. In der Innenstadt sind die Betriebe und Verkaufsflächen hingegen zurückgegangen.

**Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe**

- Gemeinschaftliche Serviceorientierung demonstrieren
- Angleichung der Ladenöffnungszeiten
- Mindestbetriebsgrößen
- Verbesserung der Außengestaltung
- Optimierung der Verkaufsraumgestaltung
- Mietniveau

Bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2008 wurden immer noch diverse Öffnungszeiten ermittelt. Mittwochs haben einige Betriebe nachmittags geschlossen, über Mittag sind auch zahlreiche Geschäfte zu unterschiedlichen Zeiten geschlossen. Auch die Außengestaltung der Ladenlokale und eine gemeinschaftlich präsentierte Serviceorientierung kann verbessert werden (siehe: Einzelbetriebliche Schulungen, Gemeinschaftswerbung, etc.). Das Problem der Kleinteiligkeit der Verkaufsflächen beschäftigt uns auch heute noch. Zur Sicherung des Handelsstandortes Innenstadt sind teils Zusammenlegungen oder sogar Neubaumaßnahmen zu empfehlen.

**Entwicklung der gastronomischen Angebote**

- Außengastronomieangebot in 1a und 1b Lagen erweitern
- Stärkere Nutzung des Spargel-Images
- Angebotserweiterung
- Verbesserung der Öffnungszeiten
- Veranstaltung von Themenwochen
- Aufnahme von Trends

Auch das Gastronomieangebot ist noch verbesserungsfähig. Insgesamt wurden in der Innenstadt 20 Gastronomiebetriebe erhoben, teilweise mit Außengastronomie. Durch die Verkehrsproblematik und die nicht vorhandene Trennung von Fußgänger- und Verkehrsbereich ist die Aufenthaltsqualität immer noch deutlich eingeschränkt. Gerade moderne Gastronomiekonzepte (z.B. Kaffeehäuser, Food-to-go-Konzepte, Themenkonzepte, etc.) fehlen in der Innenstadt nahezu gänzlich.

**Erreichbarkeit**

- Parkraummanagement – Optimierung der vorhandenen Parkflächen
- Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit
- Beschilderungssystem
- Umsetzung der Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung

Im Bereich der Erreichbarkeit ist nach wie vor das Thema „Wildparken“, fehlende Ausweisung von reinen Fußgängerbereichen etc. brisant und vordringlich….

**Städtebau**

Konkret wurden im Jahr 2000 für folgende Standorte städtebauliche Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung abgegeben:

- Lenbachstraße
- Lenbachplatz
- Bahnhofstraße
- Regensburger Straße

Der Bereich Bahnhofstraße / Regensburger Straße ist seit 2000 als 1b-Lage der Handelslandschaft weggebrochen. Dieser Bereich wird aktuell überplant und im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen zu einem attraktiven, mischgenutzten Quartier ausgebaut. Im Rahmen der Maßnahmen wird ggf. eine funktionale Erweiterung der Innenstadt nach Norden möglich. Die trading-down-Tendenzen sollen in jedem Falle aufgehalten werden. Das Architekturbüro Schreiber ist derzeit mit der Umsetzung befasst. Eine Einbindung der Ergebnisse des Zentrenkonzeptes fand im Rahmen regelmäßiger Abstimmungen (Altstadtgespräche) statt.

Bereits im Jahr 2000 wurde festgestellt, dass ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des zentralen Handelsbereiches die Stadtgestaltung ist. Einzelne Gebäude, die in einem modernisierungswürdigen Zustand sind, wirken sich auch heute och negativ auf die Qualität des Gesamtensembles aus.

Die Stadt Schrobenhausen hat sich in einem integrierten Vorbereitungsprozess (Architekturbüro Schreiber), an dem die CIMA beteiligt war, für Stadtumbau-West-Mittel beworben. Dieses Förderprogramm sieht explizit Maßnahmen der Innenstadtattraktivierung vor. Die im vorliegenden Konzept mehrfach erwähnten strukturellen Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerflächen oder der Schaffung nachfragegerechter Immobilienstrukturen werden somit bereits angestoßen und durch entsprechende Experten betreut.

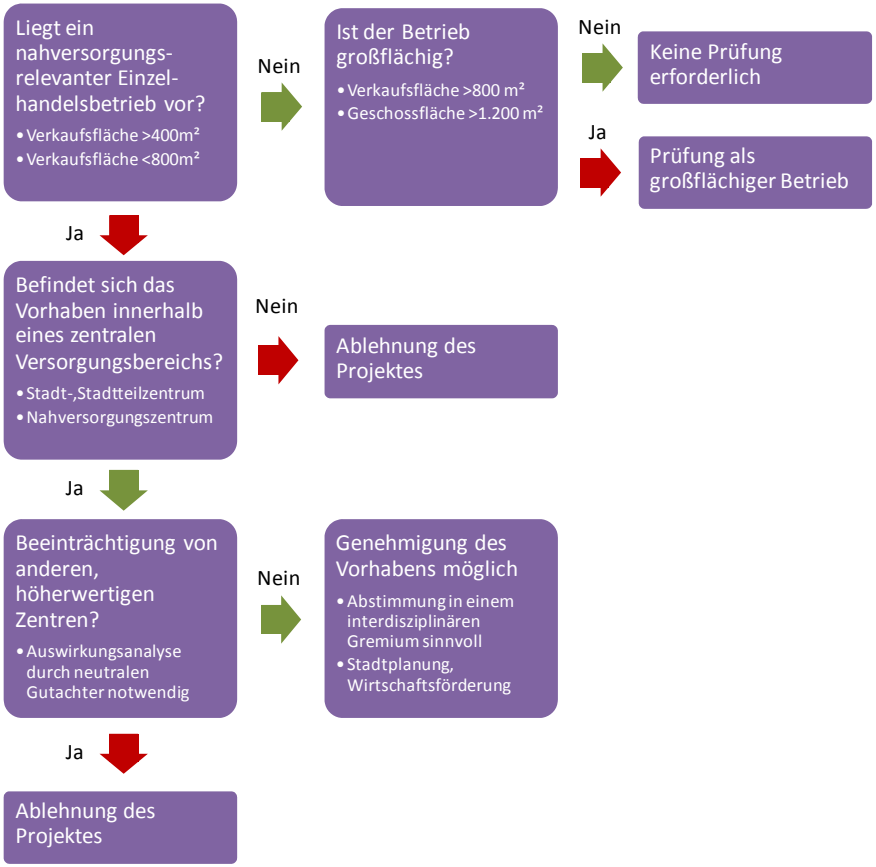
## 7.6 Prüfschema Einzelhandelsbetriebe

Um eine schnelle und vereinfachte Erstbewertung von Einzelhandelsvorhaben im Vorfeld der formalen Bauleitplanung zu ermöglichen, dienen nachfolgende Prüfschemata:

**Abb. 43: Prüfschema Einzelhandelsbetriebe**

Quelle: CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

**Abb. 44: Prüfschema nahversorgungsrelevante Betriebe**




Quelle: CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

# 8 Anhang

## 8.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotentials

Das Marktgebiet für den Einzelhandel der Stadt Schrobenhausen wurde mit dem computergestützten Simulationsmodell HUFF berechnet und mit der Point-of-Sale-Befragung und Expertengesprächen abgestimmt.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotential leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
- den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

In das Simulationsmodell wurden neben der Stadt Schrobenhausen weitere 22 Gemeinden einbezogen. Das tatsächliche Einzugsgebiet umfasst jedoch nur diejenigen Orte, aus denen ein nennenswerter Anteil der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (mindestens 10 %) realistischerweise nach Schrobenhausen fließen kann.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wird nach der folgenden Formel berechnet:

**KK(Schrobenhausen / E(Schrobenhausen) * 100**

Dabei ist:

KK(Schrobenhausen) = Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Schrobenhausens in ‰ der einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraft der BRD

E(Schrobenhausen) = Einwohnerzahl Schrobenhausens in ‰ der Einwohnerzahl Gesamtdeutschlands

Die Kaufkraft bezeichnet diejenigen Geldmittel, die für den Konsum zur Verfügung stehen. Das sind die Nettoeinkommen abzüglich der Kosten für Miete, Reisen und andere Konsumzwecke (Dienstleistungen etc.) sowie der Spareinlagen. Laut einer aktuellen Untersuchung des Kooperationsinstituts der CIMA, MB-Research, liegt die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland derzeit bei 18.470 €. Diese Kaufkraft wird gleich 100,0 gesetzt. Ein Ort mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,0 hat somit ein Pro-Kopf-Potential von € 20.317, ein Ort mit einer KKZ von 90,0 hat entsprechend ein verfügbares Pro-Kopf-Einkommen von € 16.623.

Charakteristisch für den kurzfristigen Bedarf (v. a. Lebensmittel) ist, dass vergleichsweise häufig kleine Mengen eingekauft werden und ein dichtes Netz von Verkaufseinrichtungen auch in kleineren Ortschaften die Erledigung zahlreicher Einkäufe ermöglicht. Im mittel- und langfristigen Bedarfs-

bereich (Textilien, Elektrogeräte, Möbel usw.) befinden sich Versorgungseinrichtungen in der Regel in den größeren zentralen Orten. Einkäufe werden häufig mit dem Auto durchgeführt und sind seltener als im kurzfristigen Bereich. Dem Einkauf geht in der Regel auch ein intensiverer Auswahl- und Vergleichsprozess voraus. Die ausgegebenen Beträge pro Einkauf sind dabei erheblich höher.

Grundlage für die Potentialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, so dass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von 5.435 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung:

**Tab. 22: Verbrauchsausgaben in Deutschland**

| Bedarfsbereiche | Pro-Kopf-Ausgaben In €/Ew. p.a. | Anteil in % |
|---|---|---|
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 2.871 | 52,8 |
| (davon Lebensmittel) | (2.100) | (38,6) |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 951 | 17,5 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 1.613 | 29,7 |
| insgesamt | 5.435 | 100,0 |

Quelle: BBE Handelsberatung, München, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

Die Nachfragepotentiale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Unter der Berücksichtigung branchenspezifischer Verkaufsflächenproduktivitäten lassen sich schließlich aus den Umsatzpotentialen die erforderlichen Verkaufsflächen ableiten.

## 8.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Ortskern, integrierte Lage, sonstiges Gebiet/nicht integriert/Gewerbegebiet)
- Branche
- Betriebstyp
- Verkaufsfläche
- Sortimentsniveau
- allgemeiner Zustand des Betriebes, differenziert nach Innen- und Außengestaltung

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch letzte Seite):

- Bedienungsform
- Preisniveau
- Sortimentstiefe und -breite
- Verkaufsfläche

Die Bedarfsbereiche setzen sich aus folgenden Einzelbranchen zusammen:

**Kurzfristiger Bedarf:**
Lebensmittel, Reformwaren, Apotheken, Drogerien, Parfümerien, Blumen

**Mittelfristiger Bedarfsbereich:**
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung, Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Sportartikel, Schuhe, Sanitätshäuser, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Zoobedarf

**Langfristiger Bedarfsbereich:**
Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Farben, Lacke, Tapeten , Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Musikinstrumente, Musikalien, Fahrräder, Autozubehör, Büromaschinen, -einrichtung, Personalcomputer, Gartenbedarf

Insgesamt erhebt die CIMA folgende 31 Branchen:

| | |
|---|---|
| 1 | Lebensmittel |
| 2 | Reformwaren |
| 3 | Apotheken |
| 4 | Drogerien, Parfümerien |
| 5 | Blumen, Pflanzen, Sämereien |
| 6 | Oberbekleidung |
| 7 | Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung |
| 8 | Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf |
| 9 | Sportartikel |
| 10 | Schuhe |
| 11 | Sanitätshäuser |
| 12 | Bücher |
| 13 | Schreibwaren |
| 14 | Spielwaren/Hobby/Basteln |
| 15 | Zoobedarf |
| 16 | Möbel |
| 17 | Antiquitäten, Kunstgegenstände |
| 18 | Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel |
| 19 | Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel |
| 20 | Farben, Lacke, Tapeten |
| 21 | Elektrogeräte, Leuchten |
| 22 | Unterhaltungselektronik |
| 23 | Foto |
| 24 | Optik |
| 25 | Uhren, Schmuck |
| 26 | Lederwaren |
| 27 | Musikinstrumente, Musikalien |
| 28 | Fahrräder |
| 29 | Kfz-Zubehör |
| 30 | Büromaschinen, -einrichtung, PC |
| 31 | Babybedarf, Kinderbedarf und -bekleidung |

## 8.3 Begriffsdefinitionen

**Abschöpfungsquote**

Bedeutung:

Die Abschöpfungsquote (auch Bindungsquote oder Umsatzbindungsfak-tor) bezeichnet denjenigen Umsatzanteil am gesamten bindungsfähigen Umsatzpotential, der zu einem Zeitpunkt x tatsächlich erzielt wird.

Berechnung:

Die Berechnung kann branchenbezogen oder branchenübergreifend erfolgen. Berechnungsbasis ist der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche/eines Ortes dividiert durch das (bindungsfähige) Umsatzpotential dieser Branche/des Ortes.

**Einzugsgebiet**

Bedeutung:

Die Größe des Einzugsgebiets eines Ortes bestimmt zu einem wesentlichen Anteil die Höhe seines bindungsfähigen Umsatzpotentials.

Berechnung und Abgrenzung:

Einflussgrößen zur Bestimmung des Einzugsgebiets sind v.a.

- die Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zu den zentralen Einkaufsorten in der Region;
- die Marktpotentiale der Gemeinden des potentiellen Einzugsgebiets;
- die Attraktivitätsgrade der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die unterschiedliche Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Abgrenzung erfolgt i.d.R. nach Bedarfsbereichen für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bereichs. Zum Einzugsgebiet zählen alle Gemeinden, aus denen mindestens 10 % der verfügbaren Kaufkraft in den Untersuchungsort fließen. Dabei ist zu beachten, dass v.a. in Verdichtungsräumen eine unter 10 % liegende Kaufkraftbindung in €-Werten einen erheblichen Umfang erreichen kann.

**Kaufkraft (nominal / real)**

Bedeutung:

Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.
Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/Gehältern und Lebenshaltungskosten. Eine neue Untersuchung von MB Research, Nürnberg, belegt dabei deutliche Unterschiede.

**Kaufkraftkennziffer (KKZ)**

Bedeutung:

Die KKZ bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

Berechnung:

Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen.
Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Angenommen dieser Bundesdurchschnitt läge bei 10.226 €, so würde einem Ort mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 11.248 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem Ort mit € 9.203 entsprechend die KKZ 90,0.

**Marktpotential**

Bedeutung:

Das Marktpotential bezeichnet den Umsatzumfang eines Ortes auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Ein-zugsgebiet).

Berechnung:

Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in der BRD, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes.

**Umsatzpotential (bindungsfähiges)**

Bedeutung:

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

Berechnung:

Vom ermittelten lokalen Marktpotential wird der zu erwartende Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung abgezogen und der zu erwartende Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet hinzugerechnet (Ermittlung des zu erwartenden Kaufkraftzu- bzw. -abflusses über Einfluss von Entfernung und Attraktivität der Konkurrenzzentren = Distanz-Matrix-Modell nach HUFF).

**Umsatzkennziffer (UKZ)**

Bedeutung:

Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).
Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis:

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

**Einzelhandelszentralität**

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

**Non-Food-Sortimente von Lebensmittelmärkten (nach EHI, EuroHandelsinstitut GmbH, Köln, 2008)**

Non-Food I:

Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Schuh-, Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandsstoffe, Haar-, Haut-, Mund- und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung/Tierpflegeartikel

Non-Food II:

Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-, Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte- und artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Bücher Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges, wie Möbel und Sanitärbedarf.

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

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

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

**Shopping-Center** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. Oft werden bestehende Einkaufszentren auch weiterentwickelt und vergrößert, mit der Folge, dass sich eine gravierende Veränderung der Wettbewerbssituation ergeben kann (z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München, Brückencenter in Ansbach).

**Supermarkt** Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 % (z.B. Spar, Edeka, Tengelmann).

**Lebensmittel-Discounter** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen, preisaggressiv, weiter zunehmender Nonfood-Umsatzanteil (Aldi, Lidl, Norma).

**Verbrauchermarkt** Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Gebrauchsgüter), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 % (Kaufland).

**SB-Warenhaus** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen (Globus, Real).

**Warenhaus** In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², in zentraler Lage, meist mit Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlsystem und Bedie-nung (Karstadt, Kaufhof).

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

CIMA Beratung + Management GmbH

# Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen

## Teil II – Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt

**Bearbeitung:**
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

☎ (089) 55 118 – 373
hoermann@cima.de
München, Dezember 2008

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung

CIMA Beratung + Management GmbH
Büro München
Brienner Straße 45
D-80333 München

Tel.: (089) 55 118-154
Fax: (089) 55 118-250
e-mail: cima.muenchen@cima.de
Internet: www.cima.de
www.cimadirekt.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA 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.

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

# Inhaltsverzeichnis


**1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG ..... 1**

**2 BEFRAGUNG DER IMMOBILIENEIGENTÜMER ..... 3**

**2.1 Vorbemerkung und Methodik ..... 3**

**2.2 Erste Einschätzung Immobiliensituation ..... 4**

**2.3 Immobilienbestand ..... 5**

**2.4 Nutzbare Flächen ..... 8**

**2.5 Miet- und Pachtverhältnisse ..... 9**

**2.6 Leerstandssitutation ..... 11**

**2.7 Weiteres Interesse am Flächenmanagement ..... 14**

## Abbildungen

Abb. 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt ein? ..... 4
Abb. 2: Baujahr des Gebäudes (nach Klassen zusammengefasst) ..... 5
Abb. 3: Letzte grundlegende Sanierung / Renovierung des Hauses insgesamt (nach Klassen zusammengefasst) ..... 6
Abb. 4: Besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf? ..... 6
Abb. 5: Besteht Denkmalschutz? ..... 7
Abb. 6: Zu welchem Zweck werden die einzelnen Einheiten in Ihrem Gebäude genutzt? ..... 8
Abb. 7: Bestehen für die Nutzflächen in Ihrer Immobilie Erweiterungsmöglichkeiten? ..... 8
Abb. 8: Laufzeit des Mietvertrages ..... 9
Abb. 9: Haben Sie die Absicht, Ihre Immobilie in den nächsten 24 Monaten zu verkaufen? ..... 10
Abb. 10: Gibt es in Ihrer Immobilie momentan einen Leerstand? ..... 11
Abb. 11: Seit wann besteht der Leerstand? ..... 11
Abb. 12: Letzte Nutzung vor dem Leerstand ..... 12
Abb. 13: Beurteilung des Zustands der nicht vermieteten Einheiten .... 12
Abb. 14: Mit welchen Methoden versuchen Sie diese Einheiten zu vermieten? ..... 13
Abb. 15: Was sind die Haupthindernisse, die beim Versuch der Neuvermietung aufgetreten sind? ..... 13
Abb. 16: Dürfen wir Sie zu Veranstaltungen, die das Flächenmanagement in Schrobenhausen betreffen, ansprechen und einladen? ..... 14

## Tabellen

Tab. 1: Lage der Immobilie .....5
Tab. 2: Mietspiegel nach Wirtschaftszweigen .....9

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

**Auftrag:**

Erstellung eines **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Schrobenhausen** mit folgenden wesentlichen Inhalten:

**Teil I: Standort- und Zentrenkonzept (separater Bericht)**

- Aktualisierung der Marktuntersuchung aus dem Jahr 2000
- Quantitative und qualitative Vollerhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungskartierung Innenstadt
- Leerflächen- und Potentialbewertung
- Ermittlung der Markt- und Umsatzpotentiale
- Standortkonzept- und Zentrenkonzept: Aufzeigen von Entwicklungspotentialen nach Standorten unter Berücksichtigung des Handelsversorgungsnetzes
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB
- Point of Sale Befragung

**Teil II: Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt (vorliegender Bericht)**

- Schriftliche Befragung aller Haus- und Gundeigentümer (407 Adressate) in der Schobenhausener Innenstadt für die Leerflächen- und Potentialbewertung
- Auswertung der Daten

**Auftraggeber:**

Stadt Schrobenhausen
Herr André Köhn
Leiter Stadtmarketing
Lenbachplatz 18
86523 Schrobenhausen

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

**Analysezeitraum:**
Oktober 2008 bis Dezember 2008

**Untersuchungsablauf:**

- Bestandserhebungen, Fotodokumentationen, qualitative und quantitative Analysen sowie Einzelhandelsuntersuchung Schrobenhausen: Oktober 2008
- Markt- und Umsatzpotential Einzelhandel: November 2008
- Point of Sale Befragung: Oktober 2008
- Befragung der Immobilienbesitzer: November / Dezember 2008
- Teilbericht II: Abgabe Dezember 2008
- Teilbericht I: Januar 2009

**Hintergrund, Aufgabenstellung und Ziele:**

- Die Stadt Schrobenhausen hat im Jahre 2000 einen umfassenden Stadtmarketing-Prozess in Verbindung mit der lokalen Agenda 21 eingeleitet. Als Resultat steht zum einen umfangreiches Analysematerial zum Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Schrobenhausen zur Verfügung. Zum anderen liegt ein von einer breiten bürgerschaftlichen Beteiligung getragenes Stadtleitbild vor, dem sich ein umfangreicher Maßnahmenkatalog (Aktionsprogramm der lokalen Agenda 21) anschließt.
- Seit 2007 hat Schrobenhausen einen hauptamtlichen City-Manager, der als „Kümmerer“ vor Ort, die Umsetzung der Maßnahmen betreut. Allerdings bedürfen die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen nach nunmehr acht Jahren einer gründlichen Überprüfung und Anpassung an die geänderten Bedingungen in der Stadt. Insbesondere die Handelskonzeption muss an die veränderten gesamtwirtschaftlichen und lokalen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Hierzu wurde die CIMA 2008 mit der Aktualisierung der „Markt-, Struktur- und Imageuntersuchung für die Stadt Schrobenhausen“ aus dem Jahr 2000 beauftragt (siehe Berichtsteil II des **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskozepts**: Standort- und Zentrenkonzept).
- Das Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept soll zunächst den Bestand analysieren um dann den Akteuren vor Ort Empfehlungen mit Blick auf Branchenmix, Städtebau und Einzelimmobilien geben zu können.
- Dabei sollte in einem Schwerpunkt eine **Bewertung der Potential- und Leerflächen** in Schrobenhausen erfolgen, um den Verantwortlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung und Bekämpfung der innerstädtischen Leerflächenproblematik aufzuzeigen und die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt weiter zu stärken.
- Das Einzelhandelsangebot hat sich in den letzten Jahren im Stadtzentrum qualitativ und quantitativ auf einige wenige (hochfrequentierte) Lagen verdichtet. Vor allem in der nördlichen Innenstadt sowie den innerstädtischen Nebenlagen sind Erosionsprozesse erkennbar, was sich in zahlreichen Ladenleerständen in der Schrobenhausener Innenstadt niederschlägt.
- Durch die aktive Einbeziehung der Haus- und Grundeigentümer vor Ort soll daher ein festes privat-öffentliches Netzwerk zur Standortstärkung entstehen und ein **Flächenmanagementsystem** für die Innenstadt aufgebaut werden. Dieses basiert auf einem direkten Informationsaustausch mit den Immobilienbesitzern.
- Ansprechpartner vor Ort ist der seit 2007 tätige Citymanager, Herr Köhn. Er leistet den Immobilienbesitzern Unterstützung, z.B. bei der **effektiveren Nutzung der Immobilien,** bei der **Vermarktung von Wohn- und Gewerbeeinheiten** und damit bei der **Vermeidung von Leerständen**.

# 2 Befragung der Immobilieneigentümer

Der erste Schritt in Richtung eines **Flächenmanagementsystem** für die Schrobenhausener Innenstadt ist die **Befragung sämtlicher Immobilieneigentümer**. Ziel des Flächenmanagements ist dabei eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Branchen- und Funktionsmixes sowie eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt.

## 2.1 Vorbemerkung und Methodik

Um detaillierte Aussagen zur Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt treffen zu können, wurden alle Haus- und Grundeigentümer in der Innenstadt mittels eines Fragebogens schriftlich befragt.

Dieser wurde von der Stadt an insgesamt 407 Eigentümer versandt.[1] Die Lieferung der Adressen sowie der Versand erfolgten durch die Stadt Schrobenhausen, die Auswertung übernahm die CIMA. Presseankündigungen im Vorfeld unterstützten die Umfrage.

Von den 394 verschickten Fragebögen wurden 93 Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt. Die damit erzielte Quote von 23,6 % liefert einen grundlegenden Überblick über die Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt. Gebäude der öffentlichen Hand sind nicht Teil der Befragung. Hier verfügt die CIMA über Kenntnisse durch die enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem City-Manager.

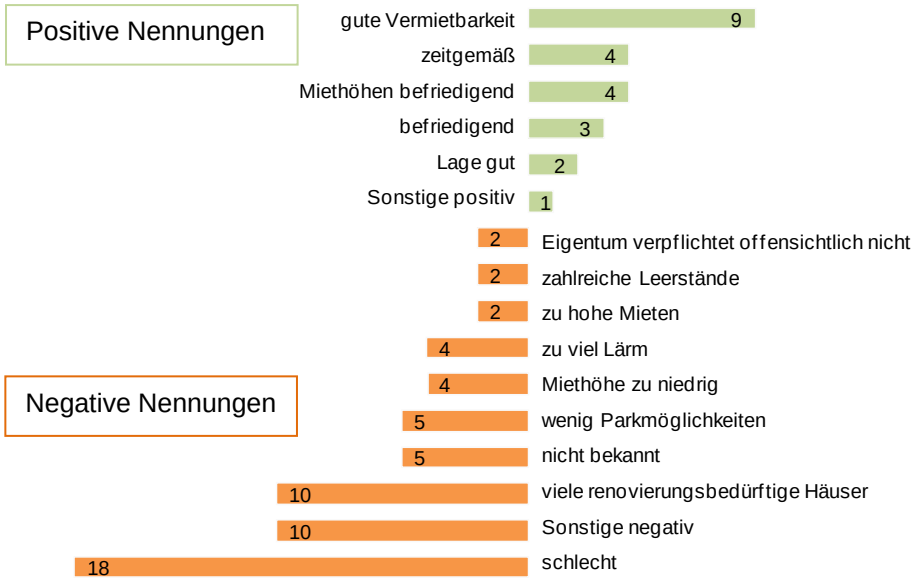
| | |
|---|---|
| Befragungszeitraum: | November 2008 bis Dezember 2008 |
| Aussendungen: | 394 |
| Rücklauf: | 93 |
| Rücklaufquote: | 23,6 % |

Der Befragung liegt ein umfangreicher Fragebogen zugrunde, der viele Details zur einzelnen Immobilie beinhaltet. Neben Angaben zum Grundstück und zu den nutzbaren Stockwerken wurden auch bestehende Mietverhältnisse erfragt.

[1] 13 Briefe kamen als unzustellbar zurück.

## 2.2 Erste Einschätzung Immobiliensituation

**Abb. 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt ein?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die Befragungsergebnisse zeigen eine stärker negative Einschätzung der aktuellen Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt. So waren von den insgesamt 85 Nennungen rund 73 % (62 Nennungen) negativ besetzt.
- Jeder Fünfte bewertet die Immobiliensituation in der Innenstadt als schlecht.
- Als Hauptproblem wird dabei der anstehende Renovierungs- und Sanierungsbedarf gesehen. Eine generelle Unzufriedenheit kann aus der Einschätzung „Sonstige negativ“ abgelesen werden.
- Bei den positiven Nennungen wird die gute Vermietbarkeit am häufigsten als Pluspunkt genannt.

**Fazit:**

**Bei den Problemen der Immobilienstruktur in Schrobenhausen handelt es sich hauptsächlich um strukturelle Mängel.**

**Besonders der von den Eigentümern selbst erkannte Sanierungsstau ist als signifikantes Merkmal für die Standortprobleme zu sehen.**

## 2.3 Immobilienbestand

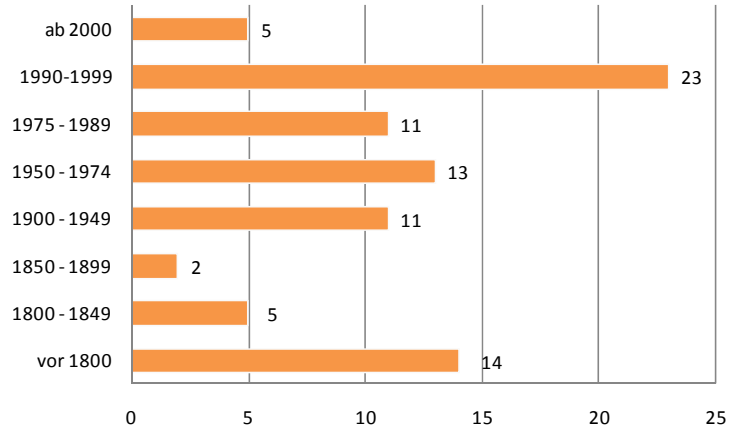
**Tab. 1: Lage der Immobilie**

| Adresse | Anzahl |
|---|---|
| Lenbachstraße / Lenbachplatz | 24 |
| Neugschwendnergasse | 10 |
| Kaminkehrergasse | 9 |
| Alte Schulgasse | 7 |
| Ulrich-Peisser-Gasse | 7 |
| Bahnhofstr. | 6 |
| Am Oberen Tor | 4 |
| Nagelschmidgasse | 4 |
| Am Unteren Tor | 3 |
| Bartengasse | 3 |
| Perger Platz | 3 |
| Metzgergasse | 2 |
| Bräuhiasengasse | 1 |
| Herzog-Ludwig-Str. | 1 |
| Hippergasse | 1 |
| In der Lachen | 1 |
| Max-Reger-Str. | 1 |
| Pfarrgasse | 1 |
| Tal | 1 |
| Tuchmachergasse | 1 |
| ohne Angabe | 3 |
| **Summe** | **93** |

Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Jede vierte Immobilie ist in der Lenbachstraße bzw. am Lenbachplatz lokalisiert.

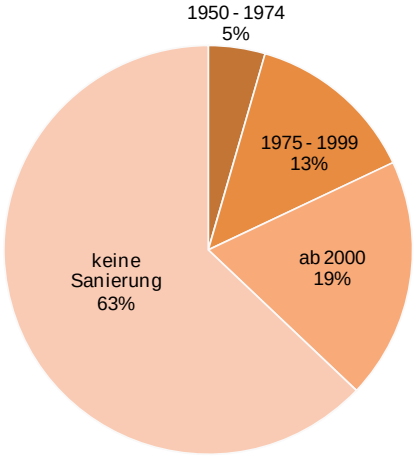
**Abb. 2: Baujahr des Gebäudes (nach Klassen zusammengefasst)**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei dieser Frage machten 84 Befragte eine Angabe.
- Über 38 % der Immobilien in der Innenstadt, deren Informationen in die Datenbank aufgenommen wurden, sind demnach älter als 60 Jahre.
- Jeder dritte Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt ist nach 1990 errichtet.

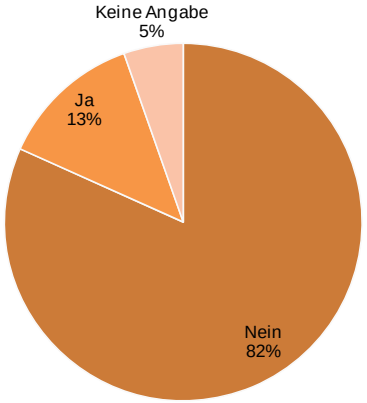
**Abb. 3: Letzte grundlegende Sanierung / Renovierung des Hauses insgesamt (nach Klassen zusammengefasst)**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Von den 89 Immobilienbesitzern, die hierzu eine Angabe machten, haben 56 noch keine grundlegende Sanierung bzw. Renovierung des Hauses vorgenommen.
- Rund jede fünfte Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt ist in den letzten acht Jahren saniert worden. Bei weiteren 18 % der Häuser liegt eine Renovierung schon etwas länger zurück.

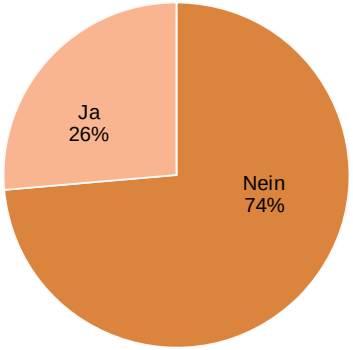
**Abb. 4: Besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Danach gefragt, ob in den nächsten 24 Monaten ein konkreter Sanierungs- oder Renovierungsbedarf besteht, machten 88 Immobilienbesitzer eine Angabe. Von diesen halten wiederum **12 Eigentümer** eine Sanierung bzw. Renovierung in den nächsten zwei Jahren für notwendig.

**Abb. 5: Besteht Denkmalschutz?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei mehr als jeder vierten Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt besteht Denkmalschutz.

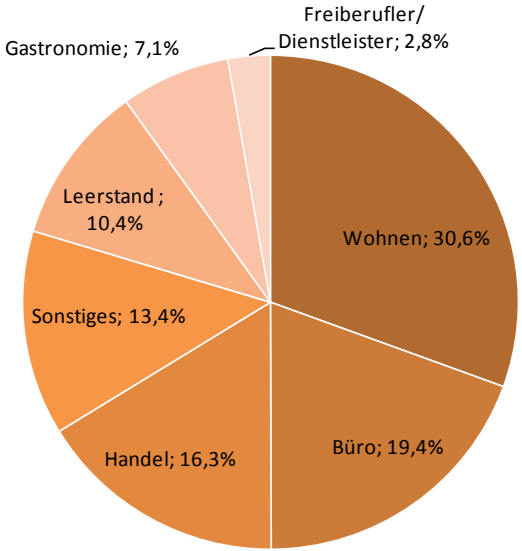
**Fazit:**

**Trotz des hohen Gebäudealters vieler innerstädtischer Immobilien und dem hohen unsanierten Immobilienbestand sind gegenwärtig nur wenige Eigentümer zu Investitionen in die Bestandserhaltung und -erneuerung bereit bzw. erachten Sie als notwendig.**

**Dem vorhandenen Investitionsdruck kann offensichtlich aus z. B. finanziellen Gründen nicht nachgekommen werden. Hier gilt es neue Fördermöglichkeiten zu schaffen oder vorhandene besser zu kommunizieren, um den Immobilienbestand zu erhalten und zeitgemäß zu sanieren.**

## 2.4 Nutzbare Flächen

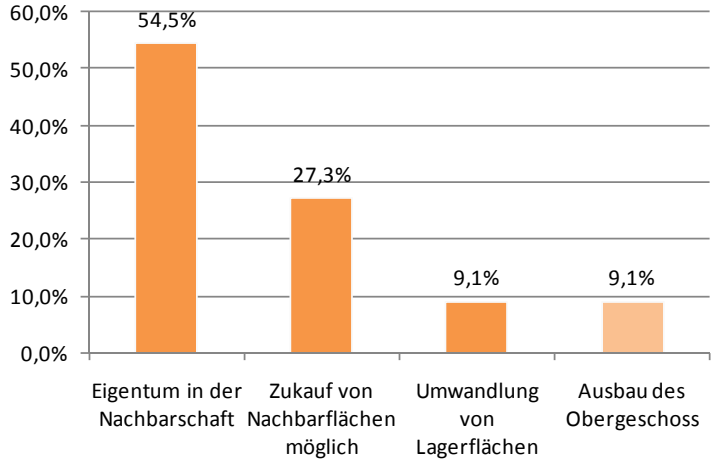
**Abb. 6: Zu welchem Zweck werden die einzelnen Einheiten in Ihrem Gebäude genutzt?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Insgesamt verfügen die Objekte der an der Befragung teilnehmenden Immobilienbesitzer über eine Fläche von rund 28.000 m².
- Gut 8.500 m² der Flächen sind dabei durch Wohnnutzung belegt. An zweiter Stelle folgt die Büronutzung (ca. 5.400 m²).
- Lediglich 16,3 % der Flächen (rd. 4.500 m²) sind dem Handel zuzuordnen.
- Über 10 % der Flächen befinden sich in Leerständen.

**Abb. 7: Bestehen für die Nutzflächen in Ihrer Immobilie Erweiterungsmöglichkeiten?**

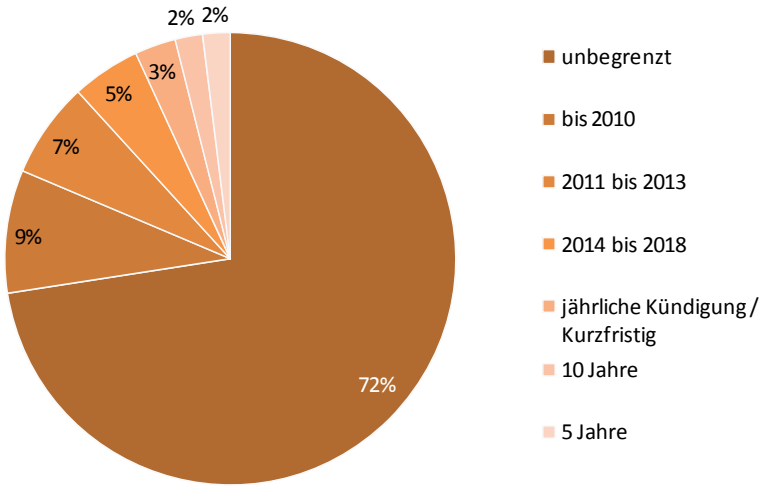



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei über 73 % der Immobilien bestehen für die Nutzflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Dies ist insofern problematisch, da zu geringe Flächengrößen oft ein Problem bei der Vermarktung der Flächen darstellen. Hier sind im Einzelfall grundlegende Neuordnungen der Erdgeschoßlagen ratsam und zu prüfen.
- Nur 11 Besitzer (12 %) gaben an, dass Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.
- Meist handelt es sich dabei um Anbaumöglichkeiten durch Eigentum in der Nachbarschaft oder die Zusammenlegung von Flächen durch den Zukauf von Nachbarflächen.
- Empfehlung: wo möglich Arrondierung im Bestand und Schaffung attraktiver Nutzflächen.

## 2.5 Miet- und Pachtverhältnisse

**Abb. 8: Laufzeit des Mietvertrages**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Betrachtet man die Angaben zu den Miet- und Pachtverhältnissen, so fällt auf, dass der größte Teil der Mieter einen unbefristeten Mietvertrag hat.
- Nur ein geringer Anteil der Mietverträge sind kurzfrisitg angelegt.

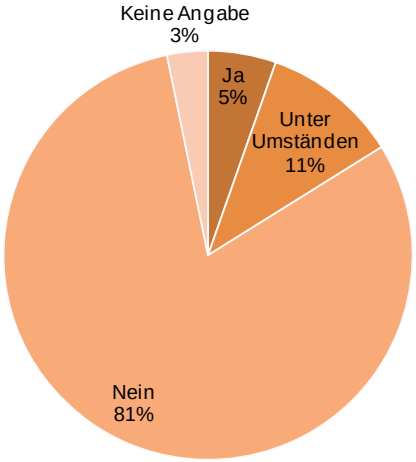
**Tab. 2: Mietspiegel nach Wirtschaftszweigen**

| Mietspiegel nach Wirtschaftszweig | Miete/m² in € |
|---|---|
| Händler | 12,00 |
| Dienstleister | 8,47 |
| Gastronomie | 9,29 |
| **Gesamt** | **9,92** |

Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008

- Zu den Miet- und Pachtverhältnissen haben nur 16 Eigentümer eine Angabe gemacht.
- Differenziert man dieses Angaben nach Wirtschaftszweigen, so zahlen die Händler im Durchschnitt 12 € Miete pro m² Fläche. Bei den Gastronomiebetrieben sind es im Schnitt rund 9,30 €. Dienstleister müssen durchschnittlich 8,50 € pro m² bezahlen.

**Abb. 9: Haben Sie die Absicht, Ihre Immobilie in den nächsten 24 Monaten zu verkaufen?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

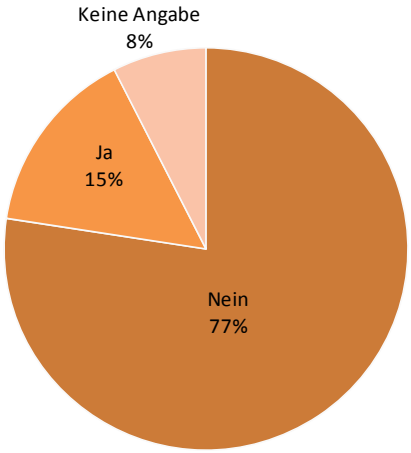
- Der Großteil der Eigentümer hat nicht die Absicht Ihre Immobilie in den nächsten zwei Jahren zu verkaufen.
- Über 16 % der befragten Immobilieneigentümer denken über den Verkauf ihrer Immobilie in den nächsten 24 Monaten nach.

**Fazit:**

**Obwohl der Großteil der Eigentümer den Verkauf Ihrer Immobilie nicht geplant hat, signalisiert die relativ hohe Zahl an verkaufsbereiten Eigentümern bereits ein schwindendes Interesse an der eigenen Immobilie. Damit sinkt auch die Investitionsbereitschaft.**

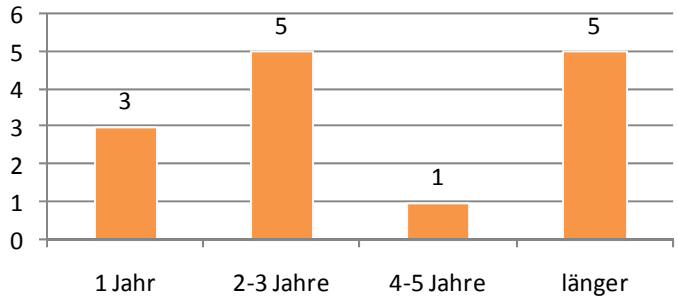
## 2.6 Leerstandssitutation

**Abb. 10: Gibt es in Ihrer Immobilie momentan einen Leerstand?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

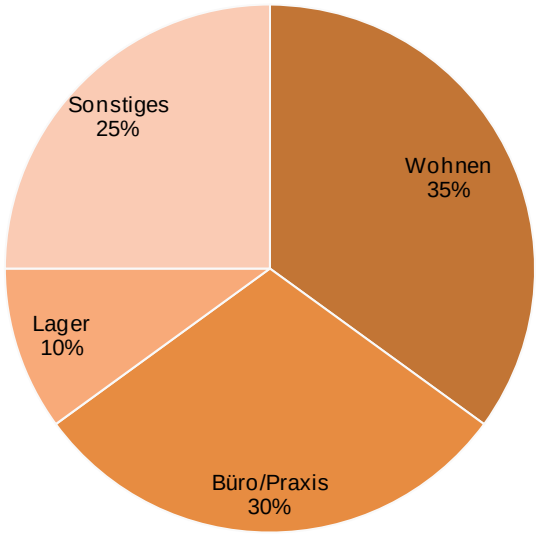
**Abb. 11: Seit wann besteht der Leerstand?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- 15 % der untersuchten Immobilien (bezogen auf den Rücklauf der Fragebögen) stehen ganz oder teilweise leer.
- Teils bestehen die Leerstände bereits recht lange, ohne eine Neuvermietung erfahren zu haben. Damit sind viele der Leerstände als strukturelle Leerstände zu klassifizieren, die nicht mehr durch die Kräfte des Marktes gefüllt werden können.

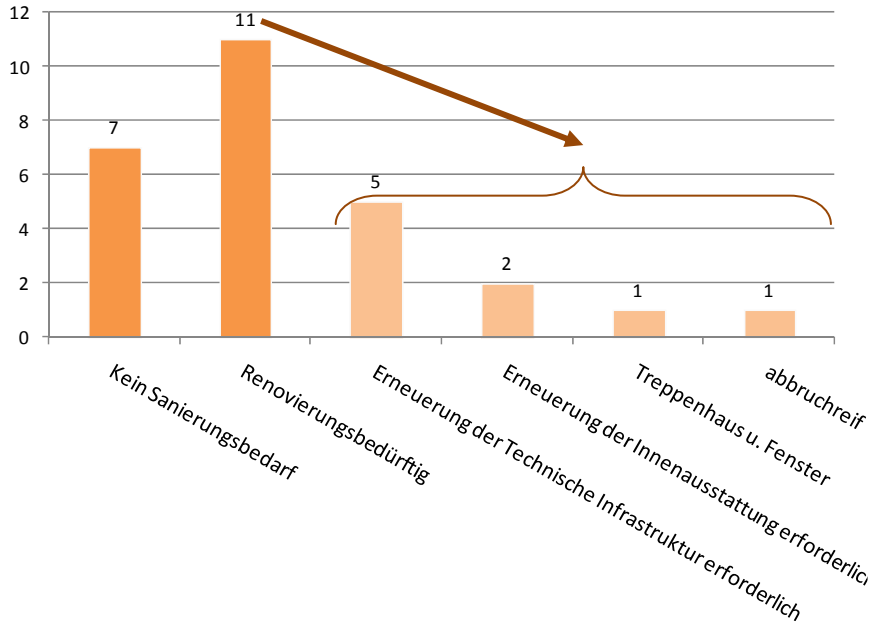
**Abb. 12: Letzte Nutzung vor dem Leerstand**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Obwohl nur 14 Besitzer einen Leerstand angemeldet haben, machten bei der letzten Nutzung der Immobilie 20 Eigentümer eine Angabe.
- Sieben Immobilien wurden ehemals als Wohnung genutzt, in weiteren Einheiten befand sich eine Praxis bzw. ein Büro.

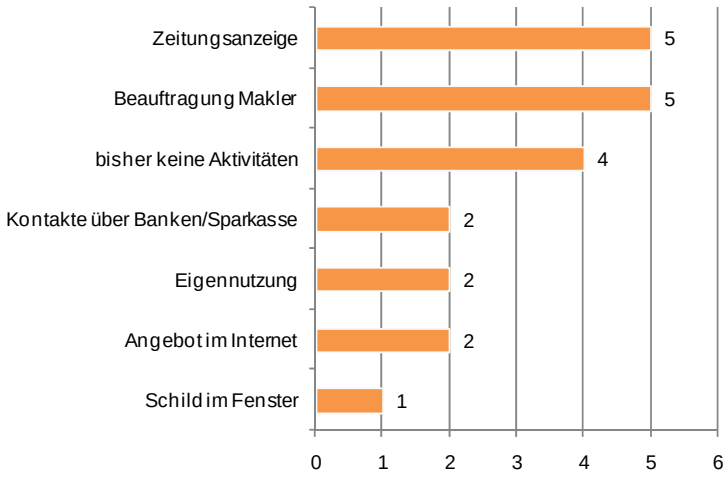
**Abb. 13: Beurteilung des Zustands der nicht vermieteten Einheiten**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Hier gaben 18 Immobilienbesitzer eine Beurteilung ihrer nicht vermieteten Immobilie ab.
- Von Ihnen geben über 61 % an, dass ihre leerstehende Immobilie / Einheit renovierungsbedürftig ist. Im Detail ist sowohl eine Erneuerung der technischen Infrastruktur als auch der Innenausstattung erforderlich.

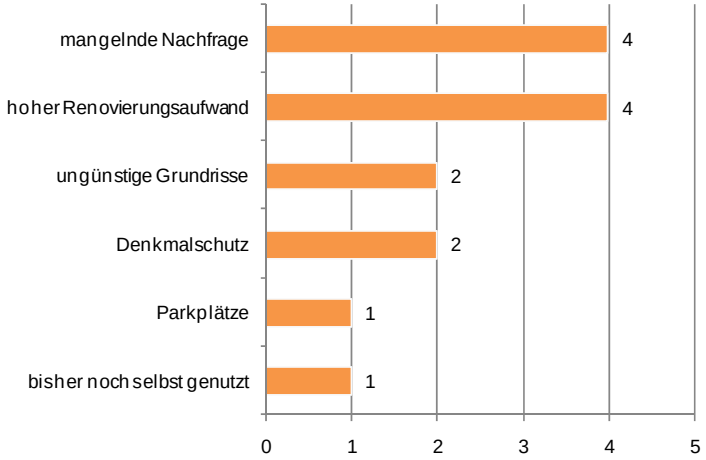
**Abb. 14: Mit welchen Methoden versuchen Sie diese Einheiten zu vermieten?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die gängigsten Methoden sind eine Zeitungsanzeige zu schalten bzw. die beauftragung eines Maklers.
- Bei der Frage nach den momentanen Unternehmungen zur Wiedervermietung zeigt sich aber auch, dass einige Eigentümer bisher nicht aktiv eine Neuvermietung anstreben.
- Insgesamt machten hierzu 21 Eigentümer eine Angabe.

**Abb. 15: Was sind die Haupthindernisse, die beim Versuch der Neuvermietung aufgetreten sind?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die 14 Eigentümer, die sich zu dieser Frage äußerten, sehen die Haupthindernisse zum größten Teil in der mangelnden Nachfrage bzw. in dem hohern Renovierungsaufwand.

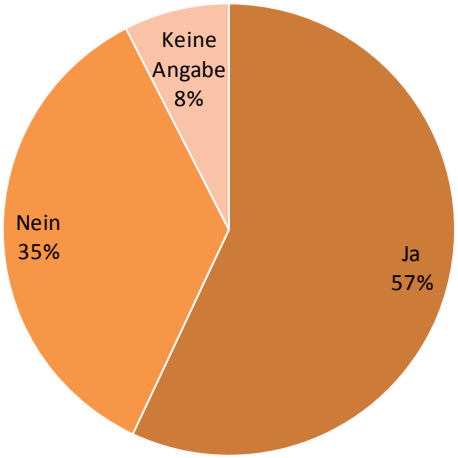
**Fazit:**

**Die Ausprägung des innerstädtischen Leerstands stellt in Schrobenhausen ein Problem dar: Durch die leeren Ladenlokale ist der durchgängige Handelsbesatz vor allem im nördlichen Bereich der Innenstadt unterbrochen. Hinzu kommt hier außerdem der kleinteiligere Flächenzuschnitt der Einheiten sowie ein stärkerer Besatz an Dienstleistern.**

**Als Hauptursache für die Leerstände ist insbesondere ein strukturelles Problem im Immobilienbestand auszumachen: Der bemerkbare Investitionsstau lässt gerade Immobilien leer stehen, die den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten nicht entsprechen.**

## 2.7 Weiteres Interesse am Flächenmanagement

**Abb. 16: Dürfen wir Sie zu Veranstaltungen, die das Flächenmanagement in Schrobenhausen betreffen, ansprechen und einladen?**




Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Von den 93 befragten Immobilienbesitzern sind 53, also mehr als die Hälfte, an weiteren Veranstaltungen und Informationen zum Thema Flächenmanagement interessiert.
- Mehr als jeder dritte Eigentümer hat darüber hinaus kein Interesse an Veranstlatungen zum Thema Flächenmanagement, sieben haben hierzu keine Angabe gemacht.

**Fazit**

**Die Immobilienbesitzer schätzen die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt recht negativ ein. Bei den Problemen der Immobilienstruktur in Schrobenhausen handelt es sich hauptsächlich um strukturelle Mängel.**

**Die Leerstandsquote bei Handelsimmobilien in Schrobenhausen und hier vor allem in der Schrobenhausener Innenstadt ist als besorgniserregend einzustufen. So wurden bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2008 insgesamt 19 Handels-Leerstände in der Innenstadt erhoben. Bezogen auf die bestehenden Ladenlokale ergibt sich eine Leerstandsquote von 23,8 %. Die Leerstände sind dabei oft in den Randlagen situiert und es ist eine deutliche Unterscheidung zwischen den gut frequentierten südlichen Bereichen der Innenstadt und dem nördlichen Teil der Innenstadt mit Lücken im Handelsbesatz – sei es durch Leerstände oder Dienstleister - festzustellen.**

**Die bessere Vermarktung und Wiederbelegung der Leerflächen durch die Einführung eines professionellen Flächenmanagements mit dem Ziel einer mittel- bis langfristigen Verbesserung des Branchen- und Funktionsmixes sowie eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt ist daher unseres Ermessens dringend erforderlich. Ein Problem sind hierbei zu geringe Flächengrößen. Um eine bessere Vermarktung gewährleisten zu können, ist oftmals eine grundlegende Neuordnungen der Erdgeschoßlagen ratsam.**

**Vor allem im nördlichen Innenstadtbereich sollte die Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für eine frequenzbringende Ansiedlung (z. B. Drogeriemarkt) und damit Stabilisierung des nördlichen Innenstadtbereichs ein Ziel sein.**

**Der erste Schritt in diese Richtung ist mit der durchgeführten Befragung getan. Jetzt heißt es, den Kontakt ziwschen den Verantwortlichen vor Ort sowie den Immobilienbesitzern aufrecht zu erhalten und zu forcieren.**

## Anlage

**Betrachtung von Schlüsselflächen**
*CIMA Beratung und Management GmbH und Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH*

BERATUNG+MANAGEMENT

# Innenstadt- und Einzelhandels-entwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen

## Betrachtung von Schlüsselflächen

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann
☎ (089) 55 118-373
hoermann@cima.de

Dipl.-Ing. Kerstin Askemper
☎ (089) 55 118-130
askemper@cima.de

Dipl.-Geogr. Tamara Rupprecht
☎ (089) 55 118-161
rupprecht@cima.de

München, 21. September 2009

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Str. 45
80333 München
Tel.: 089-55 118 154
Fax: 089-55 118 250
E-Mail: cima.muenchen@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

**Städtebauliche Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien –**

Bewertung der grundsätzlichen Nutzungsstrukturen hinsichtlich Realisierbarkeit, Bau- und Planungsrecht, Einbindung in die Stadtstruktur und den Zielen der Stadtentwicklung.

München, 01. September 2009

Ergänzt am 16. September 2009

# INHALTSVERZEICHNIS


## 1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

## 2 BETRACHTUNG DER SCHLÜSSELIMMOBILIEN

2.1 Objekt Lenbachstraße 1
2.2 Objekt Lenbachstraße 8
2.3 Potenzialfläche in der Bartengasse
2.4 Objekt Im Tal 5 / 6
2.5 Objekt Lenbachplatz 15
2.6 Objekt Lenbachplatz 7/ 8
2.7 Potenzialfläche In der Lachen 38 / 39
2.8 Objekt Bahnhofstraße 2
2.9 Objekt Bahnhofstraße 4
2.10 Objekt Aichacher Straße 19
2.11 Gesamtübersicht der Objekte / Potenzialflächen

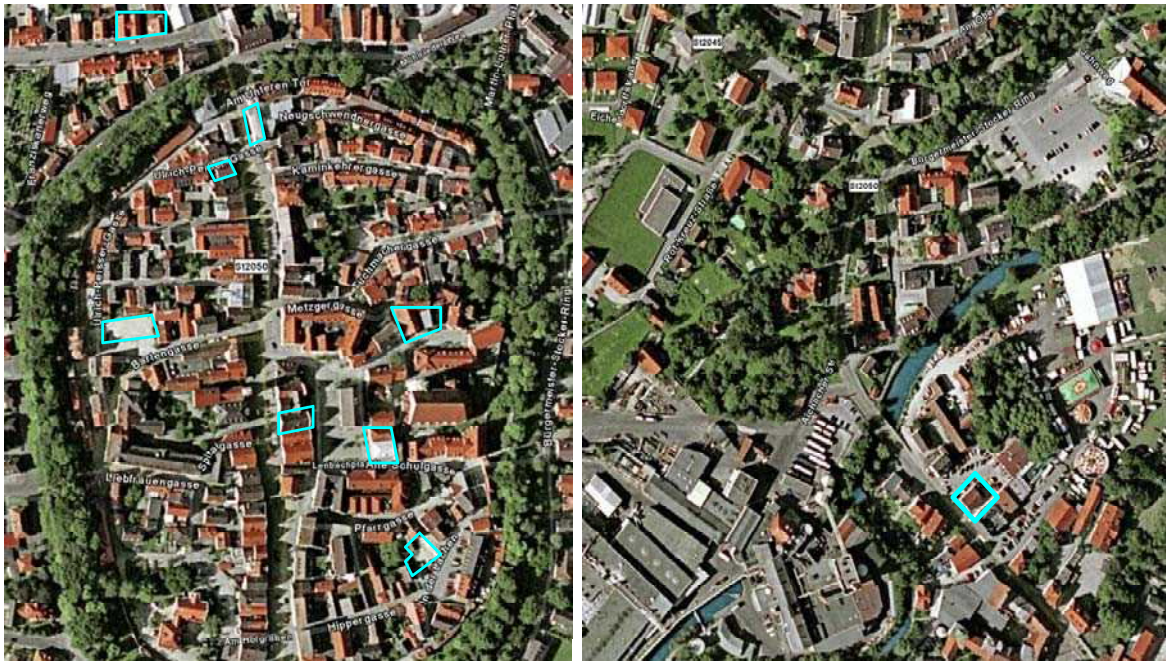
## 3 FLÄCHENBEDARF IM EINZELHANDEL

# 1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Im Frühjahr 2009 wurde durch die CIMA das Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Schrobenhausen erstellt. Hierbei wurde der Einzelhandelsbestand analysiert und Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklungsfähigkeit insbesondere der Innenstadt getroffen. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, dem Architekturbüro Schreiber und der Stadt Schrobenhausen werden im vorliegenden Berichtsteil für einige der heutigen Leerstände bzw. Freiflächen (s. Abb. 1) Aussagen zur künftigen Entwicklungsfähigkeit getroffen.

Im Folgenden werden sie u. a. nach ihrer Lage und ihrem Zustand beurteilt um so eine Empfehlung für ihre zukünftige Nutzung bzw. Revitalisierung abgeben zu können. Die Beurteilung erfolgt dabei auf Grundlage von Vororterhebungen und Abstimmungsgesprächen mit dem Architekturbüro Schreiber.

**Abb. 1: Übersicht der Schlüsselflächen in Schrobenhausen**




Quelle: Google Earth, 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009

## 1. Übersicht – Lage der Potenzialflächen in der Altstadt

# 2 Betrachtung der Schlüsselimmobilien

## 2.1 Objekt Lenbachstraße 1

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Lenbachstraße 1, Lagekategorie: 1A |
| Typ der Potenzialfläche | Leerstand Wohn- und Geschäftshaus |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Wohnen, Leerstand ehemalige Verkaufsflächen |
| Fernwirkung | Sehr gut, Lage an der Hauptverkehrsstraße, Schaufenster jedoch unter Arkaden verdeckt |
| Umfeldnutzungen | Einzelhandel (Apotheke, Bekleidung, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Schuhe) |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Ehemalige Einzelhandelsnutzung, großzügige Fläche im Erdgeschoss, große Schaufensterfront |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Modernisierungsbedarf der Verkaufsfläche im EG |
| Bewertung | Ehemaliges Geschäftshaus, das aufgrund seiner Lage und der Relevanz für diese wieder mit Handelsnutzung revitalisiert werden sollte, in den Obergeschossen ist jedoch eine weitere Handelsnutzung problematisch und eher unwahrscheinlich |

Zusammenfassung:

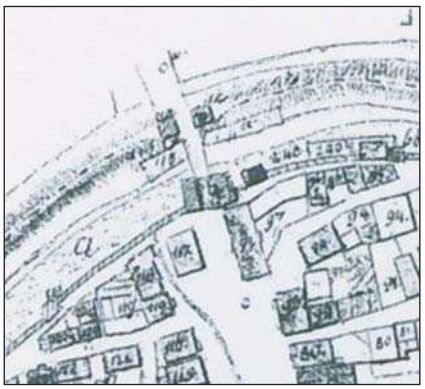
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| ↑ | ↑ | ↑ | → | → |

Empfehlung:

Handel sollte erste Priorität bei Neunutzung des Erdgeschosses haben
Thema: Einzelhandel in zentraler Lage
Mögliche Nutzungen: Einzelhandel im Erdgeschoss, Wohnen oder Dienstleister in den OGs

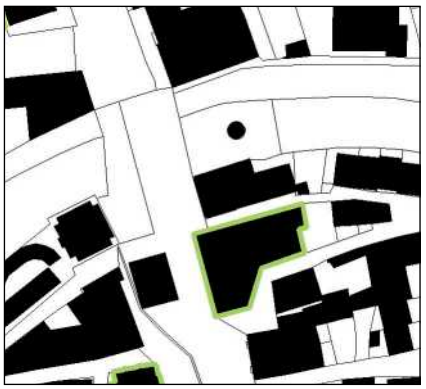
## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.1 Objekt Lenbachstraße 1



Urkataster 1813

Rahmenplan 1992



Zustand 2009

Lageplan

Lenbachstraße 1
Fl. Nr. 137

Eigentumsverhältnisse:
Einzeleigentümer, privat
Nutzung Bestand: Leerstand
Wohn- und Geschäftsgebäude,
ehemals NKD Kaufhaus

Grundstücksgröße: ca. 646 m²
Nutzfläche EG: ca. 330 m²
GRZ: 0,83
GFZ: ca. 2,0
optimal erschlossen,
direkte Lage an der Lenbachstraße, große zusammenhängende Nutzflächen

Die Gebäudestruktur – große zusammenhängende Fläche im Erdgeschoss – sind besonders geeignet für eine Einzelhandelsnutzung als Magnet im nördlichen Bereich der Lenbachstraße. Es besteht nicht nur ein Modernisierungsbedarf für die Verkaufsflächen im EG, auch aus städtebaulicher Sicht ist die Gestaltung des Bauwerkes, insbesondere zum öffentlichen Raum, bei künftigen baulichen Veränderungen mit einzubeziehen.
Für dieses Schlüsselobjekt – Flächenangebot – soll auch über eine Neustrukturierung der Handelsnutzung nachgedacht werden.

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.1 Objekt Lenbachstraße 1

Lageplan

Die Neuordnung einer Bebauungsstruktur an der Lenbachstraße 1 geht in dem vorliegenden Vorschlag von zwei einzelnen Baukörpern aus, die in der Proportion differenziert ausgeformt sind. Er ist in die Achse der Lenbachstraße hereingerückt und bildet damit einen Baustein der Einfahrt in den Stadtraum der Lenbachstraße. Auf die Anordnung von Arkaden wurde verzichtet. Damit ergeben sich große zusammenhängende Flächen im Erdgeschoss für Einzelhandelsnutzung. Dieser dominante Baukörper greift die Position der Baukörperstruktur aus dem Urkataster auf. Es ist angedacht, hier einen Baukörper mit drei Vollgeschossen plus Dach vorzusehen. Rückwärtig schließt ein zweiter Baustein über ein Verbindungselement an. Hier wurden die Proportionen so gewählt, dass der Übergang vom Maßstab der Lenbachstraße auf die Seitengassen gewahrt bleibt. Der zweite Baustein sollte als eigenständiger Baukörper mit Dach ausgebildet werden. Es ist hier an eine Geschossigkeit von 2 Geschossen mit Dach gedacht. Über die Verbindungselemente können die Erschließungseinheiten für beide Baukörper geschaffen werden. Es können aber auch getrennte Zugänge für die Obergeschosse an dieser Stelle erreicht werden. Grundsätzlich wäre es auch möglich, beide Bausteine für den Einzelhandel miteinander zu nutzen. Damit würden Nutzflächen im Erdgeschoss von ca. 310 m² zur Verfügung stehen. Die Nutzungen im Baustein an der Lenbachstraße könnten im 1. Obergeschoss Dienstleistungen sein, im rückwärtigen Baustein ist an eine Wohnnutzung gedacht. In der vorliegenden Gestaltung ist keine Quartierstiefgarage mit dargestellt. Es könnte eine Quartierstiefgarage zwischen der neuen Bebauung und der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung mit Einfahrt vorgesehen werden.

## 2.2 Objekt Lenbachstraße 8

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Lenbachstraße 8, Lagekategorie: 1A |
| Typ der Potenzialfläche | Leerstand Wohn- und Geschäftshaus |
| Nutzungen in den Ober-geschossen | Leerstand |
| Fernwirkung | Zentrale Lage, in Teilen verdeckt von Nachbargebäuden |
| Umfeldnutzungen | Einzelhandel (Lebensmittel, Kinderbekleidung), Gastronomie |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Großzügige Schaufensterflächen (zurzeit unattraktiv beklebt), mittelgroße (ca. 70 – 100 m²) zusammenhängende Ladenfläche, Zugang über eine Stufe |
| Sanierungs- bzw. Inves-titionsbedarf | Hoher Renovierungsbedarf der Verkaufsfläche und der Erdgeschosszone |
| Bewertung | Wohn- und Geschäftshaus am Rand der sehr guten Handelslage, Flächengröße gut geeignet für Kleinflächenkonzept (Einzelhandel oder Gastronomie) |

Zusammenfassung:

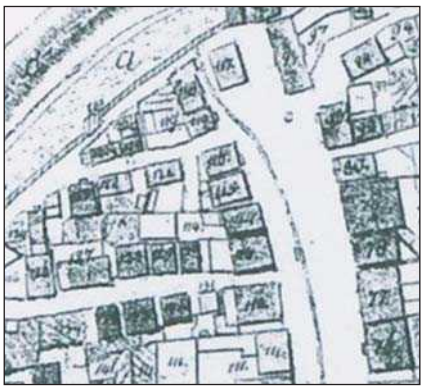
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| ↑ | ↑ | ↑ | → | → |

Empfehlung:

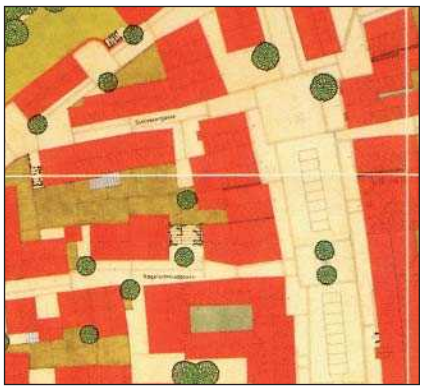
Neunutzung / Revitalisierung des Erdgeschosses
Thema: Spezialkonzept Handel und Gastronomie in zentraler Lage
Mögliche Nutzungen: Einzelhandel (spezielles Kleinflächenkonzept), Gastronomie, OG: Wohnen

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.2 Objekt Lenbachstraße 8



Urkataster 1813



Rahmenplan 1992

Zustand 2009

Lageplan

Lenbachstraße 8
Fl. Nr. 156

Eigentumsverhältnisse:
Einzeleigentümer, privat
Nutzung Bestand: Leerstand
Wohn- und Geschäftsgebäude
(letzte Nutzung Haushaltswaren)

Grundstücksgröße: ca. 125 m²
Nutzfläche EG: ca. 81 m²
GRZ: 0,87
GFZ: ca. 2,1

gut erschlossen, 2 VG + DG
direkt an der Lenbachstraße
gelegen,
Kurzzeitparken Lenbachstraße
nicht barrierefrei (1 Stg)
Nutzungen im Umfeld
Einzelhandel, Gastronomie (EG 9)

Die günstige Lage dieses Objektes an der Lenbachstraße erfordert grundsätzlich eine Einzelhandelsnutzung oder Gastronomie im Erdgeschoss. Nachteilig wirkt sich hier die kleinteilige Struktur des Erdgeschossgrundrisses mit einer Nutzfläche von 81 m² aus. Für eine Neunutzung im Erdgeschoss muss investiert werden (Renovierung).

## 2.3 Potenzialfläche in der Bartengasse

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Bartengasse, Lagekategorie: 1B |
| Typ der Potenzialfläche | Freifläche zurzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Entfällt |
| Fernwirkung | schlecht bis gar nicht einsehbar, eingeschränkte Sichtbeziehung zur Lenbachstraße |
| Umfeldnutzungen | Einzelhandel (Kinderland, Second Hand-Geschäft, Reformhaus, Videoverleih), Dienstleister, Realschule, sonst überwiegend Wohnnutzung |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Ca. 900 m² Grundstücksfläche, unbebaut |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Keine Abrisskosten, Grundstück ist erschlossen |
| Bewertung | Freifläche, die Potenzial für Neubebauung / Nachverdichtung bietet, aufgrund der Grundstücksgröße Möglichkeit für Einzelhandelsnutzung gegeben, Einzige Ausweitung der 1A-Lage (Lenbachstraße) an dieser Stelle denkbar, aufgrund der eingeschränkten Blickachse jedoch hohe Anforderungen an Wegeführung (Fußgängerleitsystem), Ebenso hohe Anforderungen an die verkehrliche Erschließung, Frequenzbringer Schule als zusätzliche Grundlage für tragfähige Erdgeschossnutzungen |

Zusammenfassung:

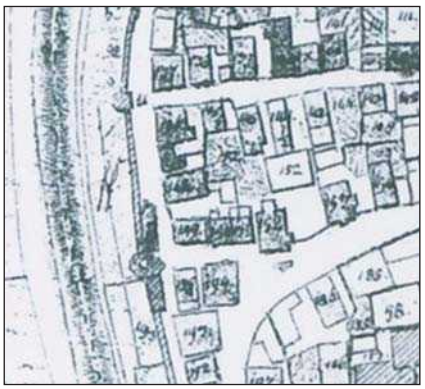
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung/Bebauung |
|---|---|---|---|---|
| → | → | ↑ | ↑ | ↓ |

Empfehlung:

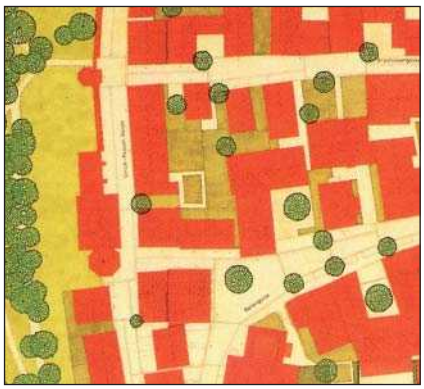
Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshaus zur innerstädtischen Nachverdichtung
Thema: Lifestyle, Gesundheit, Sport
Mögliche Nutzungen: Drogerie, Bücher, Textil, Schuhe, Spezialanbieter Sport, Kaffeehaus, in den Obergeschossen Wohnen

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.3a Potenzialfläche in der Bartengasse



Urkataster 1813



Rahmenplan 1992

Zustand 2009

Lageplan

**Bartengasse 6**
Fl. Nr. 194

Eigentumsverhältnisse:
Raiba Schrobenhausen
Nutzung Bestand: Parkplatz
Keine Bebauung vorhanden

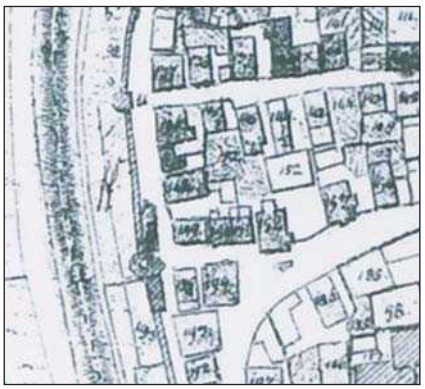
Grundstücksgröße: ca. 1180 m²
Vorschlag 2
Nutzfläche EG: ca. 420 m²
Nutzfläche OG: ca. 630 m²
GRZ: 0,48
GFZ: 1,20

gut erschlossen, ca. 75 m Entfernung zur Lenbachstraße
Parkierung im Bereich der Lenbachstraße vorhanden
Umfeld EG: Einzelhandel, Dienstleistung
Umfeld OG: Wohnen

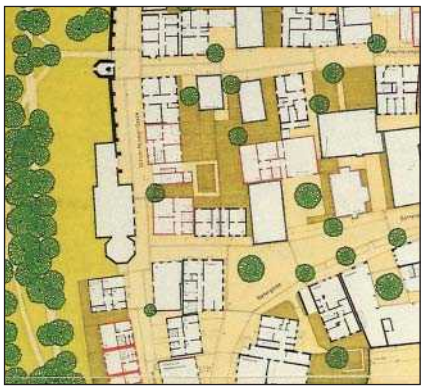
Das brach liegende Grundstück an der Bartengasse wird seit einigen Jahren deutlich unter Wert genutzt. Zahlreiche Anläufe zur Neustrukturierung verschiedener Investoren sind gescheitert. Zentrales Thema war hier sicherlich immer die angestrebte sehr hohe Ausnutzung dieses Grundstückes. Auch die Erfordernis an dieser Stelle eine Quartierstiefgarage schaffen zu müssen, um die erforderlichen Stellplätze schaffen zu können, erschwert die Entwicklung eines Konzeptes. An dieser Stelle sind verschiedene Konzepte möglich.
Ausschließliche Wohnbebauung mit Stadthäusern bis hin zu einem Einzelhandel z.B. Drogeriemarkt oder aber auch Kaffeehaus mit Freisitzmöglichkeiten sind hier vorstellbar.
Ein klassisches Konzept wäre hier im EG Dienstleistungsflächen und Einzelhandel anzubieten mit Wohnnutzungen im OG. Aber bereits diese Lage mit ca. 75 – 80 m Entfernung zur Lenbachstraße und eingeschränkter Sichtbeziehung kann zu Schwierigkeiten einer tragfähigen EG-Nutzung Einzelhandel in Ergänzung der 1A Lage Lenbachstraße führen. Die angedachten möglichen Nutzungen erfordern Größenordnungen einer Mindestverkaufsfläche für Bücher von 100 m² bis 800 m² für Drogerienutzung.
Die vorliegenden möglichen Bebauungsstrukturen Vorschlag 2 bieten zusammenhängende Flächen von 420 m² im EG an.

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.3b Potenzialfläche in der Bartengasse



Urkataster 1813



Rahmenplan 1992

Zustand 2009

Lageplan

**Bartengasse 6**
Fl. Nr. 194

Eigentumsverhältnisse:
Raiba Schrobenhausen
Nutzung Bestand: Parkplatz
Keine Bebauung vorhanden

Grundstücksgröße: ca. 1180 m²
Vorschlag 1
Nutzfläche EG: ca. 380 m²
Nutzfläche OG: ca. 560 m²
GRZ: 0,42
GFZ: 1,05

gut erschlossen, ca. 75 m Entfernung zur Lenbachstraße
Parkierung im Bereich der Lenbachstraße vorhanden
Umfeld EG: Einzelhandel
Dienstleistung
Umfeld OG: Wohnen

Das brach liegende Grundstück an der Bartengasse wird seit einigen Jahren deutlich unter Wert genutzt. Zahlreiche Anläufe zur Neustrukturierung verschiedener Investoren sind gescheitert. Zentrales Thema war hier sicherlich immer die angestrebte sehr hohe Ausnutzung dieses Grundstückes. Auch die Erfordernis an dieser Stelle eine Quartierstiefgarage schaffen zu müssen, um die erforderlichen Stellplätze schaffen zu können, erschwert die Entwicklung eines Konzeptes. An dieser Stelle sind verschiedene Konzepte möglich.
Ausschließliche Wohnbebauung mit Stadthäusern bis hin zu einem Einzelhandel z.B.Drogeriemarkt sind hier vorstellbar.
Ein klassisches Konzept wäre hier im EG Dienstleistungsflächen und Einzelhandel anzubieten mit Wohnnutzungen im OG. Aber bereits diese Lage mit ca. 75 – 80 m Entfernung zur Lenbachstraße und eingeschränkter Sichtbeziehung kann zu Schwierigkeiten einer tragfähigen EG-Nutzung Einzelhandel in Ergänzung der 1A Lage Lenbachstraße führen.
Die angedachten möglichen Nutzungen erfordern Größenordnungen einer Mindestverkaufsfläche für Bücher von 100 m² bis 800 m² für Drogerienutzung.
Die vorliegenden möglichen Bebauungsstrukturen Vorschlag 1 bieten zusammenhängende Flächen von 380 m² im EG an.

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

## 2.3 Potenzialfläche in der Bartengasse

Lageplan

Der vorliegende Vorschlag für eine mögliche Umsetzung einer Neubebauung auf dem Grundstück an der Bartengasse 6 stellt zwei mögliche Bausteine in der Größenordnung dar – auf der einen Seite werden Stadthäuser mit einer Dimension von 5 – 6 m Breite und einer Tiefe von 12 m in Nordsüd-Richtung positioniert an der Bartengasse.
Als Bindeglied zwischen einem zweiten Baukörper, der mit der Firstrichtung zur Bartengasse hin positioniert wird, ist die Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Zwischen der bestehenden Bebauung an der Bartengasse und der neu vorgeschlagenen Bebauung – Nutzung Einzelhandel mit Wohnen – ist eine halböffentliche Hoffläche ausgebildet, die ggf. in Ergänzung zum Einzelhandel Freiflächen mit einbeziehen kann.
Die Positionierung dieses Bausteins schafft für die Wohnnutzung nach Osten und im nördlichen Bereich optimale Verhältnisse. Der Bebauungsvorschlag versucht in den rückwärtigen Bereichen möglichst ruhige zusammenhängende begrünte Flächen zu schaffen, die einerseits der Wohnnutzung dienen, andererseits auch Luft und Licht in die inneren Bereiche zwischen den Gassen hereinholen. Insgesamt kann unter der Bebauung eine große Tiefgarage angeordnet werden. Es kann aber auch nur eine teilräumlich kleine, den Wohnnutzungen zugeordnete, Tiefgarage angedacht werden.

Der Vorschlag zeigt auf, dass verschiedene Nutzungen, Wohnen und Einzelhandel mit Dienstleistungen, möglich sind. Der Baustein der Stadthäuser könnte ausgetauscht werden und ein zusammenhängender Baukörper entstehen, der in Ergänzung zum östlich gelegenen Baustein und auch im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung aufnimmt. Es würden dabei insgesamt erdgeschossige Flächen aus Baustein 1 ca. 200 m² und Baustein 2 ca. 190 m² angeboten werden.

## 2.4 Objekt Im Tal 5 / 6

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Im Tal 5 / 6, innerstädtische Nebenlage |
| Typ der Potenzialfläche | Zwei benachbarte Leerstände |
| Nutzungen in den Ober-geschossen | Leerstände |
| Fernwirkung | Lage in Seitenstraße, vom Rathaus kommend einsehbar, keine visuelle Verbindung zum Hauptfrequenzbereich |
| Umfeldnutzungen | Überwiegend Wohnnutzung, Pfarrbücherei |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Kleine ehemalige Geschäftsräume, nur über mehrere Stufen erreichbar |
| Sanierungs- bzw. Inves-titionsbedarf | Von außen schlechter Zustand der Gebäude, Erdgeschossräume nicht mehr marktfähig |
| Bewertung | Die beiden Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand, ihre Erdgeschosse sind für eine weitere Handelsnutzung ohne massive Umbaumaßnahmen nicht marktfähig, die Lage ist auch zukünftig nicht als Einzelhandelslage entwickelbar |

Zusammenfassung:

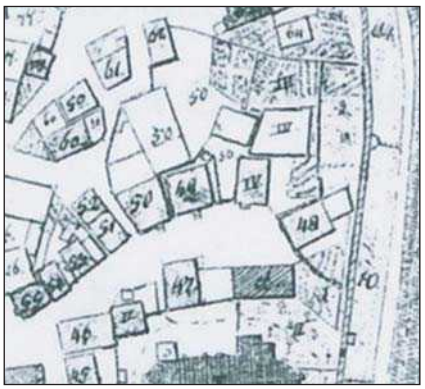
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| → | → | ↓ | ↓ | ↓ |

Empfehlung:

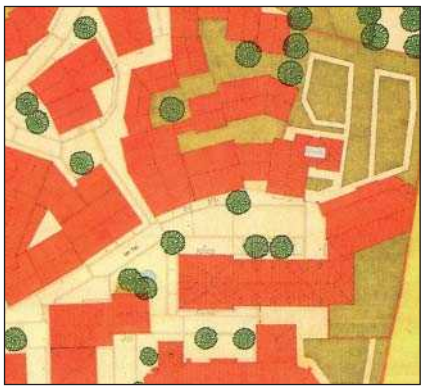
Sanierung oder Neubau als Wohngebäude (evtl. barrierefrei)
Thema: Innerstädtisches Wohnen (Stadthäuser)
Mögliche Nutzungen: Wohnen, Gastronomie, Pflege, Dienstleistung (Tagespflege etc.)

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.4 Objekt Im Tal 5/6

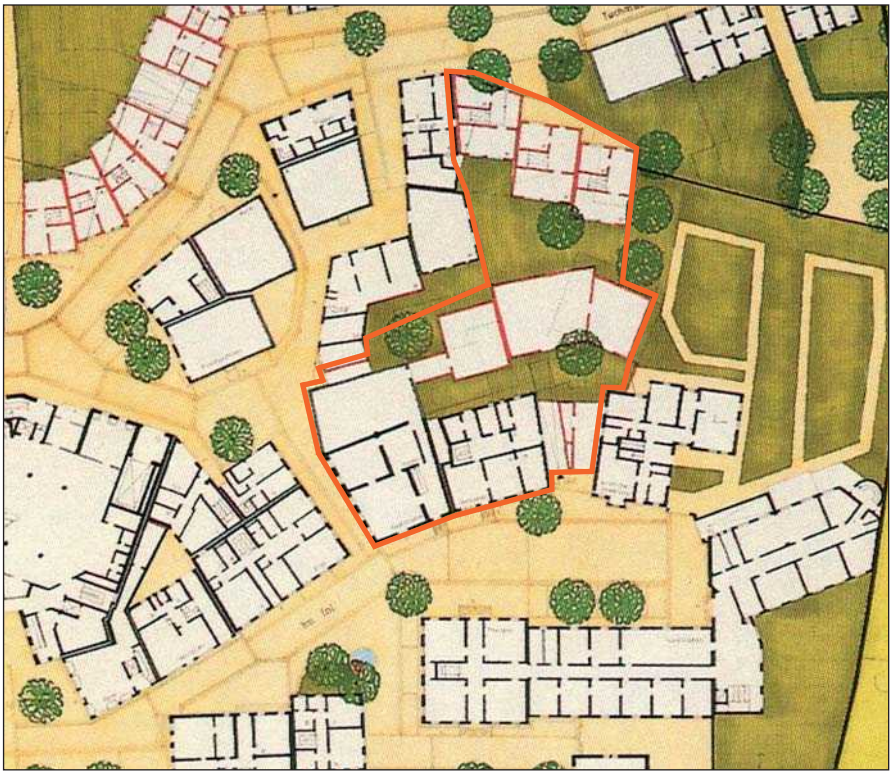


Urkataster 1813



Rahmenplan 1992

Zustand 2009



Lageplan

**Im Tal 6** Fl. Nr. 98

Eigentumsverhältnisse:
Grundstücks GmbH
Nutzung Bestand: Leerstand

Grundstücksgröße: ca. 1052 m²
Nutzfläche EG Vordergebäude: 150 m²
GRZ: 0,63; GFZ:; 0,94

nicht barrierefrei, 2 VG+DG
Entfernung zur Lenbachstraße ca. 100 m

**Im Tal 5** Fl. Nr. 97

Eigentumsverhältnisse
Eigentümer: unbekannt
Nutzung Bestand: Leerstand

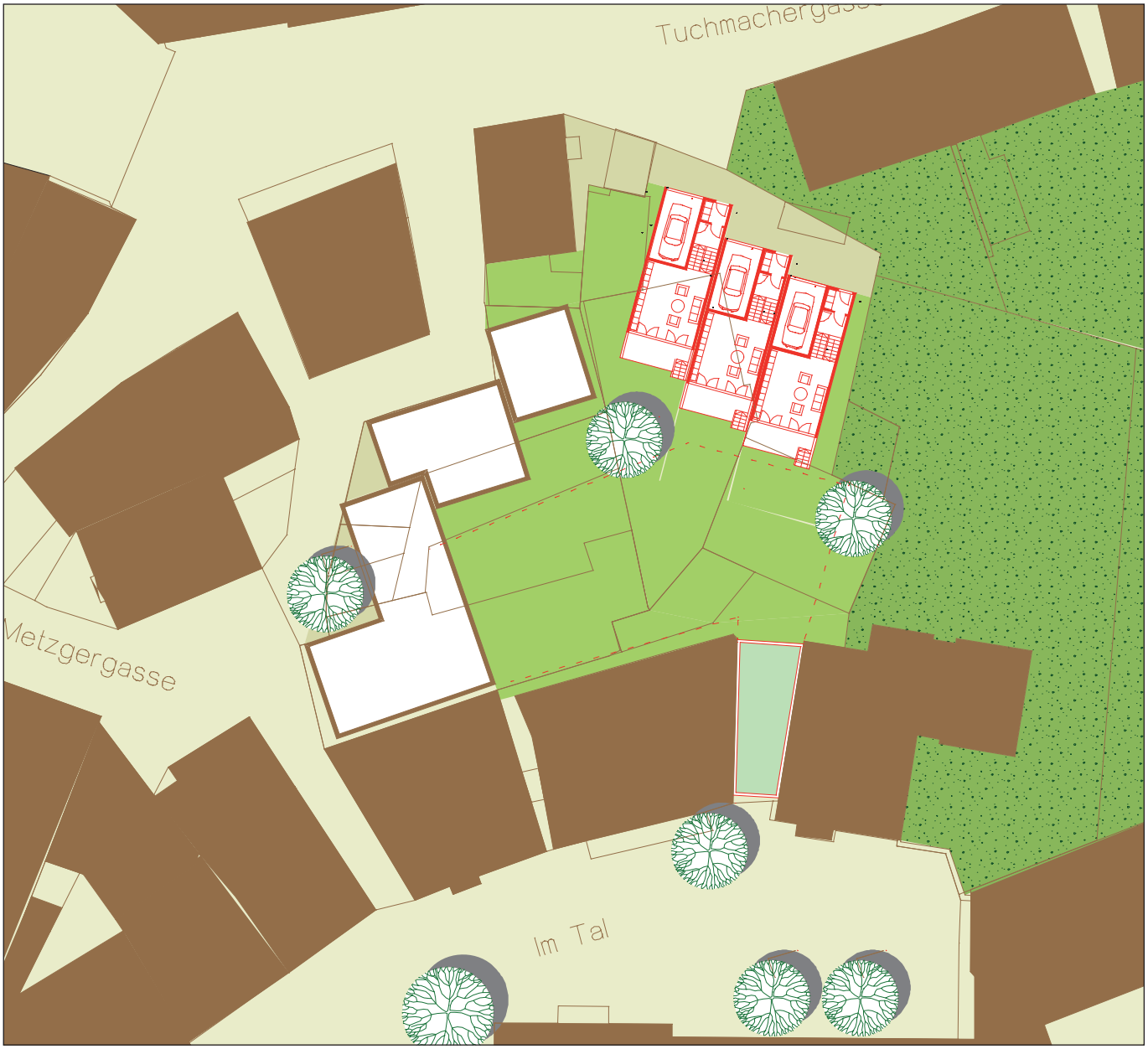
Grundstücksgröße: ca. 484 m²
Nutzfläche EG: Vordergebäude: 130 m²
GRZ: 0,75; GFZ:; 1,3

nicht barrierefrei, 2 VG+DG
Entfernung zur Lenbachstraße ca. 100 m

Die beiden Objekte Im Tal 5/6 werden aufgrund ihrer Lage und des Grundstückszuschnittes künftig wohl nicht mehr als Einzelhandelslage zu entwickeln sein. Innerstädtisches Wohnen, wie es bereits im Rahmenplan 1992 angedacht wurde, mit Abbruch der rückwärtigen Gebäude- und Nebengebäude ist weiterhin eine wichtige Zielstellung für diese Grundstücke. Im rückwärtigen Bereich könnten notwendige Grünflächen mit einer Quartiersgarage entstehen. Zum öffentlichen Raum ist es denkbar entsprechende Dienstleistungen im Erdgeschoss anzubieten – 280 m² Nutzfläche im EG in beiden Objekten zusammengefasst. Die Struktur der Grundstücke, die sich von Im Tal an die Tuchmachergasse erstrecken, erfordert ein Konzept, das auch die nordwestlich angrenzende Bebauung zum öffentlichen Raum mit betrachtet.

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

## 2.4 Objekt Im Tal 5/6




Lageplan

Die Einzeluntersuchung der Grundstücke Im Tal 5 und 6 bezieht die östlich angrenzenden Grundstücke zur Metzger- und Tuchmachergasse mit ein. In der Tuchmachergasse sind in diesem Vorschlag Wohnstrukturen in Form von Stadthäusern mit einer Garage im Haus integriert angedacht. Somit ist eine optimale Ausrichtung der Wohnnutzung nach Süden möglich. Im Inneren dieses Blockes werden die Nebengebäude entfernt. Bewußt wird hier darauf verzichtet, weitere Bebauungsstrukturen im Inneren ergänzend mit vorzusehen zugunsten von mehr Grünflächen und Belichtung. Die beiden bestehenden Gebäude Im Tal 5 und 6 werden durch Entnahme der rückwärtigen Anbauten freigestellt und erhalten. Zwischen Objekt Im Tal 6 und der östlich angrenzenden Bebauung ist eine Zufahrt zu einer Gemeinschaftstiefgarage angedacht, die unter dem begrünten Innenhof angeordnet werden kann. Die westliche Randbebauung zu den Gassen – Tuchmacher- und Metzgergasse – wurde durch abgestaffelte Baukörper mit Südausrichtung versucht zu optimieren. Die Nutzungen in diesen Bereichen könnten im Erdgeschoss neben Dienstleistungen des südlichsten östlichen Baukörpers auch eine gastronomische Nutzung sein mit ggf. Zuordnung von Freiflächen. Durch diesen Bebauungsvorschlag werden natürlich geringere Bebauungsdichten erreicht, die aber den Wert des Wohnens im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt attraktiver machen und steigern. Insbesondere ergibt diese neu geschaffene innere Grünzone in Verbindung mit den östlich angrenzenden Grünflächen eine hohe Qualität.

## 2.5 Objekt Lenbachplatz 15

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Lenbachplatz 15, Lagekategorie: 1A |
| Typ der Potenzialfläche | Leerstand Wohngebäude |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Leerstand |
| Fernwirkung | Lage an einem zentralen Platz, Erdgeschoss derzeit nicht für eine Einzelhandelsnutzung ausgelegt |
| Umfeldnutzungen | Café, Rathaus, Buchhandlung, Optik, Dienstleistung (Planungsbüro, Bank), Wohnen |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Bisher Wohnnutzung, im Erdgeschoss Dienstleister, Gastronomie, Erdgeschoss nicht niveaugleich mit Straße |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Umbau für publikumswirksame Nutzung notwendig, Instandsetzung von außen |
| Bewertung | Das Gebäude liegt mittig am Lenbachplatz, bisher Wohnnutzung, hoher Investitionsbedarf zur Neunutzung, Eine Handelsnutzung wäre nur durch massive Eingriffe in das Gebäude möglich |

Zusammenfassung:

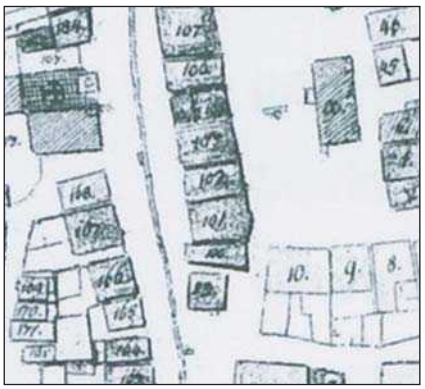
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| ↑ | → | → | → | ↓ |

Empfehlung:

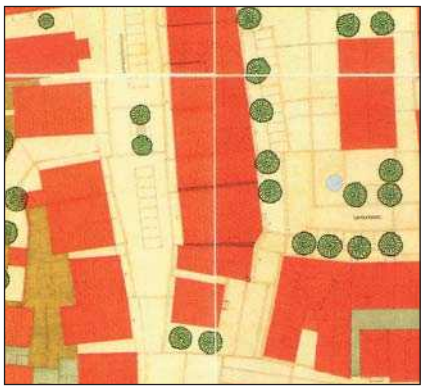
Neunutzung / Entkernung des Erdgeschosses
Thema: Mischkonzept aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen in zentraler Lage
Mögliche Nutzungen: Einzelhandel und Gastronomie nur durch massive Umbaumaßnahmen, ab 1. OG auch Büronutzung, Wohnen durch Lärmemissionen nur eingeschränkt möglich

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

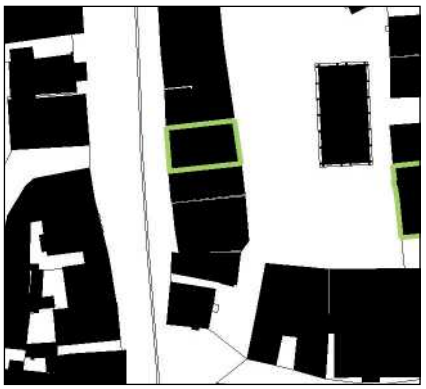
### 2.5 Objekt Lenbachplatz 15



Urkataster 1813



Rahmenplan 1992



Zustand 2009

Lageplan

Lenbachplatz 15
Fl. Nr. 62

Eigentumsverhältnisse:
Einzeleigentümer, privat
Nutzung Bestand: Leerstand/letzte Nutzung EG Tattoo-Studio, OG Wohnen

Grundstücksgröße: ca. 235 m²
Nutzfläche EG: ca. 176 m²
GRZ: 1,0
GFZ:; 3,2

optimal erschlossen, 3 VG + DG
Lage direkt an der Lenbachstraße, gute Parkierungsmöglichkeiten vor dem Gebäude
nicht barrierefrei

Aufgrund der stadträumlichen Lage dieses Objektes direkt an der Lenbachstraße und am Lenbachplatz bieten sich Nutzungen des Einzelhandel, der Gastronomie, aber auch Mischnutzungen mit Dienstleistungen, und auch Wohnen in den Obergeschossen an. Die Grundstruktur ist im ist derzeit Bestand nicht für eine Einzelhandelsnutzung geeignet, das Gebäude muss vor einer Umnutzung bzw. Nachfolgenutzung saniert werden.

## 2.6 Objekt Lenbachplatz 7/ 8

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Lenbachplatz 7 / 8, Lagekategorie: Hauptlage Innenstadt |
| Typ der Potenzialfläche | Zwei benachbarte Leerstände (Wohn- und Geschäftshaus), Schaufenster temporär als Ausstellungsfläche für andere Betriebe genutzt |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Wohnen, Leerstand Lager |
| Fernwirkung | Gute Fernwirkung durch Lage an einem zentralen Platz, Frequenzbildung durch Rathaus |
| Umfeldnutzungen | Einzelhandel (Stadtmarkt, Hörgeräte), Gastronomie, Rathaus |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Ca. 250 m² Verkaufsfläche, in den Erdgeschossen miteinander verbunden (Probleme mit Höhenausgleich → Stufen vorhanden) |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Gebäude von außen in gutem Zustand |
| Bewertung | Die Gebäude liegen zwar in rückwärtiger Lage zur Haupteinkaufsstraße, sind aber immer noch in zentraler Handelslage, durch den guten Zustand sollte nach Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss eine weitere Handelsnutzung realisierbar sein, einschränkend kommt der Höhenversatz zwischen den beiden Gebäuden hinzu, Obergeschosse sind nicht als Handelsflächen nutzbar, Erweiterung der Verwaltungsräume im Waaghaus prüfen, alternativ für Wohnnutzung geeignet |

Zusammenfassung:

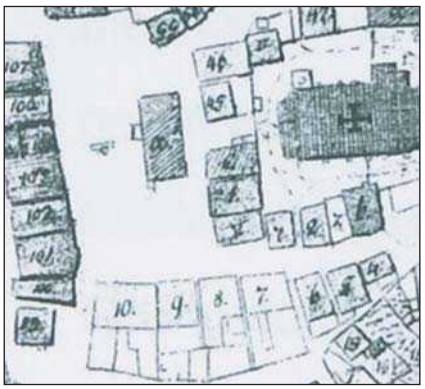
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| ↑ | → | ↑ | ↑ | → |

Empfehlung:

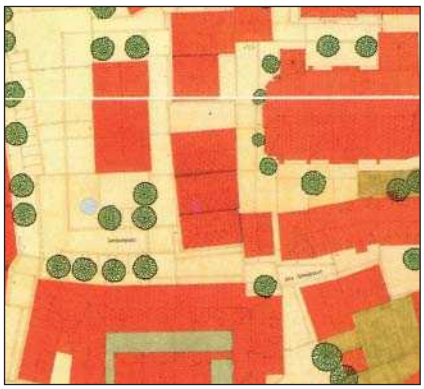
Reaktivierung der Handelsfläche, Neunutzung Lager im 1. OG
Thema: Handel und Verwaltung
Mögliche Nutzungen: Einzelhandel, im 1. OG: evtl. weitere Verwaltungsräume des nahegelegenen Rathauses, Prüfung einer Verbindung zum Waaghaus, alternativ Wohnnutzung

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

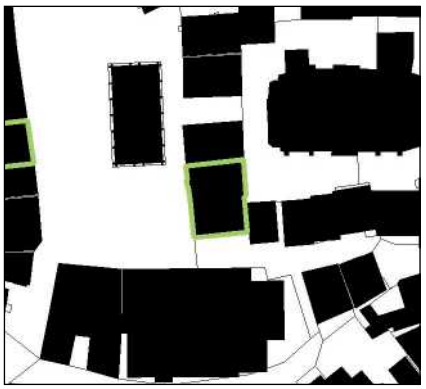
### 2.6 Objekt Lenbachplatz 7/8



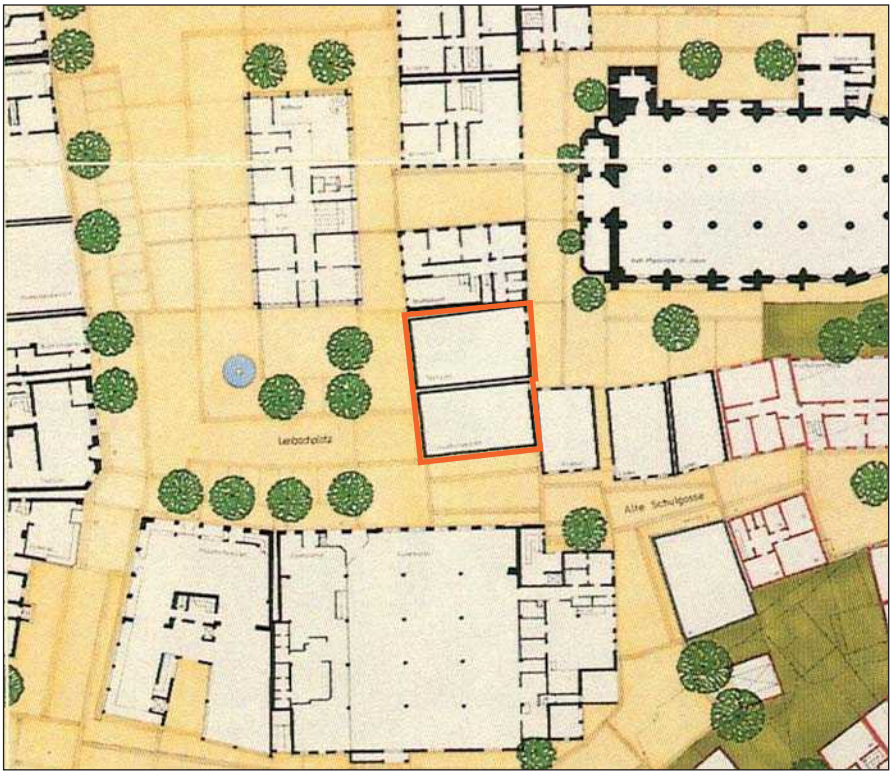
Urkataster 1813



Rahmenplan 1992



Zustand 2009




Lageplan

Lenbachplatz 7/8
Fl. Nr. 1 und 2

Eigentumsverhältnisse:
Eigentümer für beide Grundstücke, privat
Nutzung Bestand: Leerstand, Wohn- und Geschäftsgebäude, letzte Nutzung: Textilgeschäft

Grundstücksgröße: ca. 303 m²
Nutzfläche EG: ca. 220 m²
Nutzfläche OG: ca. 220 m²
GRZ: 1,0
GFZ:; 3,0

gut erschlossen, 3 VG
Kurzzeitparken im öffentlichen Raum,
Entfernung zur Lenbachstraße 80 m, direkte Lage am Lenbachplatz, barrierefrei von außen

Die äußerst bevorteilte Lage dieser Objekte direkt am Lenbachplatz, insbesondere zur zentralen Stadtverwaltung, erfordert Nutzungen wie Verwaltung. Diese Art der Nutzung ist auch in den Obergeschossen sinnvoll. Eine Einzelhandelsnutzung im EG in Kombination mit Verwaltung und Dienstleistung ist weiterhin ebenso möglich.
Der Zustand der Objekte ist äußerlich als gut zu bezeichnen.

## 2.7 Potenzialfläche In der Lachen 38 / 39

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | In der Lachen 38 / 39, innerstädtische Nebenlage |
| Typ der Potenzialfläche | Brachfläche |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Entfällt |
| Fernwirkung | Rückwärtige Lage in der Altstadt, keine Einsicht von der Lenbachstraße, keine visuelle Verbindung zum Hauptfrequenzbereich |
| Umfeldnutzungen | Dienstleistungen (Frisör, Versicherungsbüro), Wohnnutzung |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Ca. 300 m² Grundstück |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Grundstück liegt zurzeit brach, ggf. Neubebauung nötig |
| Bewertung | Das Grundstück befindet sich in einer rückwärtigen Lage (keine Einzelhandelsnutzung sinnvoll), zurzeit liegt es brach und ist mit Vegetation verwildert (ohne Aufenthalts- / Nutzungsfunktion) |

Zusammenfassung:

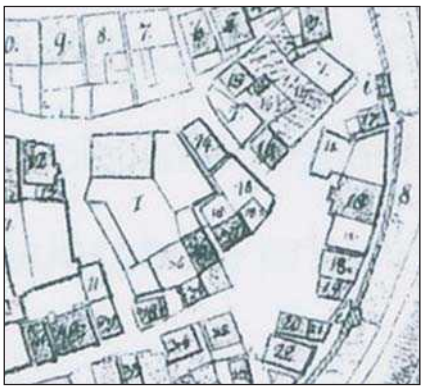
| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| → | → | ↓ | → | ↓ |

Empfehlung:

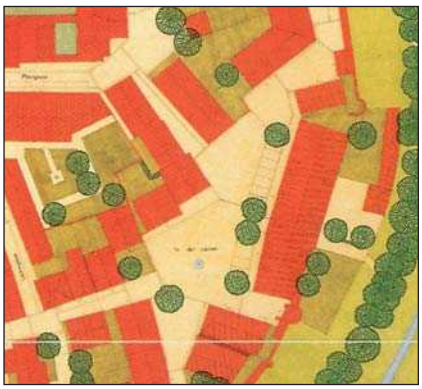
Bebauung mit Wohn-/Stadthaus, integrierte Garage, evtl. Dienstleistung im Erdgeschoss oder Erschließung als öffentlich zugänglicher Grün-/Aufenthaltsraum
Thema: Ruhe, Erholung, ruhiges Wohnen in der Altstadt
Mögliche Nutzungen: Wohnen, Dienstleitung (Versicherung etc.), Grünfläche / Erholung

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.7 Potenzialfläche In der Lachen 38/39

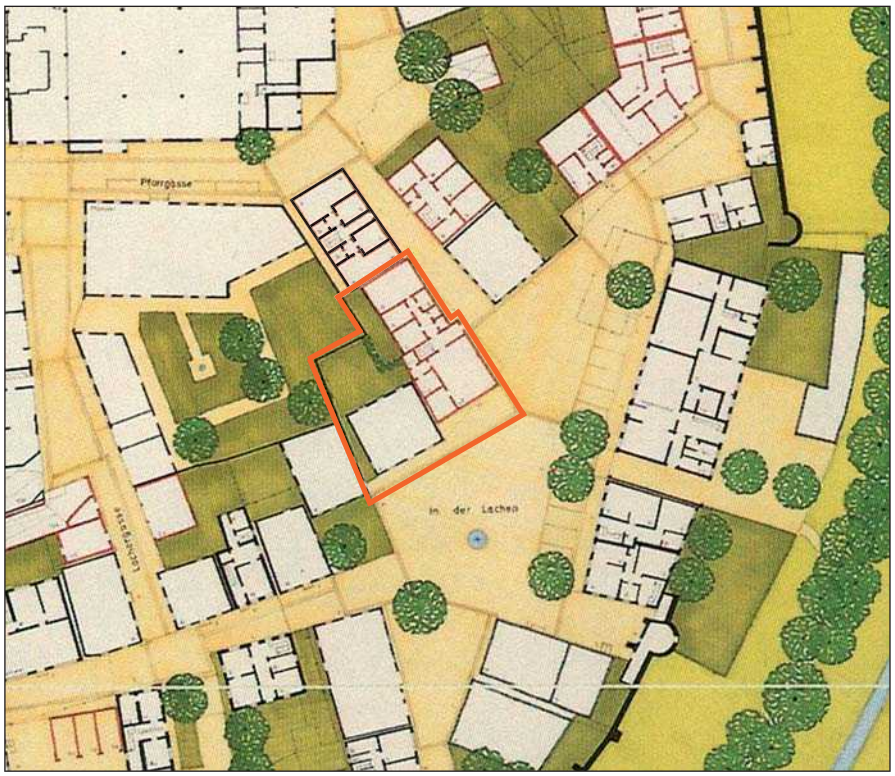


Urkataster 1813



Rahmenplan 1992

Zustand 2009




Lageplan

**In der Lachen 38/39**
Fl. Nr. 38 und 39

Eigentumsverhältnisse :
Ein Eigentümer für beide Grundstücke, privat
Nutzung Bestand: Brachfläche, ehem. Lagergebäude

Grundstücksgröße: ca. 380 m²
(beide Grundstücke)
Nutzfläche EG, OG: Brachfläche

Flächennutzung Umfeld:
Wohnnutzung mit Dienstleistung
Entfernung zur Achse Lenbach-straße: ca. 105 m
gut erschlossen

Für diese rückwärtige Lage ist keine Einzelhandelsnutzung künftig mehr sinnvoll. Bereits im Rahmenplan 1992 wurde eine Neustrukturierung mit Wohnen angedacht – in sehr dichter Bebauung – GRZ 0,7, bei 2 Geschossen und Dachgeschoss, GFZ von 1,6. Die Vorstellung eines hochwertigen, ruhigen Wohnens in der Altstadt in diesem Bereich ist eine potenzielle künftige Nutzung. Vorstellbar wäre hier sogar unter Beachtung der stadträumlichen Situation (Raumkanten im öffentlichen Bereich) auch eine geringere Dichte mit mehr attraktiven Frei- und Grünräumen zu schaffen. Es können dabei Nutzflächen im EG von ca. 200 m² geschaffen werden. Als Übergangsnutzung wäre hier eine Grünfläche zur Platzfläche In der Lachen stadträumlich vorstellbar.

## 2.8 Objekt Bahnhofstraße 2

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Bahnhofstraße 2, Lagekategorie: 2 (Streulage) |
| Typ der Potenzialfläche | Geschäftsräume im Erdgeschoss, Schaufenster zurzeit als Ausstellungsfläche vom benachbarten Second Hand-Geschäft genutzt |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Wohnen |
| Fernwirkung | Gebäude gut von Lenbachstraße und Bahnhofstraße einsehbar, Schaufenster unter Arkaden verdeckt |
| Umfeldnutzungen | Überwiegend Dienstleistungen, ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Wohnnutzung in den Obergeschossen, derzeit schwache Einzelhandelslage |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Geschäftsräume erstrecken sich über gesamte Erdgeschossbreite, Zugang über Treppenstufen (Nachteil für Einzelhandelsnutzung) |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Insgesamt guter Zustand des Gebäudes, evtl. Umbaukosten für Inneneinrichtung |
| Bewertung | Objekt befindet sich nicht mehr in der Hauptlage, typischer Dienstleistungsstandort, durch Vorbau keine optimale Schaufensterfläche, der nicht ebenerdige Zugang kann Problem darstellen (nicht für stark frequentierte Nutzung geeignet) |

Zusammenfassung:

| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| → | → | ↓ | ↑ | → |

Empfehlung:

Umnutzung des Erdgeschosses als Dienstleistungsstandort / Büroräume
Thema: publikumsnahe Dienstleistungen in Ergänzung zur A-Lage
Mögliche Nutzungen: Dienstleitung (Versicherung etc.), in den Obergeschossen Wohnen

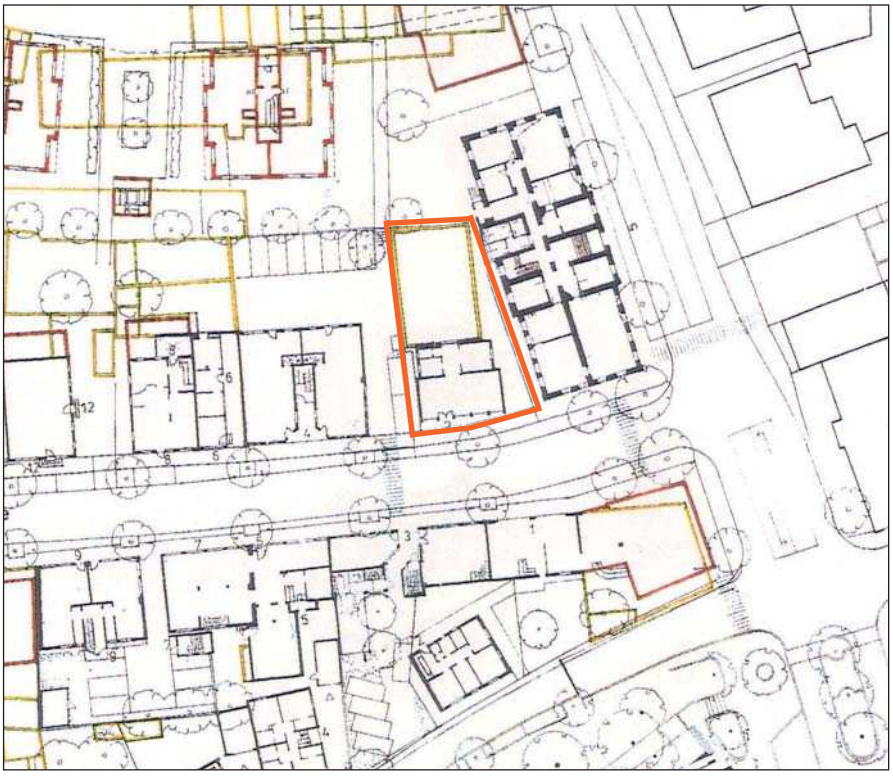
## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.8 Objekt Bahnhofstraße 2

Rahmenplan 1992

Gestaltungsvorschlag

Zustand 2009



Lageplan

**Bahnhofstraße 2**
Fl. Nr. 1256

Eigentumsverhältnisse:
Einzeleigentümer privat
Nutzung Bestand:
EG Ausstellungsraum für Nachbargeschäft (keine eigenständige Nutzung)
OG Wohnen

Grundstücksgröße: ca. 379 m²
Nutzfläche EG: ca. 83 m²
+rückwärtiger Anbau EG:144 m²
Nutzfläche OG: ca. 210 m²
GRZ: 0,8
GFZ: 1,3

nicht barrierefrei, 3 VG mit DG
Kurzzeitparken Bahnhofstraße
Flächennutzung Umfeld
Mischgebiet

Die Mischung von Gewerbe, Wohnen und Versorgung funktioniert in diesem Teilbereich nicht mehr in der Form wie in den vergangenen Jahrzehnten. Vereinzelte Leerstände oder unter Wert genutzte Flächen im Erdgeschoss zeigen die Probleme auf. Insbesondere die Lagegunst in diesem Bereich im Zusammenspiel mit den 1A Lagen der Lenbachstraße fordern ein Umdenken und eine Aufwertung dieser Bebauungsstrukturen – Umnutzung Dienstleistungen. Die Größe der vorhandenen Flächenangebote im Erdgeschoss sind hierfür durchaus gut geeignet.
Eine gute Verträglichkeit von publikumsnahen Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ist gegeben.

Die angestrebte Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Neuordnung des Straßenprofils, sowie die Auslagerung bzw. Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen in den rückwärtigen Zonen, schafft eine deutliche Aufwertung dieser durchaus zentralen Bereiche auch im Hinblick auf Wohnnutzungen.

## 2.9 Objekt Bahnhofstraße 4

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Bahnhofstraße 4, Lagekategorie: 2 |
| Typ der Potenzialfläche | Geschäftsräume im Erdgeschoss, linke Hälfte des Gebäudes im Erdgeschoss mit Büroflächen einer Versicherungsagentur, in der rechten Hälfte befindet sich ein Second Hand-Geschäft |
| Nutzungen in den Obergeschossen | Wohnen |
| Fernwirkung | Gebäude bedingt von Lenbachstraße einsehbar und gut von der Bahnhofstraße einsehbar, auffällige Front im Erdgeschoss |
| Umfeldnutzungen | Überwiegend Dienstleistungen, ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Wohnnutzung in den Obergeschossen |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Zwei getrennte Einheiten im Erdgeschoss, nicht ohne Weiteres zusammenlegbar |
| Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf | Insgesamt guter Zustand des Gebäudes, evtl. Umbaukosten für Inneneinrichtung in der rechten Gebäudehälfte |
| Bewertung | Objekt befindet sich nicht mehr in der Hauptlage, typischer Dienstleistungsstandort, die linke Gebäudehälfte befindet sich bereits in einer guten Vermietungssituation, in der rechten Gebäudehälfte könnte mittelfristig ebenfalls ein Dienstleistungsbetrieb angesiedelt werden |

Zusammenfassung:

| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| → | → | ↓ | ↑ | ↑ |

Empfehlung:

Umnutzung der rechten Erdgeschosshälfte mittelfristig ebenfalls als Dienstleistungsstandort / Büroräume
Thema: publikumsnahe Dienstleistungen in Ergänzung zur A-Lage
Mögliche Nutzungen: Dienstleitung (Versicherung etc.), in den Obergeschossen Wohnen

## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.9 Objekt Bahnhofstraße 4

Rahmenplan 1992

Rahmenplan 1992

Zustand 2009

Lageplan

**Bahnhofstraße 4**
Fl. Nr. 1254/4

Eigentumsverhältnisse :
Einzeleigentümer privat
Nutzung Bestand:
Wohn- und Geschäftsgebäude

Grundstücksgröße: ca. 579 m²
Nutzfläche EG: ca. 186 m²
Nutzfläche OG: ca. 450m²
GRZ: 0,43
GFZ: 1,50

nicht barrierefrei, 3 VG + DG
Kurzzeitparken Bahnhofstraße
Flächennutzung Umfeld
Mischgebiet

Die Mischung von Gewerbe, Wohnen und Versorgung funktioniert in diesem Teilbereich nicht mehr in der Form wie in den vergangenen Jahrzehnten. Vereinzelte Leerstände oder unter Wert genutzte Flächen im Erdgeschoss zeigen die Probleme auf. Insbesondere die Lagegunst in diesem Bereich im Zusammenspiel mit den 1A Lagen der Lenbachstraße fordern ein Umdenken und eine Aufwertung dieser Bebauungsstrukturen – Umnutzung Dienstleistungen. Die Größe der vorhandenen Flächenangebote im Erdgeschoss sind hierfür durchaus gut geeignet.
Eine gute Verträglichkeit von publikumsnahen Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ist gegeben.

Die angestrebte Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Neuordnung des Straßenprofils, sowie die Auslagerung bzw. Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen in den rückwärtigen Zonen, schafft eine deutliche Aufwertung dieser durchaus zentralen Bereiche auch im Hinblick auf Wohnnutzungen.

## 2.10 Objekt Aichacher Straße 19

| | |
|---|---|
| Anschrift und Lage | Aichacher Straße 19, solitäre Streulage |
| Typ der Potenzialfläche | Leerstand Wohn- und Geschäftshaus |
| Nutzungen in den Ober-geschossen | Leerstand |
| Fernwirkung | Lage an hochfrequentierter Straße, Gebäude gut einsehbar |
| Umfeldnutzungen | Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel (Autohaus, Sanitärfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Farben und Bodenbeläge), Dienstleister (Frisör) |
| Grundriss / Zuschnitt Fläche | Ca. 100 m² Ladenfläche, zwei großzügige Schaufenster |
| Sanierungs- bzw. Inves-titionsbedarf | Fassadensanierung notwendig, Modernisierungsarbeiten in den Geschäftsräumen |
| Bewertung | Aufgrund der Streulage ist hier mittel- bis langfristig keine Einzelhandelsnutzung sinnvoll, Gebäude in einem renovierungsbedürftigen Zustand |

Zusammenfassung:

| Lage | Umfeld | Nutzungsoption Handel | Zustand | Mögliche Kosten zur Revitalisierung |
|---|---|---|---|---|
| ↓ | → | ↓ | → | → |

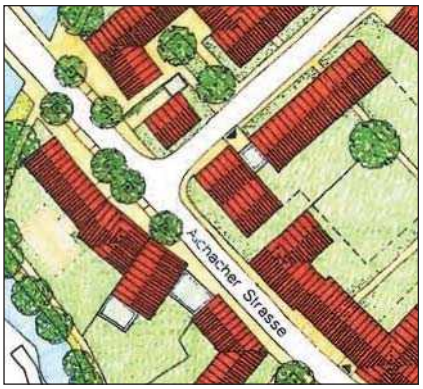
Empfehlung:

Neunutzungskonzeption des Erdgeschosses, Fassadensanierung
Thema: Dienstleistung und Wohnen in Streulage
Mögliche Nutzungen: Dienstleistung, Wohnen (rückwärtig)

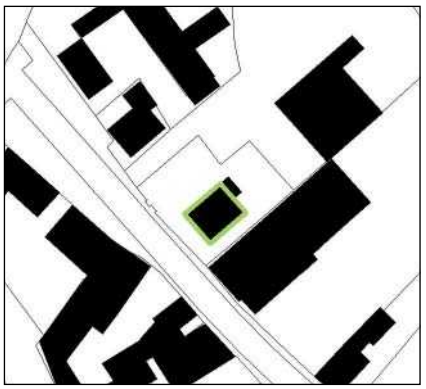
## 2.0 Betrachtung von Potenzialflächen und Schlüsselimmobilien

### 2.10 Objekt Aichacher Straße 19

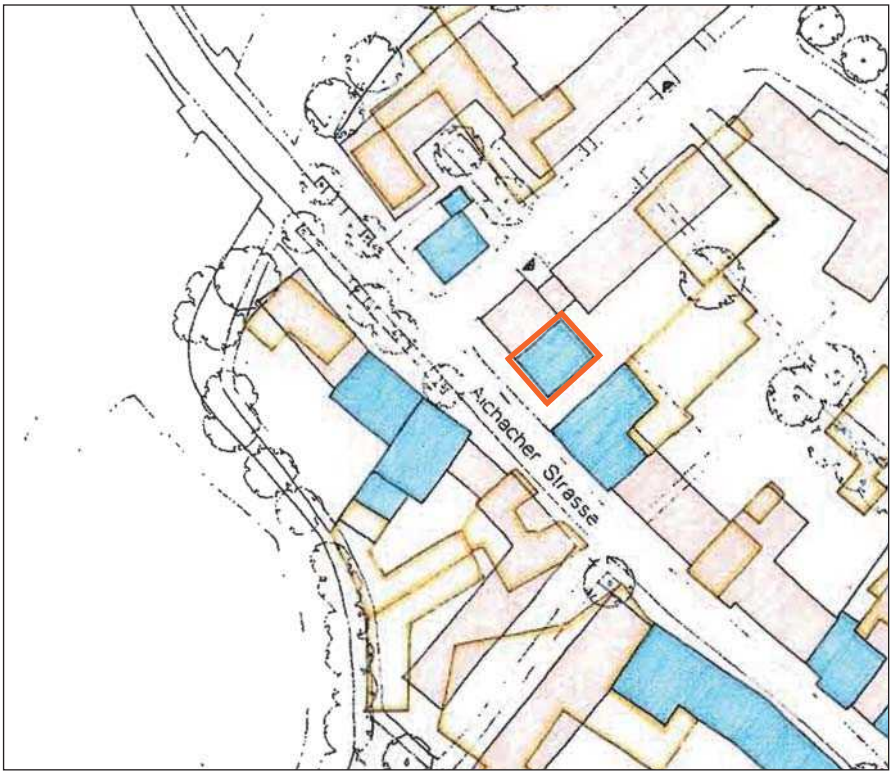
Urkataster 1813




Rahmenplan 1992



Zustand 2009




Lageplan

**Aichacher Straße 19**
Fl. Nr. 336

Eigentumsverhältnisse:
Einzeleigentümer, privat
Nutzung Bestand:
Leerstand, Wohn- und Geschäftsgebäude

Grundstücksgröße: ca. 818 m²
Nutzfläche EG: ca. 105 m²
GRZ: 0,19
GFZ: 0,56

gut erschlossen an der Aichacher Straße,
stark befahrene Verkehrsachse,
große freie Grundstücksflächen um das Gebäude
Flächennutzung Mischnutzung

Das Objekt Aichacher Straße 19 liegt in einem Bereich, der durch wirtschaftliche und strukturelle Veränderungen zu Leerständen und Brachflächen führt. Es wird wohl als Nutzung keine Einzelhandelsnutzung mehr sinnvoll sein. Eine Entwicklung hin zu Dienstleistung, auch mit den angrenzenden Strukturen, ist vorstellbar. Hochwertiges, lockeres Wohnen in den rückwärtigen Bereichen in zentraler Lage wird hier ein künftiges Potenzial sein.
Bereits im Rahmenplan 1992 wurde dies angestrebt, jedoch noch mit der Zuversicht eines Wachstums – verdichtete Baustrukturen an der Aichacher Straße für Mischnutzung und zur Schaffung von ruhigem rückwärtigem Wohnen.
Im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplanes für diesen Bereich müssen zusammenhängende Konzepte für Strukturen und Nutzungen für die Zukunft aufgezeigt werden.

## 2.11 Gesamtübersicht der Objekte / Potenzialflächen

Die folgende Übersicht der ausgewählten Potenzialflächen und Schlüsselobjekte zeigt deutlich bei welchen Objekten eine Nach- oder Neunutzungsoption für Einzelhandel besteht. Lagebedingt ist diese jedoch häufig nicht gegeben. Eine weitere Nutzung mit Einzelhandel würde an dieser Stelle als wirtschaftlich nicht tragfähig eingeschätzt bzw. dem Zentrenkonzept mit der Prämisse einer Bündelung und Stärkung der vorhandenen Haupthandelslagen widersprechen. Die Bewertung des Zustands der betrachteten Objekte und Flächen gibt Hinweise zu den zu erwartenden Investitions- und Revitalisierungsaufwänden und wurde ebenfalls primär unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Handelsnutzung gefasst.

| Objekt / Fläche | Nutzungsoption Handel | Zustand | Investitionsbedarf |
|---|---|---|---|
| Objekt Lenbachstraße 1 | ↑ | → | → |
| Objekt Lenbachstraße 8 | ↑ | → | → |
| Potenzialfläche Bartengasse | ↑ | ↑ | ↓ |
| Objekt Im Tal 5 / 6 | ↓ | ↓ | ↓ |
| Objekt Lenbachplatz 15 | → | → | ↓ |
| Objekt Lenbachplatz 7/ 8 | ↑ | ↑ | → |
| Potenzialfläche In der Lachen 38 / 39 | ↓ | → | ↓ |
| Objekt Bahnhofstraße 2 | ↓ | ↑ | → |
| Objekt Bahnhofstraße 4 | ↓ | ↑ | ↑ |
| Objekt Aichacher Straße 19 | ↓ | → | → |

Fazit

Wie bereits dem Hauptbericht des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen ist, hat sich der Einzelhandelsstandort Schrobenhausen in den letzten Jahren stark dispers entwickelt. Mit Erschließung neuer fachmarktorientierter Handelsflächen in Stadtrandlage hat die Gesamtverkaufsfläche stark zugenommen. Ebenso hat sich jedoch die Konkurrenzsituation zwischen den Handelslagen verschärft. Die Folgen für die Innenstadt sind vielfältig. Einhergehend mit dem Verlust attraktiver Ankermieter (z. B. Müller-Markt) reüssieren wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsnutzungen nurmehr nahezu ausschließlich in den Hauptlagen. Nebenlagen, die noch vor wenigen Lagen als Handelslagen zu bezeichnen waren (Bahnhofstraße, In der Lachen), können dem Konkurrenzdruck nicht mehr standhalten und verändern sich zunehmend. Trading-down-Tendenzen in Nebenlagen sind erkennbar an schwächeren Nachnutzungen (z. B. Second-Hand-Geschäfte, Ausstellungflächen ohne Verkauf) oder sogar an Leerständen mit vormaliger Handelsnutzung. Nicht jede ehemalige Handelslage ist aber zu revitalisieren. In einigen Fällen werden sich deshalb innerstädtische Quartiere völlig neu positionieren müssen.

# 3 Flächenbedarf im Einzelhandel

| Branche | Typ | Mindestverkaufsfläche von | bis |
|---|---|---|---|
| **Lebensmittel** | Bäcker | 50 | 120 |
| | Metzger | 50 | 120 |
| | Spezialgeschäft, Tankstellenshop, Feinkost | 50 | 150 |
| | SB-Geschäft | 200 | 400 |
| | Getränkemarkt | 300 | 600 |
| | Supermarkt | 500 | 1.200 |
| | Discounter | 700 | 1.200 |
| | Verbrauchermarkt | 1.500 | 5.000 |
| | SB-Warenhaus | ab 5.000 | |
| **Reformwaren** | Reformhaus/Naturkostladen | 150 | 200 |
| | Bio-Supermarkt | 500 | 1.200 |
| **Apotheken** | Apotheke | 60 | 150 |
| **Drogerien, Parfümerien** | Drogeriemarkt | 400 | 800 |
| | Parfümerie | 100 | 300 |
| **Blumen, Pflanzen, Sämereien** | Blumengeschäft | 50 | 100 |
| | Gartencenter | 2.000 | 4.000 |
| **Oberbekleidung** | Damenoberbekleidung | 100 | 450 |
| | Herrenoberbekleidung | 100 | 300 |
| | Vollsortimenter | ab 600 | |
| | Textilfachmarkt | ab 400 | |
| **Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung** | Fachgeschäft | 60 | 100 |
| | Großfilialist | 80 | 150 |
| **Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf** | Fachgeschäft | 80 | 300 |
| | Großfilialist | 250 | 800 |
| **Sportartikel** | Sportgeschäft | 300 | 500 |
| | Sportfachmarkt | ab 600 | |
| **Schuhe** | Schuhgeschäft | 150 | 250 |
| | Schuhfachmarkt | 350 | 500 |
| **Sanitätshäuser** | Sanitätshaus | 120 | 200 |
| **Bücher** | Buchhandlung | 100 | 400 |
| **Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)** | Schreibwarengeschäft | 80 | 300 |
| | PBS-Fachmarkt | 200 | 500 |
| **Spielwaren** | Spielwarengeschäft | 100 | 300 |
| | Spielwarenfachmarkt | ab 600 | |
| **Zoobedarf** | Zoogeschäft | 150 | 200 |
| | Zoo- und Tierfachmarkt | ab 400 | |
| **Möbel** | Vollsortimenter bis 20.000 m² | bis 20.000 | |
| | Wohnkaufhaus ab 20.000 m² | ab 20.000 | |
| | Spezialstudio, Küchen | ab 500 | |
| | Mitnahmemarkt | ab 1.000 | |
| **Baumärkte, Baumarktartikel, Eisenwaren** | Fachgeschäft | 200 | 400 |
| | Bau-/Heimwerkermarkt | 4.500 | 6.000 |
| **Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat** | GPK-Fachgeschäft | 100 | 500 |
| | Geschenkartikel | 100 | 350 |
| **Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbelag** | Fachgeschäft | 300 | 600 |
| | (Teppich-)Fachmarkt | 1.000 | 1.200 |
| **Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik** | Elektrogeschäft | 300 | 500 |
| | Lampenstudio | 300 | 500 |
| | Elektrofachmarkt (typ. Vollsortiment) | ab 1.000 | |
| **Foto** | Fotogeschäft | 60 | 100 |
| **Optik** | Fachgeschäft | 60 | 100 |
| | Großfilialist | 150 | 200 |

**Anlage**

**Verkehrskonzept Altstadt Stadt Schrobenhausen**
*Lang + Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau*

# STADT SCHROBENHAUSEN

# Verkehrskonzept Altstadt

Erläuterungsbericht Juni 2009

LANG + BURKHARDT VERKEHRSPLANUNG UND STÄDTEBAU

**Inhalt** **Seite**


| | |
|---|---|
| Untersuchungsanlass | 1 |
| Städtebaulich-verkehrliche Bestandssituation | 1 |
| Parkraumerhebung | 2 |
| Verkehrskonzept | 7 |
| Maßnahmenrepertoire | 7 |
| Strategische Ansätze | 9 |
| Konzept 1 | 9 |
| Konzept 2 | 10 |
| Abschließende Empfehlung | 13 |


**Abbildungen**


1 Stellplatzangebot und Erhebungsplan
2 Parkplatzauslastung Altstadt
3 Parkplatzauslastung Altstadtumfeld
4 Parkdauer Altstadt
5 Parkplatzauslastung und Belegungsdauer Busbahnhof und P Nord
6 Parkplatzauslastung und Belegungsdauer Stadtmitte
7 Passanteninterviews
8 Querschnittszählung an den Altstadtzufahrten 30.10.2008
9 Tagespegel Zufahrt Süd
10 Tagespegel Zufahrt Nord
11 Verkehrskonzept 1
12 Verkehrskonzept 2

## Aufgabenstellung

Die Stadt Schrobenhausen unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Stärkung der Altstadt. Die Verkehrsthematik spielt dabei eine wichtige Rolle. Der ruhende wie auch der fließende Verkehr in der Altstadt sowie auf dem Bürgermeister-Stocker-Ring haben trotz aller Planungsmaßnahmen mittlerweile zu der Erkenntnis geführt, dass die Sanierungsbemühungen nur gelingen können, wenn das Verkehrsaufkommen auf ein stadtverträgliches Maß reduziert werden kann.

Die zahlreichen konzeptionellen Ansätze zur Verkehrsführung, die seit den 70er Jahren erarbeitet wurden, wurden einer eingehenden Würdigung und Bewertung unterzogen. Zudem wurden weitere Vorschläge für die Verkehrsregelung in der Altstadt und deren engeres Umfeld erstellt.

Der ruhende Verkehr wurde eingehend untersucht, um künftig Angebot und Nachfrage noch besser aufeinander abstimmen zu können.

Die gesamte Bearbeitung des Verkehrskonzepts erfolgte in enger Abstimmung mit den Fachdisziplinen Stadtplanung (Büro Schreiber) und Handelsgutachten (CIMA). Die Einbindung der Verwaltung, des Stadtrats und der Bürger ist als laufender Prozess zu verstehen, der über die Fertigstellung des vorliegenden Konzepts hinausgeht.

## Städtebaulich-verkehrliche Bestandssituation

Die Größe der historischen Altstadt beträgt ca. 460 x 300 m. Die zentralörtlichen Nutzungen des Handels und der Dienstleistungen erstrecken sich auf die gesamte Länge in Nord-Süd-Richtung, nicht jedoch in der gesamten Breitenausdehnung in West-Ost-Richtung, hier dominiert die Wohnnutzung.

Die ehemalige Kreisstadt Schrobenhausen verfügt nach wie vor über eine hohe Zentralität, die Angebotsvielfalt ist gerade im Einzelhandel für eine Stadt dieser Größenordnung erstaunlich gut. Die daraus resultierende Attraktivität wird durch das städtebauliche Ensemble, das die historische Altstadt darstellt, noch zusätzlich unterstützt. Daran haben auch die am Stadtrand in den letzten Jahren entstandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wenig geändert.

Seit rund 12 Jahren sind die Straßenräume der historischen Altstadt von Schrobenhausen weitgehend einer Neugestaltung unterzogen worden. Lediglich einige Nebengassen wurden noch nicht umgestaltet. Die gesamte Innenstadt ist als verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325/326 StVO ausgewiesen. Dennoch sind die Belastungen im fließenden Verkehr deutlich höher als es die einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien erlauben.

Das Angebot an Stellplätzen in und um die Altstadt ist in Abb. 1 enthalten. Auf Parkplätzen und im Straßenraum sind insgesamt rund 500 Stellplätze vorhanden, davon 210 innerhalb der Stadtmauern. Die Bewirtschaftung dieser Stellplätze ist unterschiedlich geregelt. Während es außerhalb der Stadtmauern zahlreiche Stellplätze gibt, die frei von jeglicher Regelung sind, gelten innerhalb der Altstadt zeitliche Beschränkungen, die teilweise auch durch Gebührenpflichtigkeit ergänzt werden. Die nachstehende Tabelle stellt die einzelnen Bereiche und ihre Merkmale gegenüber. Rund 80 Sondergenehmigungen wurden für die Anwohner der Altstadt

erteilt, diese dürfen zeitlich unbeschränkt in den Altstadtgassen parken, nicht jedoch in der Lenbachstraße und am Lenbachplatz.

## Parkraumerhebung

Zur Ermittlung der Situation im ruhenden Verkehr wurden am 30.10.2008 umfangreiche Erhebungen in der Altstadt und im unmittelbaren Umfeld durchgeführt. Schülerinnen der Mädchenrealschule Schrobenhausen führten Zählungen auf sämtlichen Stellplätzen im Straßenraum sowie auf den kompakten Parkplätzen wie zum Beispiel am Busbahnhof, am Klostergarten oder auch am St.-Georg-Platz durch. Der Erhebungszeitraum ging von 8:00 Uhr bis 18:30 Uhr. Am Busbahnhof sowie auf dem Parkplatz Nord wurde die individuelle Anfahrts- und Abfahrtszeit aller Fahrzeuge erfasst. Auf allen anderen Stellplätzen wurde mit regelmäßigen Rundgängen im 30-Minuten-Rhythmus die Belegung und das jeweilige Kennzeichen notiert. Damit ist es möglich, die Parkdauer zumindest für bestimmte Intervalle zu ermitteln. Ein Fahrzeug, das beispielsweise um 9:00 Uhr, um 9:30 Uhr und um 10:00 Uhr an derselben Stelle notiert wurde, hatte somit mindestens eine Stunde geparkt. Es ist aber auch denkbar, dass dieses Fahrzeug bereits um 8:35 Uhr abgestellt worden war und erst um 10:25 Uhr wieder weggefahren ist. Auf diese Weise ist auch eine Parkdauer von fast zwei Stunden denkbar. Im Mittel wird für jedes Intervall eine Parkdauer von 30 Minuten unterstellt, so dass ein Fahrzeug, das dreimal hintereinander erfasst wurde, etwa 90 Minuten geparkt hat.

Nicht erhoben werden konnten Fahrzeuge, die zwischen zwei Rundgängen kurzfristig geparkt worden waren. Dies trifft zum Beispiel auf ein Fahrzeug zu, das um 9:35 Uhr abgestellt wurde und um 9:55 Uhr wieder weggefahren ist. Damit wurde es wieder um 9:30 Uhr noch um 10:00 Uhr bei den regelmäßigen Rundgängen notiert. Erfahrungsgemäß ist der Anteil dieser besonders kurzen Parkierungsvorgänge relativ hoch.

Durch die zusätzliche Erfassung des ein und ausfließenden Verkehrs an den beiden Altstadtzufahrten mit derselben Methodik wie am Parkplatz Nord und am Busbahnhof können jedoch Aussagen über den Durchgangsverkehr in Nord-Süd- beziehungsweise Süd-Nord-Richtung sowie über Kurzparker getroffen werden. Es können hieraus allerdings keine Angaben über den genauen Ort des Parkens gemacht werden. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass dieses Kurzparken vor allem in der Lenbachstraße und am Lenbachplatz stattfindet, da hier die große Masse der Zielpunkte für das Kurzparken angesiedelt ist.

Alle Erhebungen bezogen sich nur auf die markierten oder ausgewiesenen Stellplätze. Falschparker, die außerhalb der markierten Stellplätze wie zum Beispiel unmittelbar vor den Schaufenstern abgestellt waren, wurden nicht erfasst. Diese Problematik ist allen Beteiligten bekannt und wird durch die Tätigkeit der kommunalen Parkraumüberwachung regelmäßig bestätigt.

Zusätzlich wurden Passanten bei der Rückkehr zu ihrem geparkten Wagen mit Fragen zur persönlichen Beurteilung der Parkplatzsituation, zum Zweck des Besuchs in der Altstadt von Schrobenhausen, zur Häufigkeit des Besuchs und dergleichen interviewt.

In Abbildung 2 ist die Auslastung der einzelnen Bereiche innerhalb der historischen Altstadt enthalten. Die horizontale Linie symbolisiert dabei die Kapazität an ausgewiesenen Stellplätzen. Die kurze Linie gibt die Auslastung zu jeder halben Stunde an. Tendenziell kann ausgesagt werden, dass in den kleinen Gassen der Altstadt, abseits der Lenbachstraße, die Kapazi-

tät der ausgewiesenen Stellplätze großzügig bemessen ist. Eine Überlastung konnte nicht festgestellt werden.

Mit die höchste Auslastung liegt für die mittleren Abschnitt der Lenbachstraße vor. Hier lag sowohl am späten Vormittag (ca. 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr) sowie am Nachmittag (ca. 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr) die Auslastung bei nahezu 100%. Infolge des Wochenmarkts konnte am Lenbachplatz erst um 12:00 Uhr mit der Erhebung begonnen werden. Aber auch hier zeigte sich am Nachmittag die hohe Nachfrage nach Stellplätzen, die erst ab ca. 17:00 Uhr wieder nachließ. Der südliche sowie der nördliche Abschnitt der Lenbachstraße weisen im Vergleich zum zentralen Bereich eine etwas niedrigere Auslastung auf. In nahezu allen Bereichen fällt der deutliche Rückgang zur Mittagszeit auf.

Nur schwer berücksichtigt werden kann das korrekte Abstellen der Pkw auf den markierten Stellplätzen. Durch nachlässiges Parken kommt es immer wieder vor, dass in einem Bereich mit beispielsweise 10 markierten Stellplätzen acht Fahrzeuge abgestellt sind und dennoch kein weiteres mehr geparkt werden kann. Wenn also im nördlichen Abschnitt der Lenbachstraße von 24 ausgewiesenen Stellplätzen häufig 20 belegt sind, so kann das auch in diesem Bereich auftretende Falschparken möglicherweise auch eine Folge von allzu häufigem nachlässigem Parken auf den markierten Stellplätzen sein. Dies kann jedoch keine Entschuldigung dafür sein, dass manche Fahrzeuge vor den Schaufenstern der Geschäfte abgestellt werden und Fußgänger im Slalom darum laufen müssen. Dieses Falschparken ist darüber hinaus eine Gedankenlosigkeit, wenn nicht sogar eine Rücksichtslosigkeit gegenüber den Bemühungen vieler Geschäftsleute, ihre Schaufenster attraktiv zu dekorieren. Gerade die Qualität der Präsentation der Warenangebote ist in historischen Altstädten oft ein deutlicher Standortvorteil gegenüber den Einkaufszentren am Stadtrand, die sich häufig durch verklebte Schaufenster und Fassadenfronten äußern.

Abbildung 3 zeigt die Auslastung der Stellplätze außerhalb der historischen Altstadt. Vor allem der westliche Teil des Bürgermeister-Stocker-Rings weist hier eine sehr hohe Auslastung auf. Einzelne Teilabschnitte sind hier frei von jeglicher Beschränkung, so dass der Rückschluss auf eine hohe Attraktivität für Dauerparker nahe liegt. Die fast vollständige Belegung des Parkplatzes am Altenheim St. Georg ist zum einen auf den Stellplatzbedarf des Pflegepersonals, zum anderen aber auch auf Dauerparker mit Ziel Altstadt zurückzuführen. Die Auslastung von deutlich unter 50% am Klostergarten liegt in der – aus subjektiver Sicht der Altstadtbesucher – große Entfernung begründet.

Abbildung 4 enthält die Häufigkeit der Erfassung der in der Altstadt abgestellten Fahrzeuge. In allen Bereichen ist die jeweils größte Gruppe diejenige der nur einmal erfassten Fahrzeuge. Diese Anteile erreichen vor allem im Bereich der Lenbachstraße und des Lenbachplatzes über 60%. Nach der oben aufgeführten Definition haben diese Fahrzeuge im Schnitt 30 Minuten geparkt.

Dauerparker in der Altstadt wurden in den Gassen abseits der Lenbachstraße beobachtet. Dort dürfen Bewohner mit Sondergenehmigung zeitlich unbegrenzt parken.

Abbildung 4a zeigt die Parkdauer im Umfeld der historischen Altstadt. Hier fällt auf, dass die Anteile der Kurzparker meist deutlich unter 30% liegen. Vor allem auf dem Parkplatz am Altenheim St. Georg erreicht der Anteil der mehr als sechs Stunden abgestellten Fahrzeuge rund 45%.

In Abbildung 5 ist die Auslastung und Belegungsdauer der Parkplätze am Busbahnhof sowie Nord dargestellt.

Während am Busbahnhof die größte Gruppe auf die lange Zeit Parker mit mehr als vier Stunden Parkdauer entfällt, ist der Anteil der Fahrzeuge, die innerhalb von 5 Minuten dem Parkplatz wieder verlassen haben, auf dem Parkplatz Nord besonders auffällig. Die teilweise auftretende Überlastung konnte vor Ort durch eigenen Augenschein nicht bestätigt werden. vielmehr handelte es sich hier um Schleichverkehr vor allem in Ost-West-Richtung, um den signalisierten Knotenpunkt Lenbachstraße/Bahnhofstraße zu umfahren. Trotz der etwas verschlungenen Streckenführung durch den Parkplatz konnte dieses Problem offenbar bislang nicht befriedigend gelöst werden. Zieht man diesen Schleichverkehr von der Gesamtmenge ab, so waren praktisch nie gleichzeitig mehr als 50 der 80 vorhandenen Stellplätze belegt.

Die Verteilung nach Herkunftslandkreisen ergab Anteile für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von 67% (Parkplatz am Busbahnhof) beziehungsweise 77% (Parkplatz Nord). Die zweitgrößte Gruppe stellten Fahrzeuge aus dem Landkreis Aichach-Friedberg. An dritter Stelle folgten Fahrzeuge aus dem Landkreis Pfaffenhofen.

In Abbildung 6 ist die gesamte historische Altstadt zusammenfassend dargestellt. Aus dieser Abbildung geht auch hervor, wie stark die historische Altstadt von Durchgangsverkehr belastet ist. Rund 40% aller Fahrzeuge, die an einer der beiden Altstadtzufahrten erfasst wurden, wurden innerhalb von 5 Minuten an der anderen Ausfahrt ebenfalls notiert. Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb dieser 5 Minuten eine extrem kurz andauernde Besorgungen durchgeführt werden kann (Einkauf beim Bäcker, Kontoauszug an der Bank holen und dergleichen), dies setzt jedoch günstige Bedingungen voraus (keine Warteschlangen usw.).

Zusätzlich zu den Anteilen des Durchgangsverkehr beziehungsweise der Aufenthaltsdauer innerhalb der historischen Altstadt konnte auch ermittelt werden, wie viele Fahrzeuge zwei- oder mehrmals an einer der beiden Zufahrten in die Altstadt eingefahren sind. Immerhin 17% aller notierten Fahrzeuge wurden zweimal bei der Einfahrt zweimal bei der Ausfahrt erhoben weitere rund 5% dreimal oder öfter. Der Spitzenreiter war ein Fahrzeug, das insgesamt neunmal im Erfassungszeitraum in die Altstadt hinein- und auch wieder herausgefahren war.

In der Angabe *„3158 Parkierungsvorgänge"* in der Grafik links oben in Abbildung 6 ist auch der Durchgangsverkehr enthalten. Nimmt man diese 40% heraus so verbleiben noch etwa knapp 1900 Parkierungsvorgänge. Des weiteren muss eine bestimmte Zahl von Fahrzeugen abgezogen werden, die zwar in die Altstadt eingefahren sind und nach einer gewissen Zeit diese auch wieder verlassen haben, die jedoch auf privaten Grundstücken oder in Garagen geparkt worden waren. Über die Größenordnung wie dieses Verkehrs kann jedoch nur spekuliert werden, da sowohl die Zahl der privaten Stellplätze als auch die Umschlaghäufigkeit dieser nicht genau bekannt sind. Es ist zwar möglich, private Stellplätze und Garagen zu zählen, gerade bei Garagen kann oft nicht definitiv beurteilt werden, ob diese zum Abstellen von PKW oder lediglich als Lagerraum dienen.

Die oben angesprochenen Kurzparker (im Bereich von fünf bis circa 20 Minuten) können pauschal für die historische Altstadt anhand der zweiten Grafik in Abbildung 6 mengenmäßig bestimmt werden. Als absoluter Wert kann hier die Zahl 600 angenommen werden. sieht man den Durchgangsverkehr von der Gesamtzahl der die Altstadt befahrenden Fahrzeuge ab und

addiert man nur die Fahrzeuge, die zwischen 5 und 60 Minuten geparkt waren, so haben diese einen Anteil von über 70%.

Die dritte Grafik in der linken Spalte in Abbildung 6 zeigt den Zeitverbrauch, den die einzelnen Gruppen – definiert durch die Parkdauer – erzeugen. Im Vergleich mit der Grafik oberhalb fällt auf, das zwar nur rund 4% länger als vier Stunden in der historischen Altstadt gepackt haben, dass diese jedoch insgesamt knapp 1200 Stunden Parkzeit erzeugt haben. Im Vergleich dazu haben die rund 19% der Fahrzeuge, die zwischen fünf und 15 Minuten abgestellt waren, nur rund 200 Stunden Parkzeit verbraucht. Bereits an dieser Stelle wird deutlich, dass eine erhebliche Ausweitung des Stellplatzangebots in der historischen Altstadt von Schrobenhausen ohne jeglichen baulichen Aufwand oder zusätzlichen Flächenverbrauch möglich ist, wenn es nur gelingt, die Überschreitung der zulässigen Parkzeit deutlicher so kontrollieren und zu sanktionieren. Fasst man die Fahrzeuge, die zwischen zwei und vier Stunden beziehungsweise über vier stundenlang abgestellt waren, zusammen, so betrifft dies zwar nur 9%, es ergeben sich jedoch rund 1900 Stunden Parkzeit. Mit dieser Zeit wäre es z.B. möglich 3800 Fahrzeuge jeweils 30 Minuten lang zu parken oder 7600 Fahrzeuge jeweils 15 Minuten lang zu parken.

In Abbildung 7 sind die Ergebnisse der kurzen Interviews enthalten.

Zu Abb. 7a: über 60% der Befragten gaben an, zum Zweck des Einkaufs in der Altstadt und ihrem engeren Umfeld geparkt zu haben, die Gruppe der Bank- und Arztbesucher nimmt mit rund 17% den zweiten Platz ein. Unter den sonstigen Dienstleistungen sind Aktivitäten wie Besuche beim Friseur, Anwalt, Post- oder Behördengänge zusammengefasst. Die Passanten, die als Besuchszweck der Altstadt „Arbeit" angegeben hatten, wurden nahezu ausnahmslos auf dem Parkplatz am Busbahnhof befragt. Die meisten Befragten waren allein unterwegs gewesen, Zweiergruppen wurden vor allem im Freizeitverkehr angetroffen. Noch größere Gruppen entfielen nur noch auf den Einkaufs- und Freizeitverkehr.

Zu Abb. 7b: Mit großer Mehrheit gaben die befragten Passanten an, keine Probleme beim Finden eines Parkplatzes gehabt zu haben. Vormittags war durch den aufgrund des Wochenmarktes gesperrten Lenbachplatz die Problematik etwas höher als am Nachmittag. Eine Differenzierung nach verschiedenen Standorten ergab allerdings auch, dass die Antworten „ja" und „nein" im Bereich der Lenbachstraße sich fast die Waage hielten, während es am Busbahnhof oder am Bürgermeister-Stocker-Ring praktisch nur zu einer gering ausgeprägten negativen Beurteilung kam.

Zu Abb. 7c: Rund ein Drittel der Befragten kommt sehr regelmäßig in die Altstadt, rund 45% ein- bis zweimal pro Woche. Knapp 20 % besuchen die Altstadt deutlich seltener.

Zu Abb. 7d: Rund ein Viertel gab an, einen bevorzugten Parkplatz zu haben, dies trifft vor allem auf die sich außerhalb der historischen Altstadt befindlichen Stellplätze zu. Entlang der der Lenbachstraße suchen nur vereinzelte Besucher nach Möglichkeit immer den selben Stellplatzbereich auf.

Zu Abb. 7e: die größten Anteile am Einkaufsverkehr finden sich in den mittleren Zeitklassen, bei den kurzen Aufenthaltszeiten dominieren die Besuche bei Post, Bank, Rathaus usw. bei Parkzeiten über 4 Stunden handelte es sich meist um Berufspendler. Der Freizeitsektor erzeugt relativ lange Aufenthaltszeiten, die meist über den in den Altstadt zulässigen 2 Stunden liegen.

Zu Abb. 7f: vermischt durch verschiedene Befragungsstandorte kommt hier ein sehr vielschichtiges Bild zustande. Dauerparkern vor allem am Busbahnhof stehen relativ viele Kurzparker innerhalb der Altstadt entgegen.

Aus Abbildung 8 kann der Tagesverlauf des ein- und ausfließenden Verkehrs an den beiden Altstadt Zufahrten abgelesen werden. innerhalb des Zeitraums von 8:00 Uhr bis 18:30 Uhr – der Geschäftszeit – fuhren an beiden Altstadtzufahrten rund 2700 bis 2800 Fahrzeuge in die Altstadt ein. Die Zahl der Ausfahrten bewegte sich in nahezu identischer Größenordnung. An beiden Stadteingängen wurden also Querschnitte von rund 5600 Fahrzeugen in 10,5 Stunden ermittelt. Ausgesprochene Spitzenbelastungen können dabei beobachtet werden, das Verkehrsaufkommen je 5-Minuten-Intervall weist gewisse Schwankungen vor allem am Morgen und Nachmittag auf. Am südlichen Stadteingang ist ein leichtes Mittagsloch erkennbar, die relative Konstanz des Verkehrsaufkommens während der erhobenen 10,5 Stunden ist jedoch durchaus auffällig. Am nördlichen Stadteingang sind während der Spitzenzeiten etwas deutlichere Unterschiede ablesbar. In Abbildung 8a sind die gerichteten Belastungen nach 15-Minuten-Intervallen zusammengefasst dargestellt.

Während der Woche, in die der Erhebungstag 30. Oktober hinein fiel, wurde durch automatische Zählgeräte der Verkehr sowohl am südlichen als auch am nördlichen Stadteingang über mehrere Tage durchgängig gezählt. Aus technischen Gründen konnte allerdings jeweils nur die Richtung stadteinwärts erhoben werden. Die Abbildungen 9 und 10 zeigen die Ergebnisse.

Der absolute Spitzenwert am südlichen Stadteingang entfiel dabei auf Freitag, den 30 Oktober 2008, als 3449 Fahrzeuge innerhalb von 24 Stunden gezählt wurden. Nimmt man diesen Wert mal zwei (für die Gegenrichtung), so erhält man eine Belastung von fast 7000 Kfz/24 Stunden. Die Grafiken für die vier erfassten Werktage (Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) weisen trotz leichter unterschiedlicher absoluter Mengen jeweils ein sehr ähnliches Bild auf.

Gleichzeitig wurden auch die gefahrenen Geschwindigkeiten festgehalten. Im Schnitt fuhren rund 25 bis 30% der Fahrzeuge nicht schneller als 15 km/h, außer am Samstag betrug der Anteil der schneller als 30 km/h fahrenden Fahrzeuge deutlich unter 10%.

Am nördlichen Stadteingang wurde 5 Tage lang gezählt, hier liegen im Vergleich zum südlichen Stadteingang deutlich niedrigere Werte vor. Dies kann unter anderem daran liegen, dass durch niedrigere Fahrgeschwindigkeit in das Erfassungsgerät nicht immer ordnungsgemäß funktionierte. Der Anteil der erfassten Fahrzeuge mit einer höheren Geschwindigkeit als 30 km/h lag an dieser Messstelle deutlich niedriger als am südlichen Stadteingang.

Als Fazit der Parkraumerhebung kann festgehalten werden, dass insgesamt das Stellplatzangebot zwar ausreichend ist, für Dauerparker jedoch Nachfrage und Angebot zumindest bezüglich der kleinräumigen Lage der Stellplätze selten deckungsgleich sind.

Aufgrund der Struktur des Straßennetzes in Schrobenhausen ist der hohe Anteil des Durchgangs Verkehrs in der historischen Altstadt nicht unbedingt verwunderlich. Eine Altstadt nahe Umfahrung ist über den Bürgermeister-Stocker-Rings zwar theoretisch vorhanden, wird in der Praxis aber nicht allzu stark angenommen. Aufgrund der anliegenden Nutzungen an Bürgermeister-Stocker-Ring wäre eine höhere Belastung dieser Straße auch nicht unbedingt wünschenswert. Es muss somit Ziel der städtischen Verkehrsplanung für Schrobenhausen sein, in-

nerstädtische Verkehrsströme zum Beispiel zwischen den nördlichen Wohngebieten und den südlichen Gewerbegebieten noch stärker als bislang auf geeignetere Straßen zu verlagern. Zudem muss es auch Ziel sein, überörtlichen Ziel- und Quellverkehr besser auf der Bundesstraße B300 zu führen. Die Akzeptanz des Anschlusses an die B300 in Mühlried und die weitere Führung der Ziel-/Quellverkehre zum Beispiel über die Regensburger Straße erscheint noch verbesserungsfähig.

Eine weitere Ursache für Durchgangsverkehr in der historischen Altstadt kann aber auch der so genannte Promenierverkehr sein, der vor allem an Wochenenden sowie während der wärmeren Jahreszeit in auffälliger Weise zunimmt. Diese Verkehrsart, die vor allem während der Nachtstunden häufig für Beschwerden der Anwohner in der Altstadt sorgt, kann durch bauliche oder lenkende Maßnahmen nur schwer eingedämmt werden. Im folgenden Kapitel wird das Maßnahmenrepertoire beschrieben, das zur Verfügung steht, um die Verkehrssituation in der historischen Altstadt erträglicher zu gestalten und um die Attraktivität der Stadtmitte deutlich zu erhöhen.

## Verkehrskonzept

Zur Verlagerung, Verringerung, Vermeidung oder verträglicheren Abwicklung von Verkehr stehen verschiedene Maßnahmenarten zur Verfügung. Diese können grob beschrieben werden als baulicher Art, lenkender Art, regelnder Art und organisatorischer Art.

Im folgenden werden diese Bereiche näher erläutert.

## Maßnahmenrepertoire

Maßnahmen baulicher Art:

- Verkehrsberuhigte Umbauten, wie sie in anderen Städten noch diskutiert werden, um den Verkehr zu verringern, wurden in Schrobenhausen bereits umgesetzt.
- Umgestaltungen von Knotenpunkten wie z.B. der Kreisverkehr am südlichen Stadteingang, sind teilweise schon vorhanden, sind aber am nördlichen Stadteingang noch in verschiedener Form denkbar.
- Ergänzungen des Straßennetzes im näheren und weiteren Umfeld der historischen Altstadt können ebenfalls, wie bereits oben beschrieben, dazu dienen die Erreichbarkeit einzelner Wohnquartiere oder Gewerbegebiete zu verbessern. Auch die seit längerem diskutierte Südwestspange einschließlich der Querung der Paar würde in diese Kategorie der baulichen Maßnahmen fallen.
- Mit dem Bau weiterer Stellplätze, Quartiers- oder Anwohnergaragen kann der örtlich teilweise starken Nachfrage entgegnet werden. Diese Maßnahme empfiehlt sich jedoch nur dann, wenn im Gegenzug Stellplätze im Straßenraum aufgegeben werden können, um damit Aufenthaltsflächen für Fußgänger zu vergrößern. Außerdem muss sorgfältig geprüft werden, ob städtebaulich wertvolle Flächen innerhalb der historischen Altstadt für das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht besser für andere Zwecke genutzt werden sollen.

Maßnahmen lenkender Art:

- Einbahnstraßen werden häufig genannt mit der vermeintlichen Absicht, den Verkehr zu halbieren.
- Abbiegeverbote und -gebote  an bestimmten Knotenpunkten soll das Verkehrsaufkommen entsprechend steuern. Eine bauliche Unterstützung solcher Ver- und Gebote ist in der Regel ratsam, jedoch nicht immer aus Platzgründen realisierbar.
- Die Einführung von Sackgassen kann ebenfalls dazu beitragen, Verkehr zu reduzieren beziehungsweise zu verlagern. Die Durchgängigkeit der betreffenden Straße muss dabei jedoch aufgegeben werden, gegebenenfalls muss die Errichtung von Wendeanlagen möglich sein. Dies ist nicht immer der Fall, auch müssen die Belange der Anwohner und eventuell vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt werden.

Maßnahmen regelnder Art:

- Die Umwandlung von Vorfahrtstraßen in Bereiche mit rechts-bevor-links-Regelung kann den Verkehr verlangsamen beziehungsweise im besten Fall auch teilweise verlagern. Im Innenstadtbereich gilt diese Regelung jedoch schon, somit kann mit dieser Maßnahme keine weitere Verkehrs Reduzierung mehr erfolgen.
- Die Einführung von Geschwindigkeitsbegrenzungen (verkehrsberuhigte Bereiche nach Zeichen 325 StVO,  Tempo-30-Zonen usw.) trägt ebenfalls dazu bei den Verkehrsfluss statt erträglicher zu gestalten. In der historischen Altstadt von Schrobenhausen gilt jedoch bereits die Schritttempo-Regelung, so dass eine weitere Steigerung der Begrenzungen nicht mehr möglich ist.
- Tonnagebegrenzungen können wenigstens den Schwerverkehr verringern helfen. In einer Stadt wie Schrobenhausen sind jedoch keine gefährlichen Gefällstrecken, niedrige Stadttore oder Unterführungen sowie zu schwach ausgelegte Brücken vorhanden, die eine solche Maßnahme erleichtern würden.

Maßnahmen organisatorischer Art:

- Die Einführung beziehungsweise Erhöhung einer Gebührenregelung für Stellplätze ist zwar nicht geeignet, das Aufkommen im fließenden Verkehr zu beeinflussen, eine Steuerung der Auslastung verschiedener Parkplätze ist allerdings möglich.
- Eine neue Definition von Kurzparkbereichen – gegebenenfalls auch mit unterschiedlicher zeitlicher Staffelung – ist geeignet, dem Zielverkehr in gewünschte Bereiche zu lenken.
- Temporäre Regelungen, die während bestimmter Tageszeiten oder Wochentage aus der historischen Altstadt von Schrobenhausen wenigstens teilweise eine Fußgängerzone machen können, sind ebenso denkbar wie die Einbeziehung halb privater, halb öffentlicher Kundenparkplätze in das Gesamtangebot im ruhenden Verkehr. Diese Form eines Parkplatzpooling setzt allerdings eine hohe Kooperationsbereitschaft der betreffenden Grundeigentümer und Geschäftsleute voraus.

**Strategische Ansätze**

Diese genannten Maßnahmen lassen sich im Rahmen von zwei unterschiedlichen Strategien einordnen. Die eine Strategie setzt darauf, mit entsprechenden Angeboten einer vorhandenen Nachfrage nachzugeben. Die andere Strategie geht im Gegensatz dazu davon aus, dass mit geeigneten Angeboten eine mehr oder weniger sanfte Steuerung beziehungsweise Lenkung der Nachfrage möglich ist.

Die erste Strategie entspricht einem relativ konventionellen Ansatz, der in vielen Städten über viele Jahre hinweg verfolgt worden ist. Aus politischen Gründen mag das Nachgeben gegenüber dem Bürgerwillen und das Erfüllen von Wünschen aus der Bevölkerung sinnvoll sein. Eine wirklich langfristig haltbare Lösung ist damit oft nicht verbunden. Vorübergehende Verbesserungen wurden häufig im Laufe der Zeit durch Steigerungen der verkehrlichen Nachfrage wieder abgeschwächt. Hinzu kommt, dass eine allzu starke Konzentration auf bauliche Maßnahmen in der Regel mit hohen Investitionen sowie mit entsprechenden Folge- und Unterhaltskosten verbunden ist. In Zeiten knapper kommunaler Haushalte kann dieser Sachzwang jedoch nicht vernachlässigt werden.

Die zweite Strategie entspricht hingegen einer aktiven Rolle der kommunalen Planung. Diese Strategie darf nicht verwechselt werden mit einer negativ besetzten Verbotsstrategie. Diese wäre auch kaum mehrheitsfähig. Mit Verboten allein, ohne gleichzeitig entsprechend neue positive Angebote, lässt sich eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungs- und Verkehrsplanung nicht umsetzen. Den Bürgern und Besuchern der Stadt Schrobenhausen soll mit einer derartigen Strategie nicht vermittelt werden, dass sie sich schädlich verhalten, sondern dass sie einen Beitrag dazu leisten, damit ihre Stadt auch weiterhin attraktiv bleibt. Mit der entsprechenden Kommunizierung positiver Angebote lassen sich Verbote oder Einschränkungen, die nicht immer vermeidbar sind, wesentlich leichter vermitteln und umsetzen.

In den letzten 35 Jahren wurden in Schrobenhausen zahlreiche Konzepte aus den Reihen der Bevölkerung und sehr unterschiedlicher Vereine und Gruppierungen entwickelt und diskutiert. Keines dieser Konzepte wurde umgesetzt, da es während der Diskussionsphase meist zu sehr unterschiedlichen Auffassungen gekommen war.

Es soll an dieser Stelle nicht gesagt werden, dass diese Konzepte – weil sie nicht umgesetzt wurden – schlecht oder und ausgereift waren. Mehrere Einzelmaßnahmen haben durchaus ihre Berechtigung und sollten auch künftig nicht außer acht gelassen werden. Andere Einzelmaßnahmen sind dagegen eher kritisch zu sehen.

## Konzept 1

In den Abbildungen 11 und 12 sind die beiden Strategien als zum Teil sehr unterschiedliche Konzepte bildlich dargestellt.

Konzept 1 entspricht weitgehend dem status quo. Das Ziel, sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr möglichst zu optimieren, steht dabei im Vordergrund. Der Knotenpunkt Lenbachstraße/Regensburger Straße/Bürgermeister-Stocker-Ring bedarf in der Tat einer signaltechnischen Optimierung. Durch die unmittelbare Nähe zur Einmündung mit der Bahnhofstraße liegt hier eine Knotenpunktgeometrie vor, die mit der modernen Signaltechnik durchaus lösbar ist.

Innerhalb der historischen Altstadt sollte das Parken generell auf maximal zwei Stunden begrenzt bleiben. Eine einheitliche Regelung für das Parken am Bürgermeister-Stocker-Ring sollte im Rahmen dieses Konzepts angestrebt werden. Die Regelung, dass die ersten 20 oder 30 Minuten kostenfrei geparkt werden darf, wird in diesem Konzept beibehalten. Eine Erhöhung der Parkgebühren pro Zeiteinheit ist nicht vorgesehen.

Dieses nachfrageorientierte Konzept würde konsequenterweise auch beinhalten, dass dem Ärger so mancher Bürger über die kommunale Parkraumüberwachung wenigstens teilweise nachgegeben wird und zum Beispiel geringfügige Verstöße nicht mehr geahndet werden. Weiterhin verfolgt werden sollte jedoch in jedem Fall das Falschparken in der Lenbachstraße unmittelbar vor den Geschäften und Schaufenstern.

Für Anwohner der historischen Altstadt, die teilweise unter erheblichem Stellplatzmangel leiden, sollte überlegt werden, im Bereich Bartengasse/Ulrich-Peißer-Gasse ein kleineres Anwohnerparkhaus zu errichten. Etwas Vergleichbares existiert im Bereich der nördlichen Ulrich-Peißer-Gasse bereits. Es sollte allerdings im Gegenzug dazu gelingen, Stellplätze im Straßenraum der Altstadtgassen zu reduzieren.

Die Befahrbarkeit der Lenbachstraße bleibt nach dem heutigen System erhalten. Um den zu erwartenden Widerstand der Anwohner des Bürgermeister-Stocker-Rings von vornherein zu entkräften, wird eine Einbahnregelung für die Altstadtumfahrung in diesem Konzept ausgeschlossen.

Eine Garantie für eine verkehrliche Entlastung der historischen Altstadt von Schrobenhausen ist mit diesem Konzept allerdings nur schwer zu verknüpfen. Dem Durchgangsverkehr wird es nach wie vor ermöglicht, die Altstadt zu durchqueren. Auch eine gleichmäßigere Auslastung der rund um die Altstadt vorhandenen Parkplätze ist damit nur schwer zu erreichen. Eine Stärkung der Altstadt im Konkurrenzkampf mit den Verbrauchermärkten am Stadtrand ist mit einer autofreundlichen Verkehrskonzeption keineswegs garantiert.

**Konzept 2**

Dieses Konzept (Abbildung 12) verfolgt wie oben erwähnt einen eher umgekehrten Ansatz. Mit einer stärkeren Staffelung der höchstzulässigen Parkzeit werden bestimmte Besuchergruppen ihre Fahrzeuge an anderer Stelle parken müssen. Wie die Erhebungen zum runden Verkehr gezeigt haben, ist der Anteil der Fahrzeuge, die maximal eine Stunde innerhalb der historischen Altstadt geparkt worden waren, mit rund 71% sehr hoch. Durch die Verlagerung der Fahrzeuge, die zwischen heute ein und zwei Stunden in der Innenstadt parken, wird ein erhebliches Potenzial für weitere Kurzparker frei.

Das kostenfreie Kurzparken in der ersten Zeitspanne – im Volksmund auch Semmeltaste genannt – wird in diesem Konzept zwar beibehalten, aber auf 15 Minuten begrenzt. Für die folgenden Viertelstunden ist eine progressive Gebührenregelung denkbar. So könnte die erste gebührenpflichtige Viertelstunde zum Beispiel 0,10 € kosten, die zweite Viertelstunde 0,20 € und die letzte Viertelstunde 0,30 €.

Ein Teil des Parkplatzes am Busbahnhof könnte künftig auch für Kurzparker reserviert sein, dadurch lässt sich die Akzeptanz des Parkplatzes am Klostergarten erhöhen. Der Parkplatz am Altenheim St. Georg könnte gegebenenfalls mit einem Parkdeck vergrößert werden. Dies wäre sowohl im Sinne des Personals als auch der Altstadtbesucher. Für Bewohner der Altstadt ist

auch in diesem Konzept noch der Denkanstoß zu einer kleinen Anwohnergarage im Bereich der Bartengasse/Ulrich-Peißer-Gasse enthalten.

Durch das Angebot neuer Stellplätze rund um die Altstadt wird es möglich, Stellplätze im Straßenraum aufzulassen. Dies erscheint vor allem im Ostabschnitt des Bürgermeister-Stocker-Rings wünschenswert. Die rund um die Altstadt vorhandenen Wallanlagen stellen zwar eine gute Fußwegverbindung im Bereich der Altstadt dar, nicht vorhandene Gehwege direkt entlang des Bürgermeister-Stocker-Rings sind für die direkten Anwohner jedoch eine Gefahrenquelle. Durch den Wegfall von Stellplätzen in diesen problematischen Bereichen entsteht er für die Anlage von Gehwegen erforderliche Platz. Dies wäre zwar auch durch die Einführung einer Einbahnstraße möglich, aus den oben genannten Gründen ist diese jedoch abzulehnen.

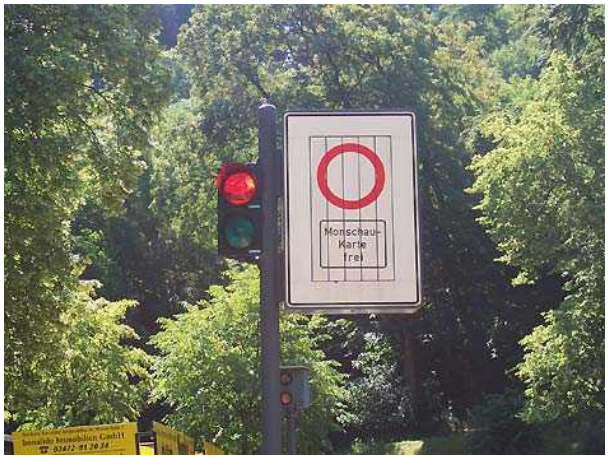
Die Fahrbahnbreite am östlichen Bürgermeister-Stocker-Ring z. B. im Bereich zwischen Jahnweg und Schleifmühlweg weist nach Abzug der parkenden PKW auf der Straßenwestseite eine Breite von teilweise unter 5 Metern auf. Der Begegnungsverkehr von zwei PKW ist gerade noch mit reduzierter Geschwindigkeit möglich. Sollte das Verkehrskonzept für die Altstadt zu einer drohenden Verkehrsverlagerung auf den Bürgermeister-Stocker-Ring führen, so ist dafür zu sorgen, dass diese Verlagerung nach Möglichkeit noch weiter nach außen weitergegeben wird. Mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen kann diese erreicht werden. Mit abschnittsweisen Fahrbahnverengungen lässt sich der Verkehrsfluss drosseln. In der Oberallgäuer Gemeinde Burgberg wurde dies sogar auf einer Staatsstraßenortsdurchfahrt realisiert, da man anderweitig keine sicheren Gehwege, die vor dem Umbau nicht vorhanden waren, zustandegebracht hätte. Das nebenstehende Bild zeigt ein von drei Engstellen in Burgberg.

Eine zeitliche Einschränkung der Erreichbarkeit der Altstadt mit dem PKW ist mit diesem Konzept ernsthaft verknüpft. Die teilweise Sperrung der Zeil sowie des Lenbachplatzes für den Kfz- Verkehr – damit verbunden als temporäre Fußgängerzone – ist in vielfältiger Weise vorstellbar. Eine stundenweise, tageweise oder auch saisonale Sperrung ist möglich. Damit die Umstellung für die Betroffenen Anwohner wie auch für die übrigen Bewohner der Stadt Schrobenhausen bei einem derartigen Konzept am Anfang nicht zu gewöhnungsbedürftig ist, sollte behutsam vorgegangen werden. Eine anfängliche Sperrung zum Beispiel nur während der Sommermonate an den Sonntagnachmittagen kann dazu beitragen, dass die städtebauliche Qualität der historischen Altstadt wieder stärker in den Mittelpunkt des Bewusstseins der Bevölkerung rückt. Die Wiederentdeckung von Werten wie Aufenthaltsqualität, urbane Erlebbarkeit und Verkehrsfreiheit kann somit langsam und daher mit mehr Chancen auf Realisierbarkeit reifen. Die Chance, dass dadurch aus den Reihen der Bevölkerung der Wunsch nach einer behutsamen Ausdehnung dieser temporären Sperrung erwächst, ist relativ groß. Die Aussichten, die örtliche Geschäftswelt für ein derartiges Modell zu gewinnen, sind tendenziell gut, da zum Beispiel an Sonntagen der Einzelhandel

geschlossen ist, die Gastronomie jedoch meistens geöffnet hat. Gerade für die Kunden dieser Branche ist ein eher geringer Sachzwang vorhanden, mit dem Pkw in die Altstadt zu fahren.

Als konkrete Beispiele für eine temporäre Sperrung des zentralen Bereichs seien die Städte Marktredwitz und Monschau genannt.

Die rund 60 vorhandenen Stellplätze in der Marktstraße der knapp 20.000 Einwohner zählenden ehemaligen Kreisstadt Marktredwitz sind werktags zwischen 13 und 16:00 Uhr nicht anfahrbar, da hier eine temporäre Fußgängerzone gilt. Die gleiche Regelung gilt von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr morgens. An Samstagen greift die Fußgängerzonenregelung bereits um 10:00 Uhr vormittags. Die Umsetzung dieser Regelung war in der Stadt Marktredwitz nicht frei von Konflikten und bedurfte einer ausdauernden Strategie durch Stadtrat und Verwaltung. Erleichternd kam in Marktredwitz jedoch hinzu, dass es in relativer Nähe zur Marktstraße eine leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit gibt.




Die ehemalige Kreisstadt Monschau, in der Nordeifel gelegen, verfügt über drei Altstadtzufahrten. Als beliebtes Wochenendausflugsziel sowohl des Großraums Aachen/Köln als auch der westlich gelegenen Nachbargebiete in Belgien und den Niederlanden ist die Stadt seit langem einem starken Besucherstrom ausgesetzt. Um die Attraktivität der Bergstadt zu halten beziehungsweise zu steigern wurde ein Zugangssystem installiert. Mit Wechselverkehrszeichen wird zu den verkehrsschwächeren Zeiten die Zufahrt für jedermann mit dem Schild „Anlieger frei" gewährleistet. Während der Zeiten von starkem Besucherandrang ist es dann nur noch den Besitzern der so genannten Monschaukarte gestattet, in die Altstadt einzufahren. Diese Berechtigung erhält nur derjenige, der innerhalb der Altstadt auf seinem Grundstück einen Stellplatz nachweisen kann. Die Kontrolle der Zufahrtberechtigung erfolgt mittel Magnetkarten ähnlich wie an Parkhauszufahrten. Die Ahndung von Verstößen geschieht mit einem System, das in etwa dem von stationären Radaranlagen oder Blitzanlagen an signalisierten Kreuzungen entspricht, wie auf dem Foto oben gut zu sehen

ist. Diese Zugangsregelung ist weniger anfällig im Vergleich zu Lösungen mit Schranken, automatischen Pollern und dgl., eine Ausfahrt aus dem Gebiet ist jederzeit möglich.

Durch die temporären Sperrungen ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im Bürgermeister-Stocker-Ring, vor allem in dessen Westabschnitt, zu rechnen. Aufgrund der generell an Sonntagen deutlich niedrigeren Verkehrsbelastung wird dieser Anstieg jedoch sehr gering ausfallen.

Für den Fall von temporären Sperrungen in der Altstadt muss gleichzeitig darauf geachtet werden, dass es nicht zu Ausweichverkehr über die seitlichen Gassen kommt. Deshalb muss ein System der temporären Sperrung neben der Lenbachstraße auch die übrige Altstadt umfassen.

Eine Einbahnregelung im Bürgermeister-Stocker-Ring wird hier nicht vorgeschlagen, da die negativen Auswirkungen so gravierend sind. Auch wenn im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr und dem Busbahnhof noch der Zweirichtungsverkehr beibehalten wird, so kommt es im übrigen Bereich des Bürgermeister-Stocker-Rings keineswegs zu einer Halbierung des Verkehrs. Dies liegt daran, dass für bestimmte Verkehrsbeziehungen die Wege länger werden. Dies trifft weniger auf den Durchgangsverkehr zu. Ziel-/Quellverkehre, die am Bürgermeister-Stocker-Ring angebunden sind, sind davon jedoch erheblich betroffen. Das folgende Beispiel soll dies verdeutlichen. Beschäftigte des Altenheims St. Georg, die z. B. aus südlicher Richtung kommen, könnten bei einer Regelung, die gegen den Uhrzeigersinn funktioniert, zwar noch auf der gewohnten Strecke ihr Ziel anfahren, müssten aber auf dem Rückweg künftig über den westlichen Bürgermeister-Stocker-Ring fahren. Die Frage nach dieser Route stellt sich für sie heute gar nicht erst. Würde die Einbahnregelung im Uhrzeigersinn geregelt, so könnte eine von der Regensburger Straße kommende Beschäftigte des Altenheims zwar auf dem Hinweg sowie bisher fahren, müsste auf dem Rückweg jedoch ebenfalls nahezu die gesamte Altstadt umrunden. Daraus wird deutlich, dass bei einer Einbahnstraßenregelung eine Reihe von Autofahrern, die zwar schon heute den Bürgermeister-Stocker-Ring befahren, aber beispielsweise immer auf der gleichen Seite, künftig auch den anderen Teilabschnitt befahren müssten.

Zusätzlich muss beachtet werden, dass Einbahnstraßen generell dazu führen, schneller zu fahren. Diese Beobachtung wird auch von der örtlichen Polizei bestätigt.

Eine Garantie für die Stärkung der Altstadt ist auch mit diesem Konzept nicht zwangsweise verknüpft. Dass es im Umkehrschluss durch dieses Konzept zu einer weiteren Schwächung der Altstadt kommen kann ist damit aber auch nicht automatisch verbunden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs jedoch eine bessere Auslastung zum Beispiel des Parkplatzes am Klostergarten erzielbar.

## Abschließende Empfehlung

Beide Konzepte, vor allem aber das zweite, sind auf eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Aufklärung der Bevölkerung angewiesen. Ausführliche Begründungen, warum sich Stadtrat und Verwaltung für bestimmte Maßnahmen entschließen, sollen dabei helfen, die Akzeptanz des Verkehrskonzepts deutlich zu erhöhen.

Als Hilfe zur Entscheidungsfindung für den Stadtrat bietet sich an, vergleichbare Städte zu besichtigen, die ähnliche Konzepte bereits umgesetzt haben. Die Diskussion vor Ort mit den dor-

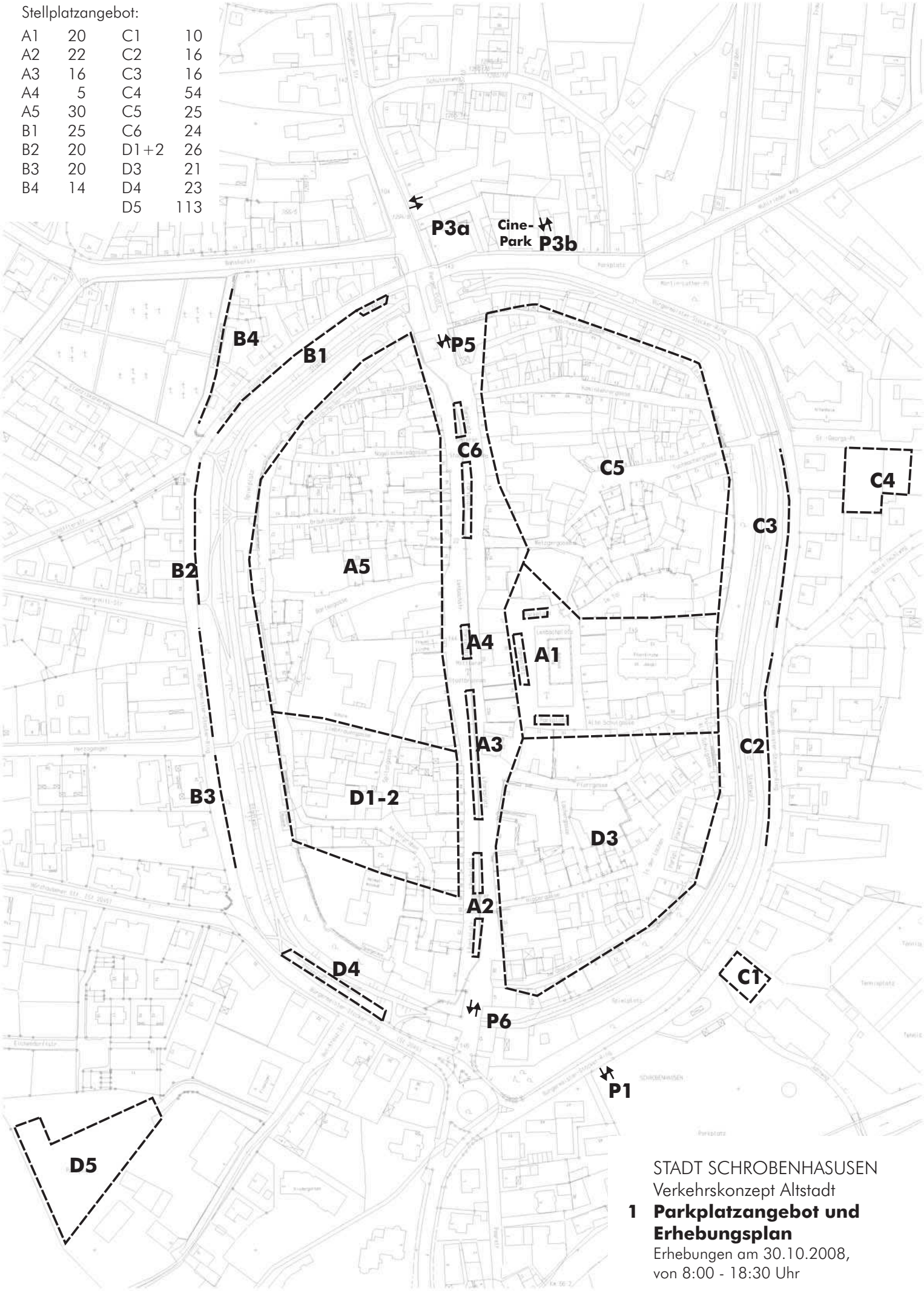
tigen politischen Mandatsträgern, Geschäftsleuten und Dienstleistern über ihre Erfahrungen während der Umsetzungsphase kann eine wichtige Hilfestellung leisten.

Grundsätzlich ist es immer hilfreich, vor einer endgültigen Umsetzung eine Testphase durchzuführen. Diese sollte wenigstens mehrere Wochen dauern. Je nach Bedarf ist auch eine weitere Testphase mit veränderten Inhalten denkbar.

Keines der beiden Konzepte wird ohne flankierende Maßnahmen am Stadtrand von Schrobenhausen auskommen. Verkehrslenkende Maßnahmen müssen deutlich außerhalb der Altstadt ansetzen. Ohne akzeptable Alternativen für eine Umfahrung der Altstadt – der Bürgermeister-Stocker-Ring ist hierfür in nennenswertem Umfang nicht geeignet – ist eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs kaum machbar. Da in einer Stadt wie Schrobenhausen der Binnenverkehr eine große Rolle spielt kommt es darauf an, auch Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen. Attraktive und sichere Angebote für Fußgänger und Radfahrer sowie ein deutlich verbesserter Stadtbusverkehr können dazu beitragen, dass die Belastungen im ruhenden und fließenden Kfz Verkehr nicht weiter zunehmen, sondern gesenkt werden können.

Stellplatzangebot:

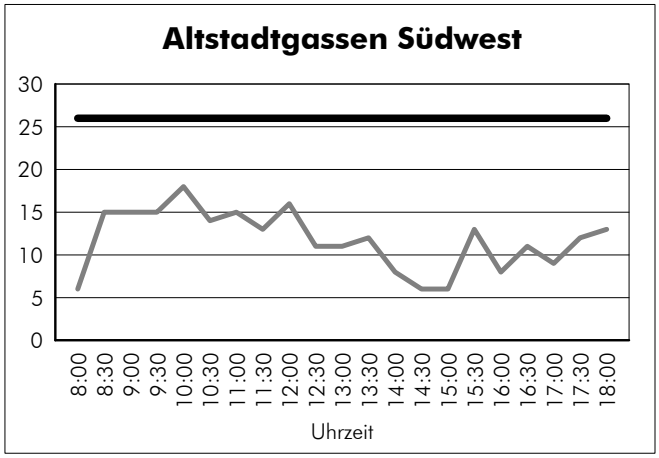
| | | | |
|---|---|---|---|
| A1 | 20 | C1 | 10 |
| A2 | 22 | C2 | 16 |
| A3 | 16 | C3 | 16 |
| A4 | 5 | C4 | 54 |
| A5 | 30 | C5 | 25 |
| B1 | 25 | C6 | 24 |
| B2 | 20 | D1+2 | 26 |
| B3 | 20 | D3 | 21 |
| B4 | 14 | D4 | 23 |
| | | D5 | 113 |

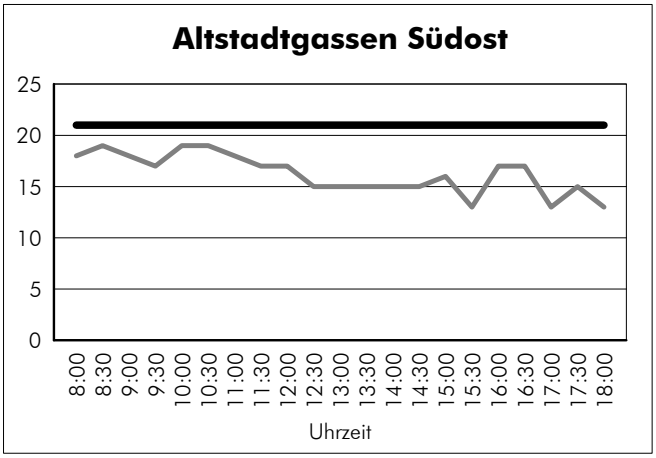


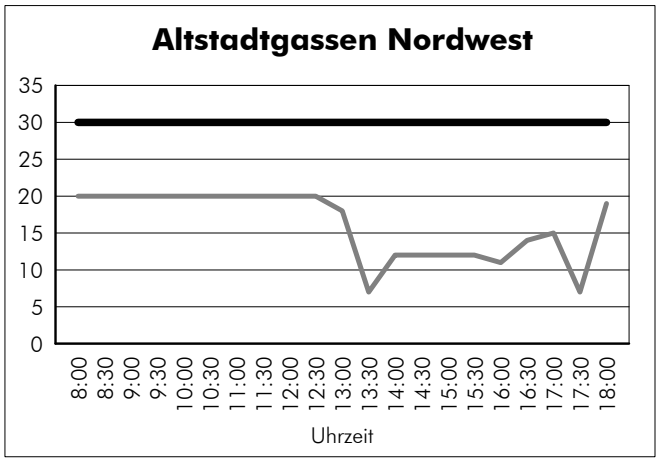

STADT SCHROBENHASUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

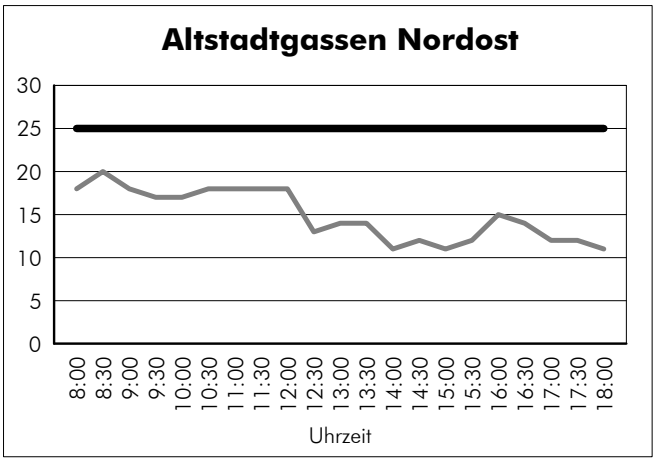
**1 Parkplatzangebot und Erhebungsplan**

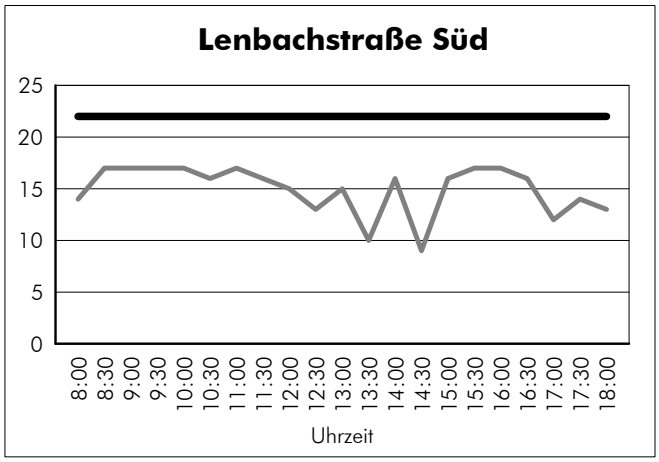
Erhebungen am 30.10.2008,
von 8:00 - 18:30 Uhr

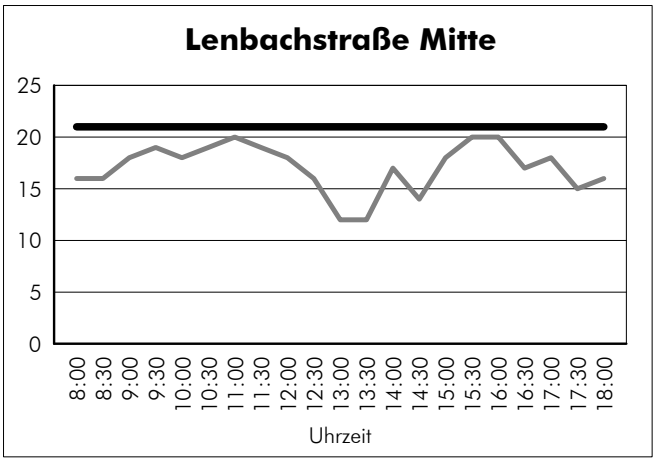


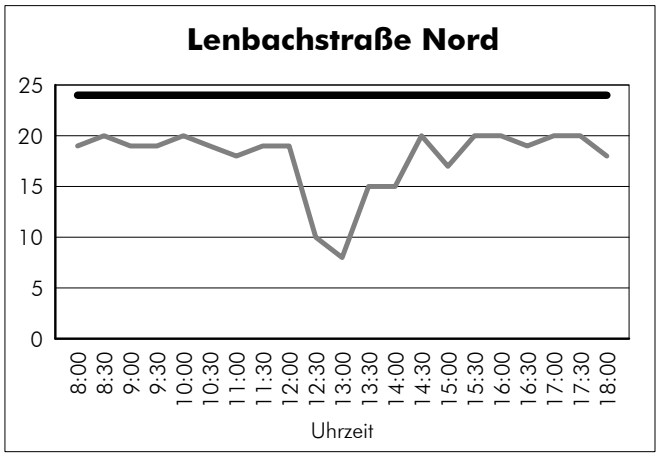



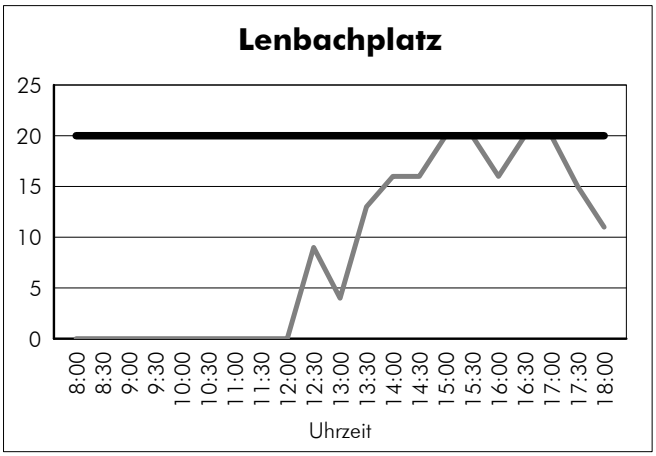



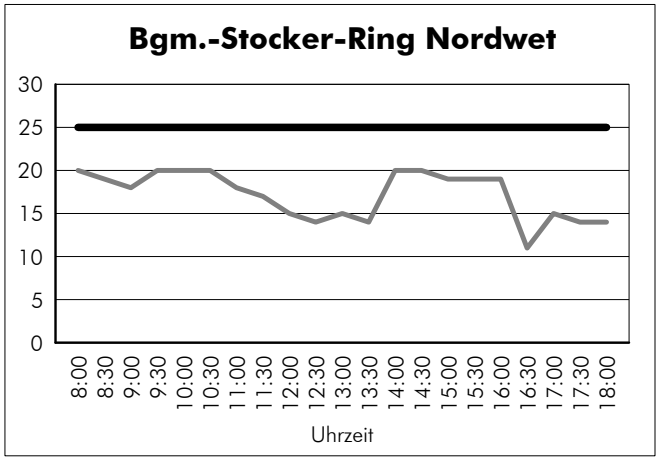



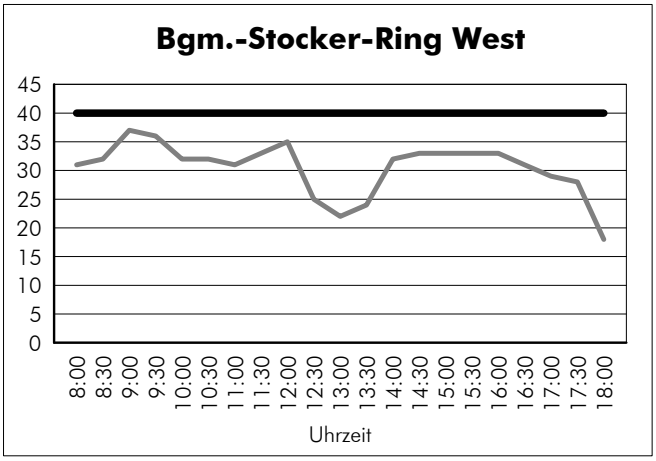



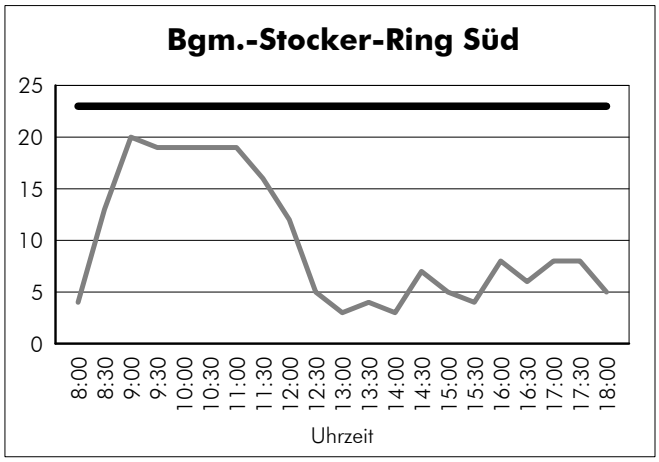



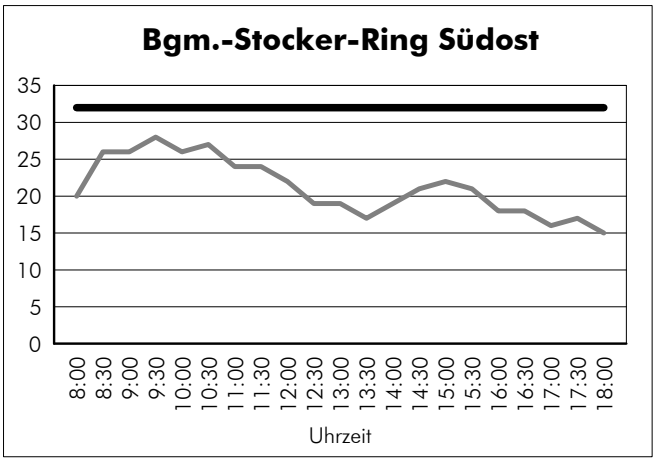



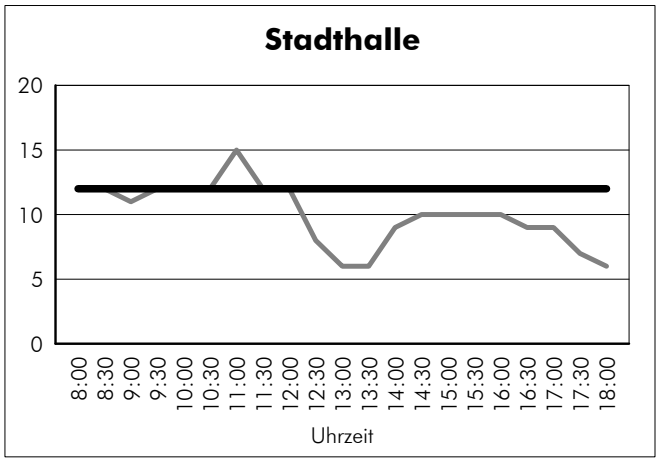

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Abgrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

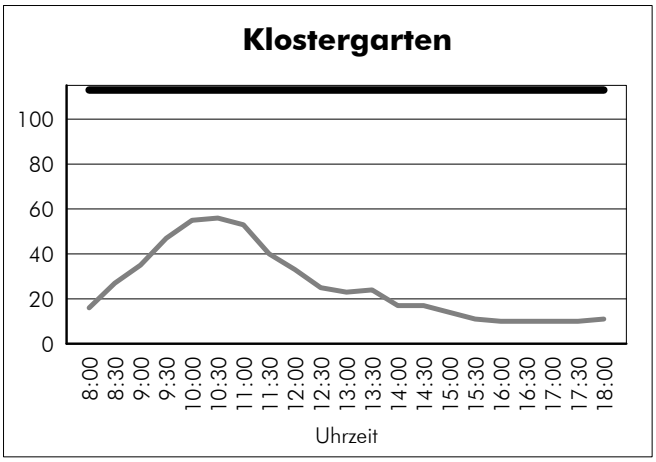


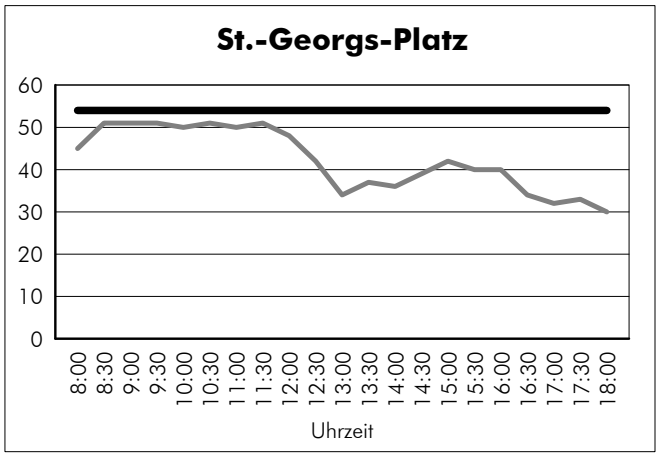



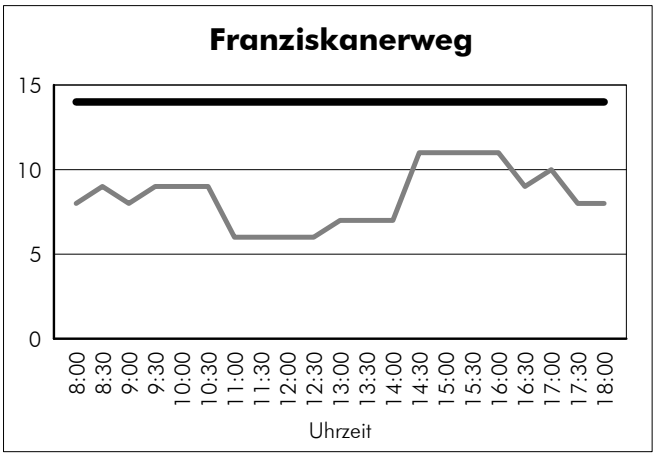



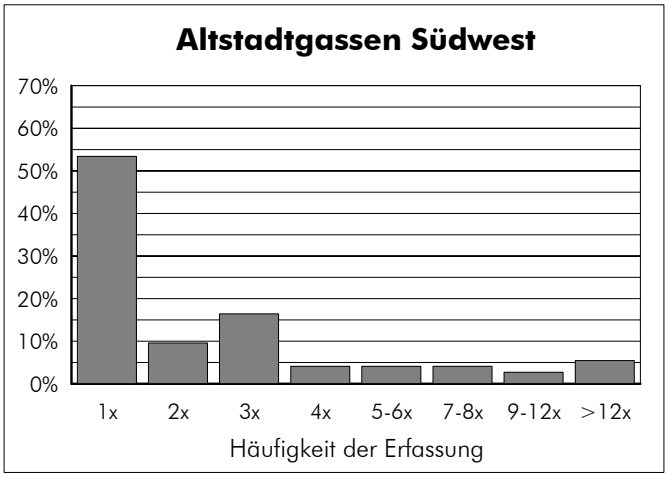



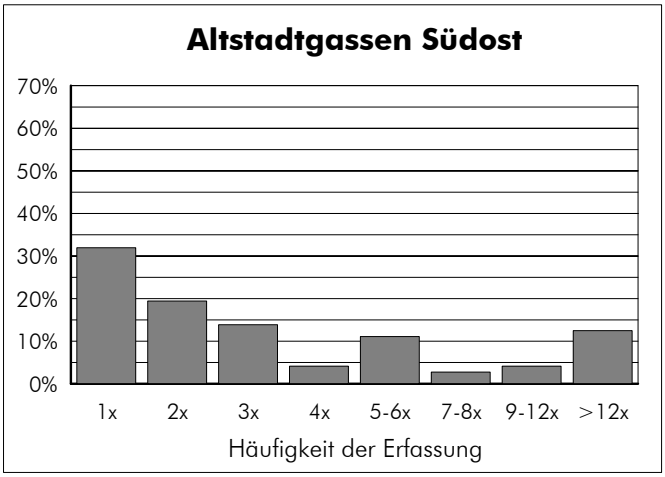



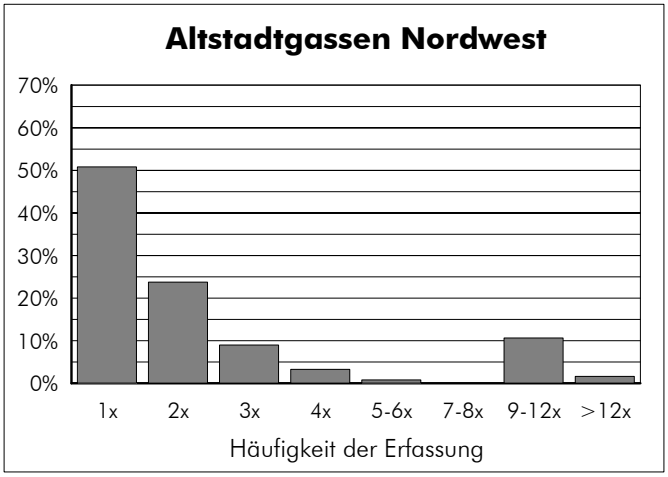



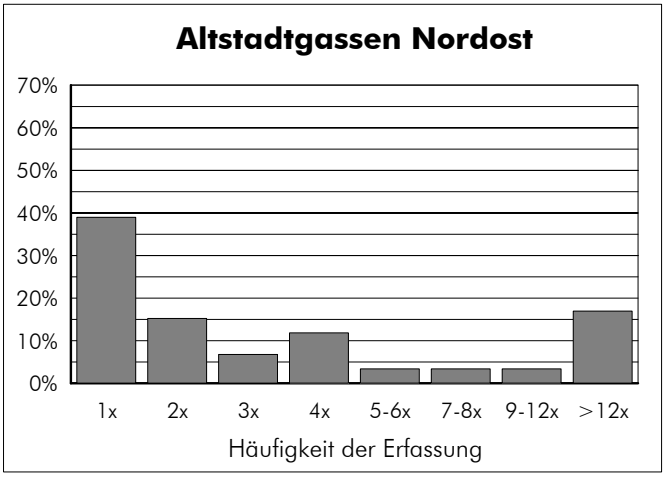



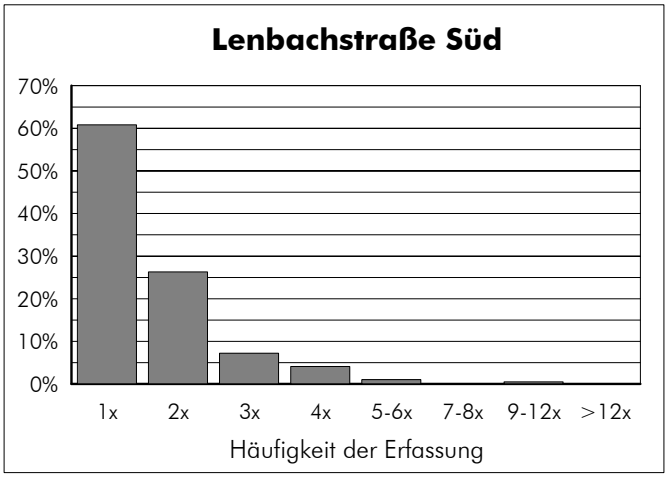

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Abgrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

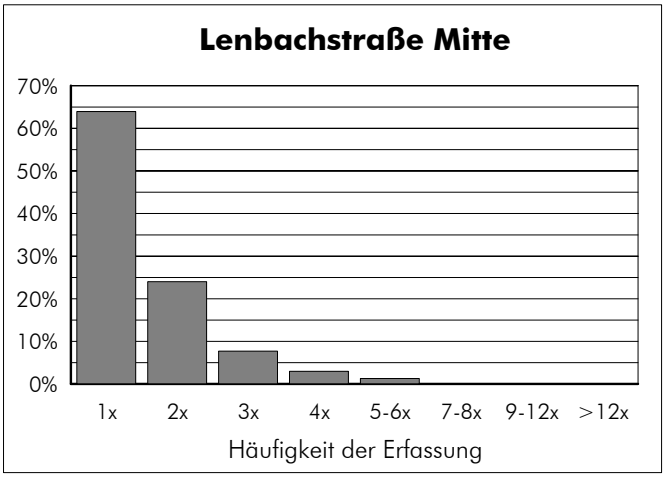


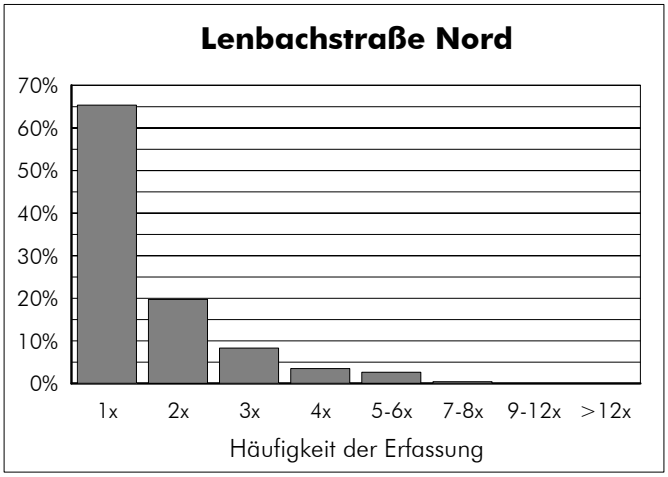



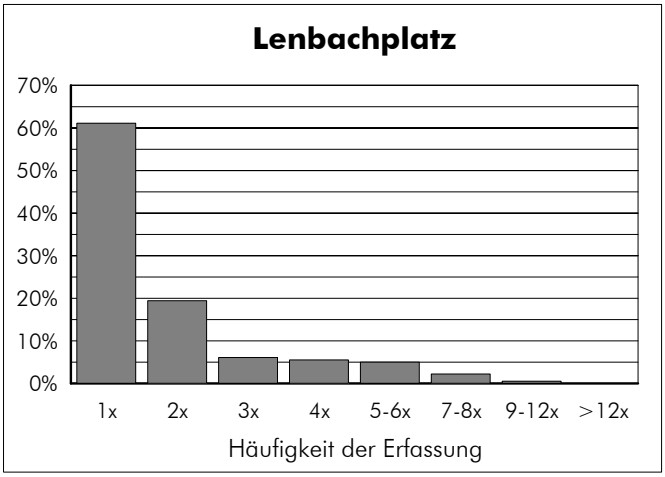



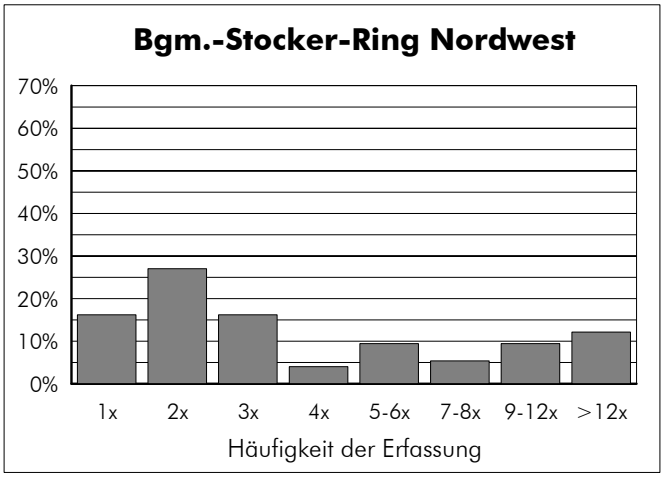



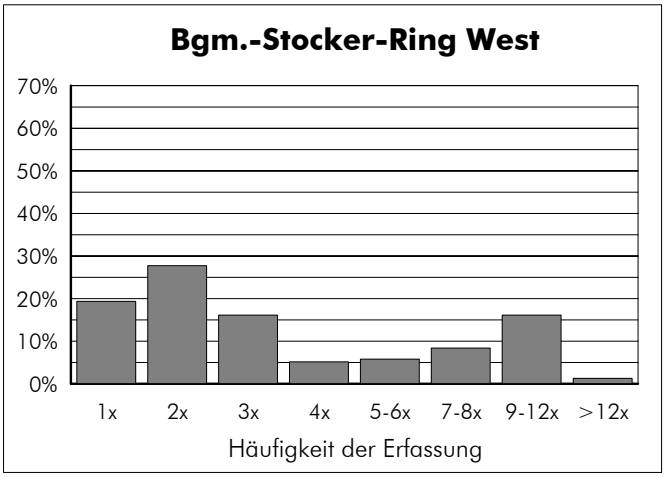



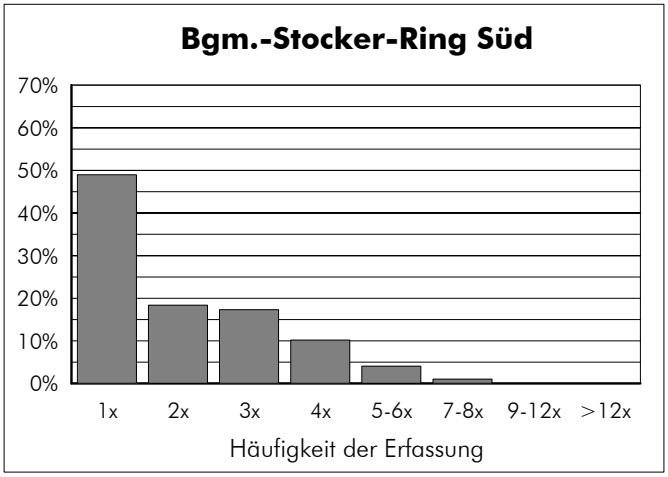



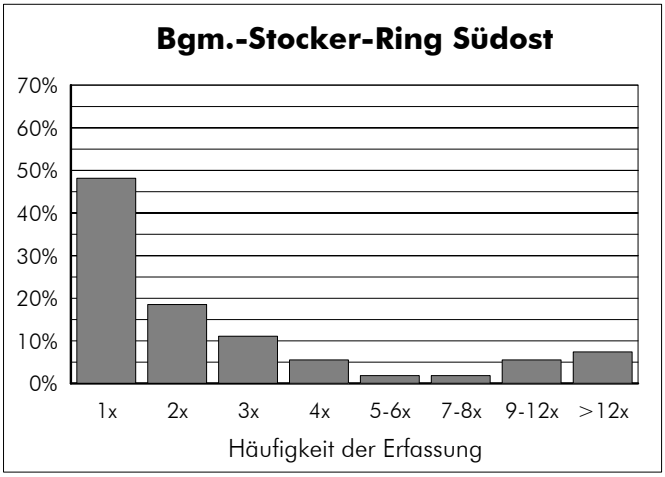



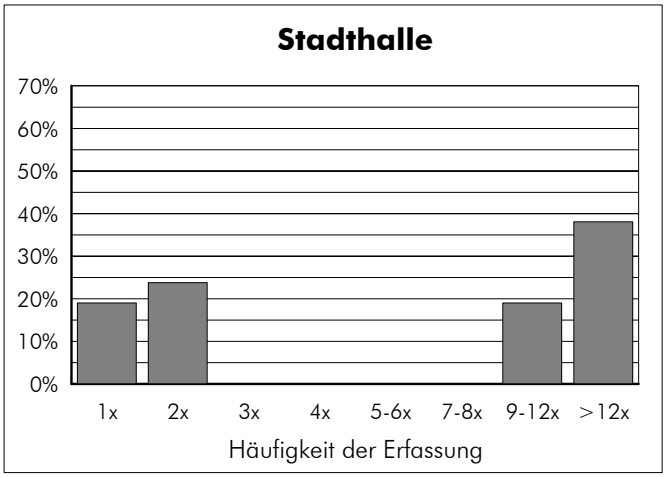

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Eingrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

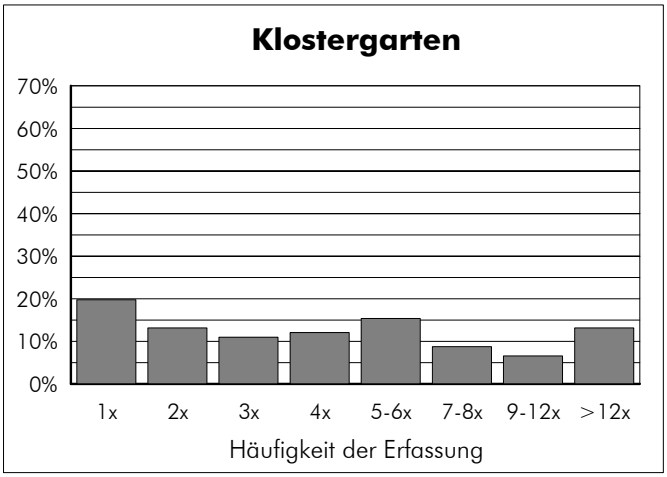


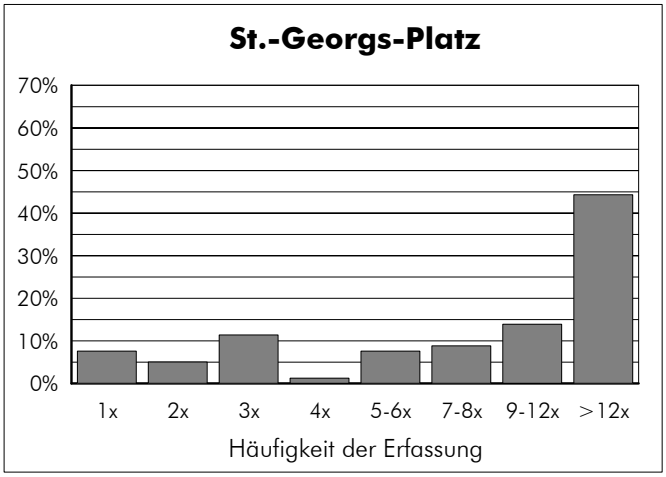



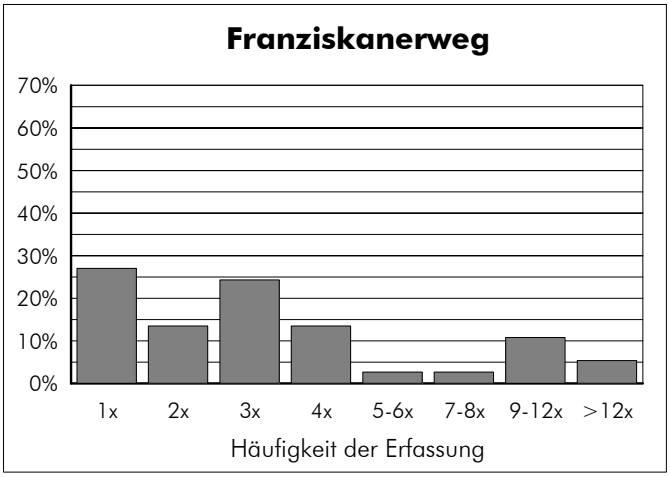



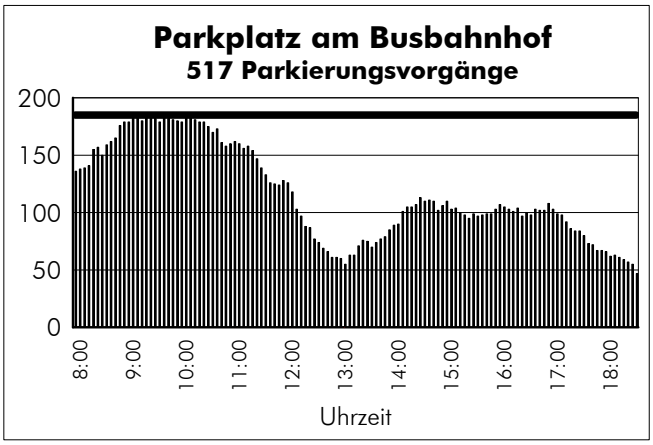



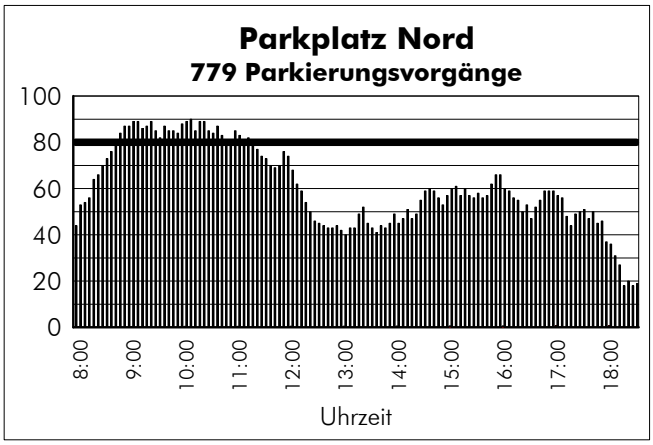



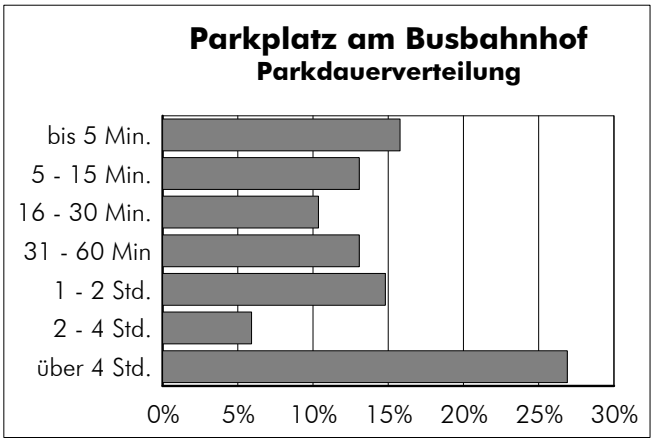



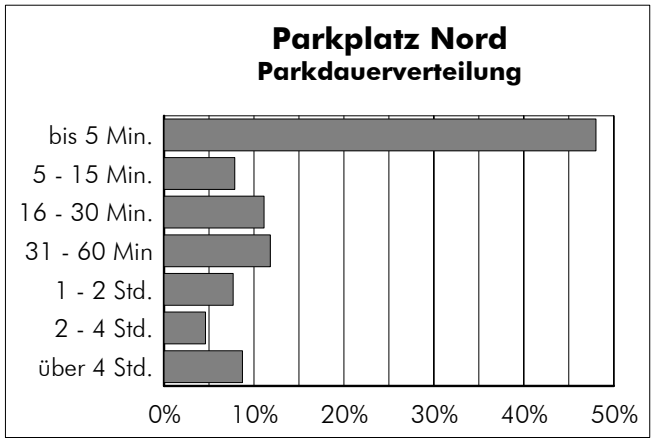

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Eingrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

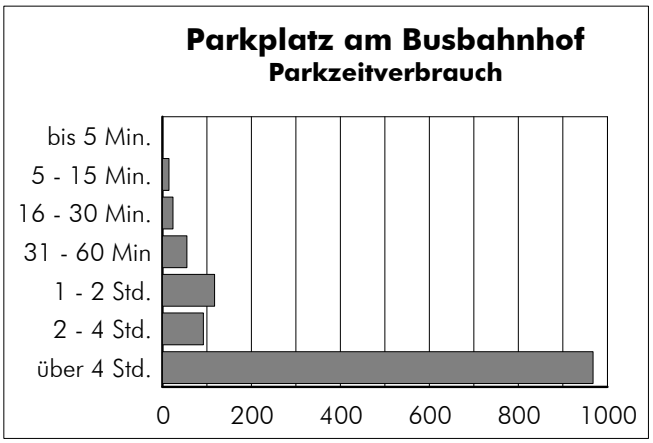
STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt
**4a Parkdauer Altstadtumfeld**

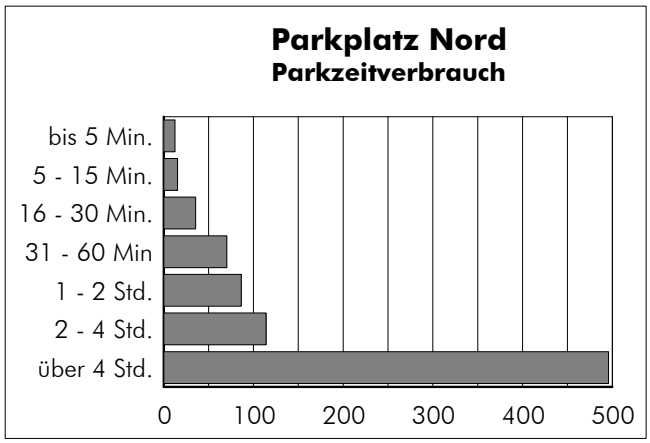


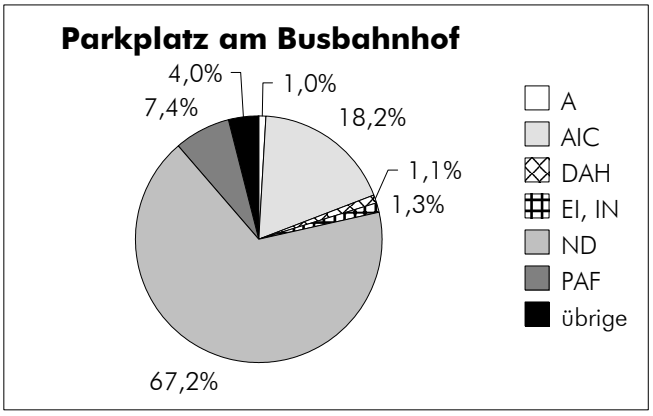



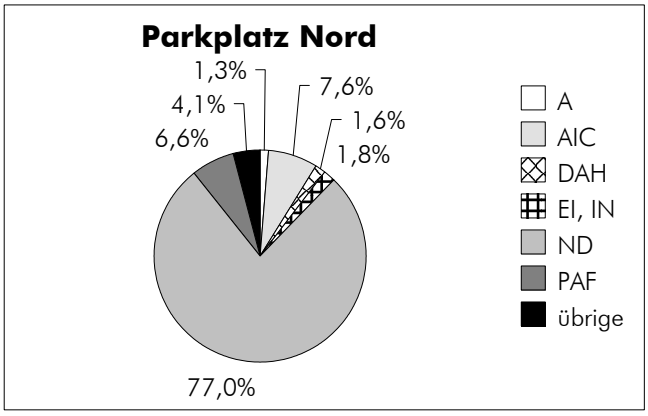



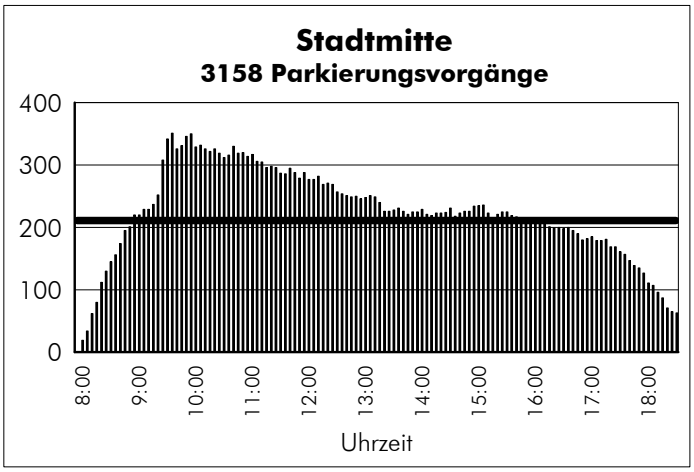



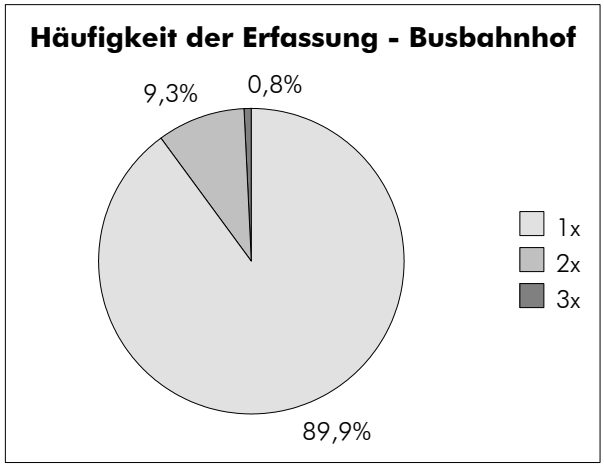



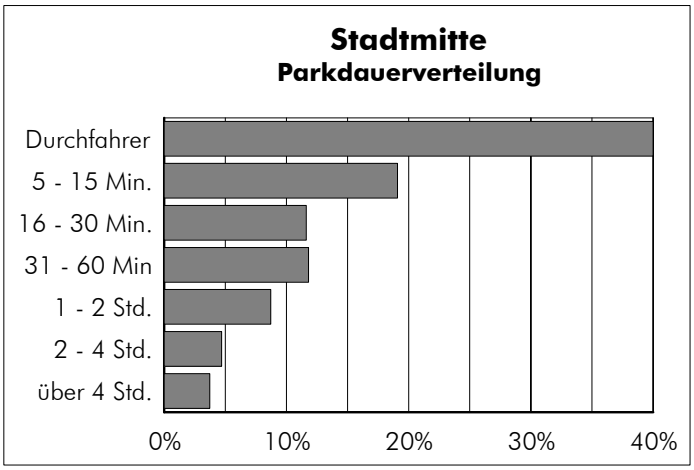

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Abgrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

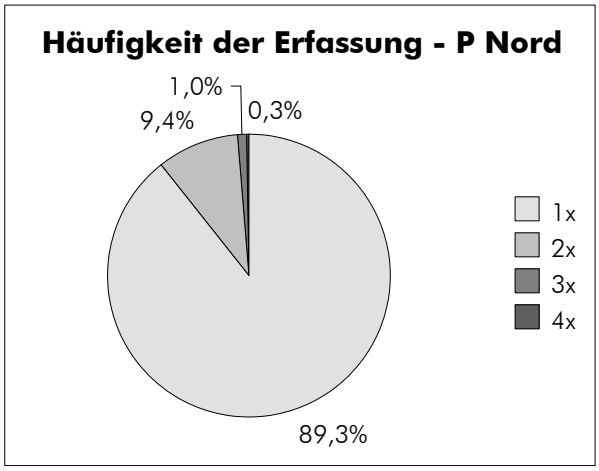
STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

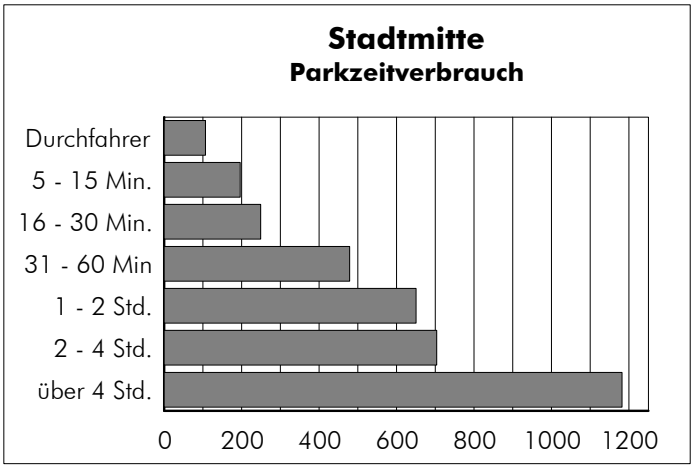
**5 Parkplatzauslastung und Belegungsdauer Busbahnhof und P Nord**

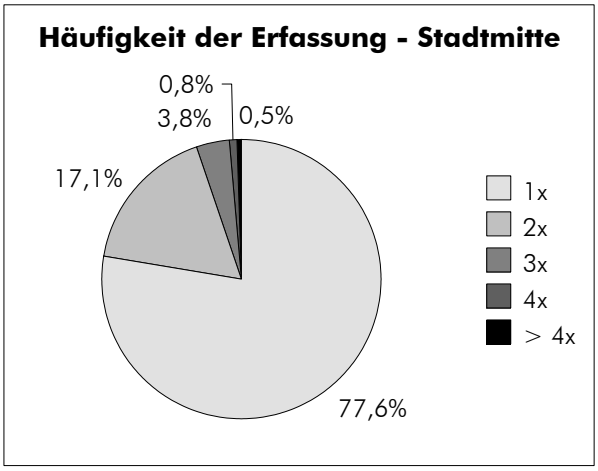


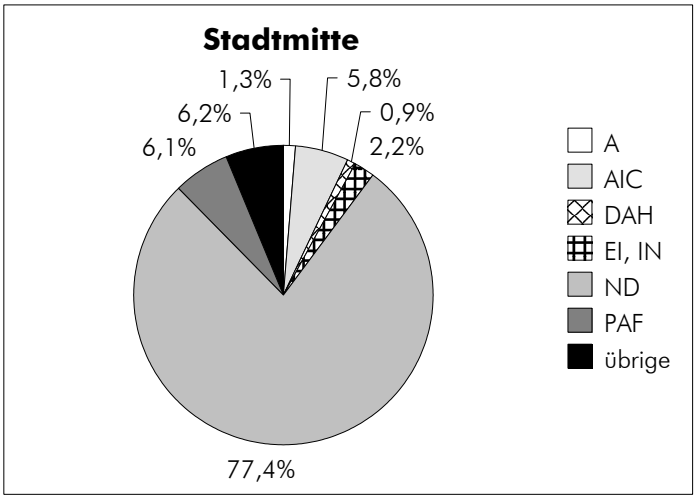



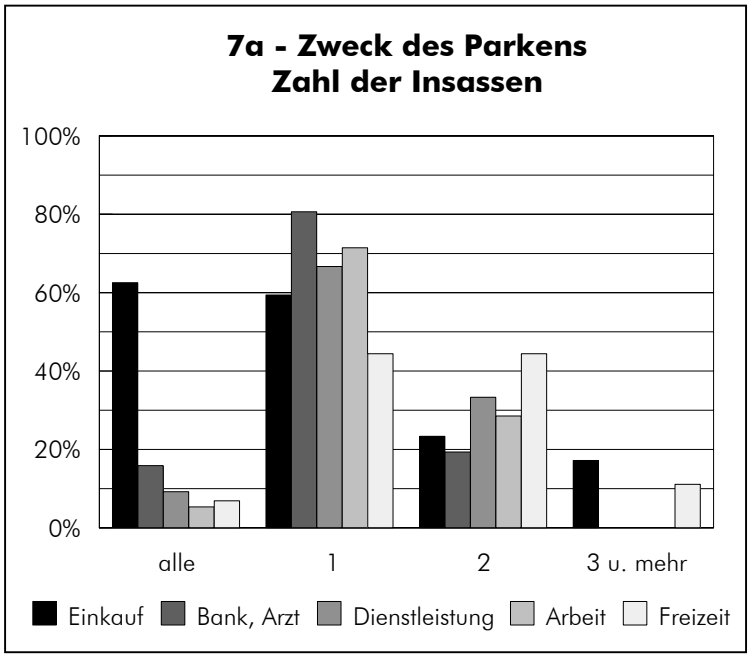



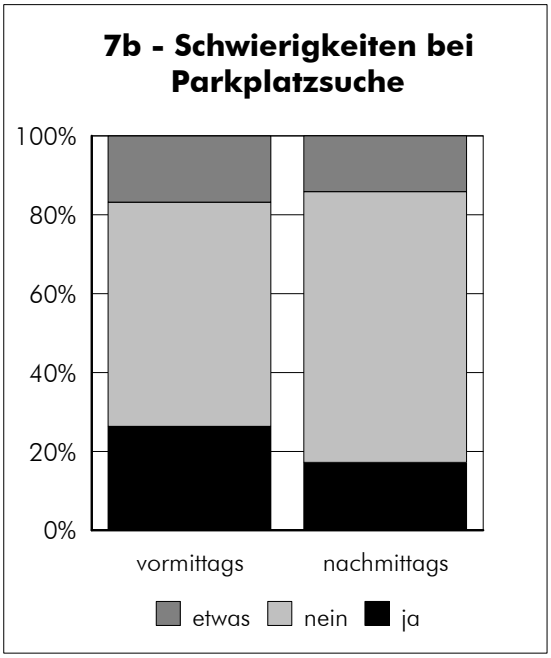



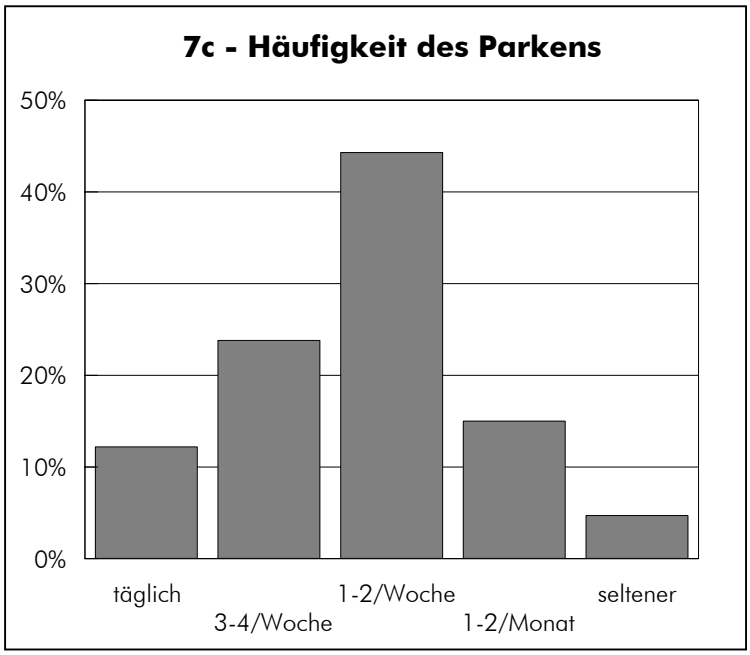

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
räumliche Abgrenzung der Bereiche siehe Abb. 1

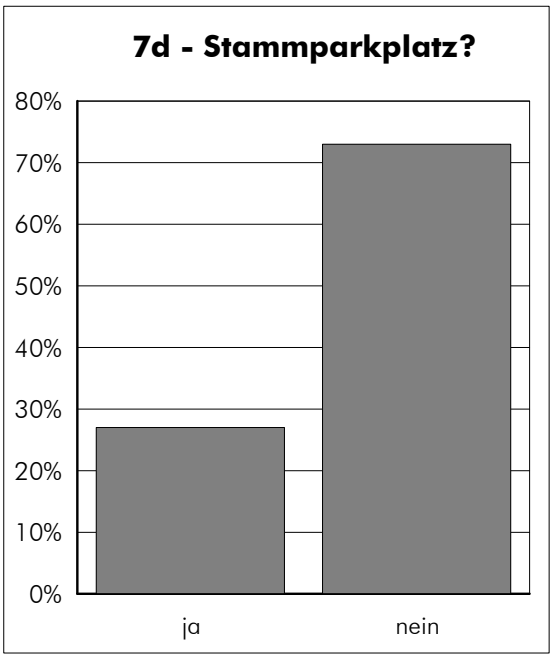
STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

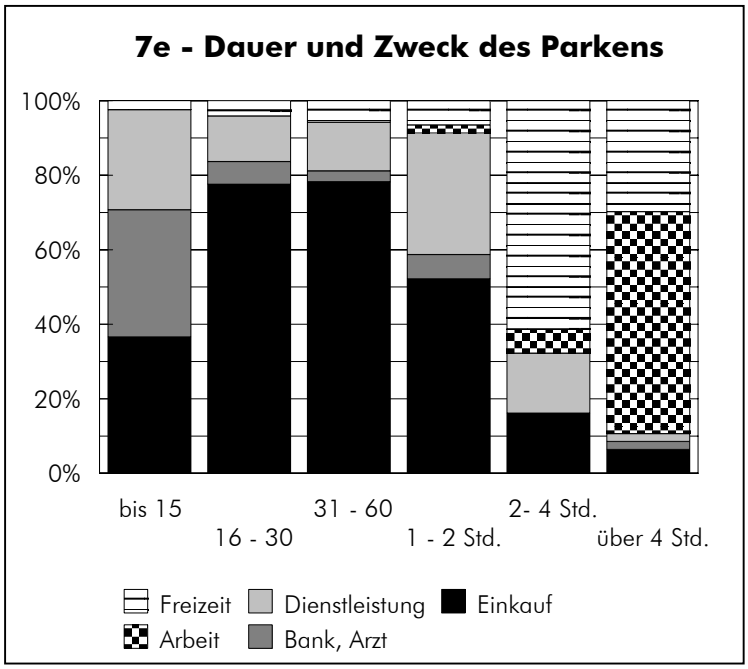
**6 Parkplatzauslastung und Belegungsdauer Stadtmitte Häufigkeit der Erfassung**

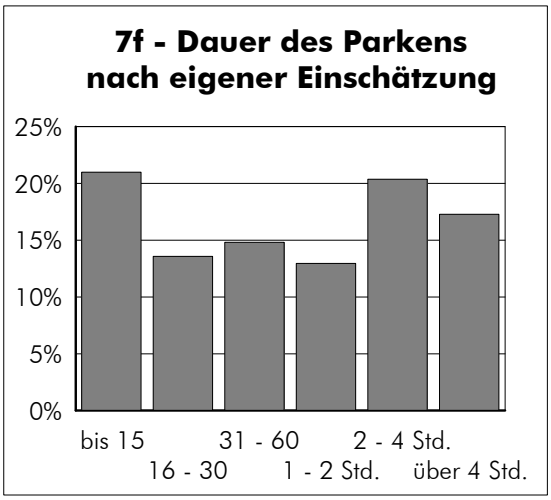

7a - Zweck des Parkens
Zahl der Insassen
100%
80%
60%
40%
20%
0%
alle
1
2
3 u. mehr
Einkauf
Bank, Arzt
Dienstleistung
Arbeit
Freizeit

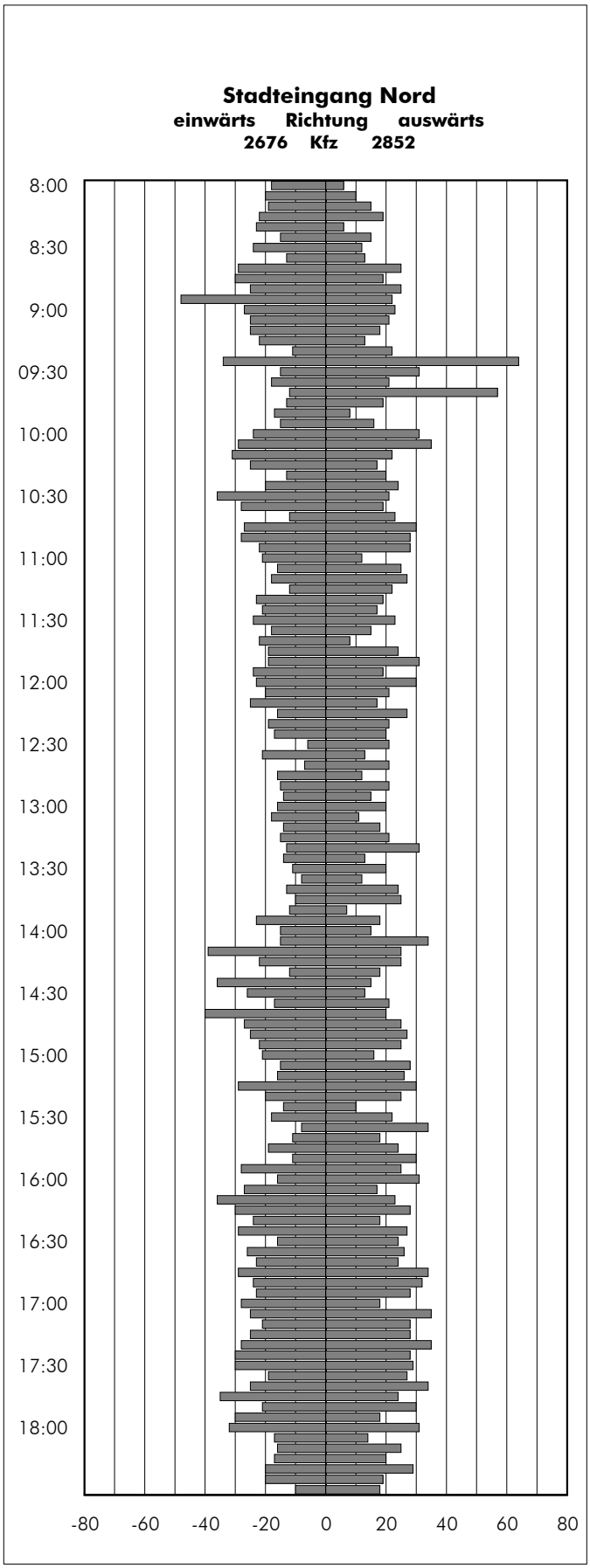

7b - Schwierigkeiten bei
Parkplatzsuche
100%
80%
60%
40%
20%
0%
vormittags
nachmittags
etwas
nein
ja

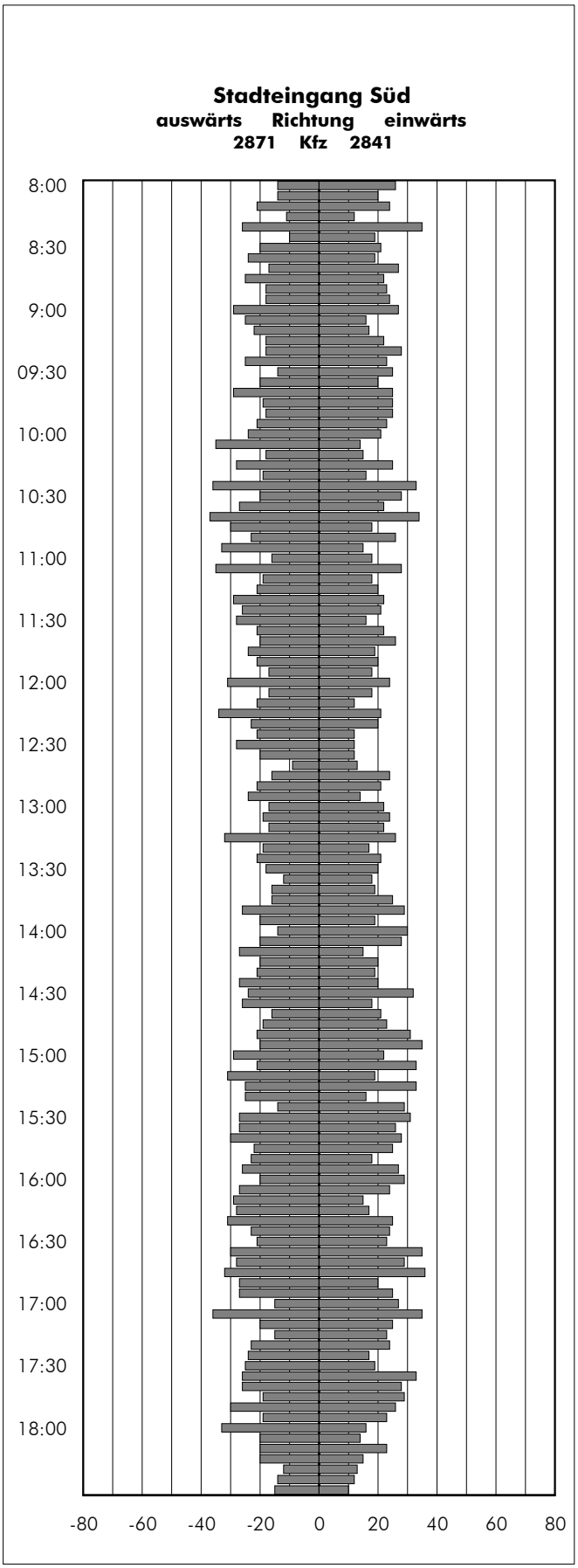

7c - Häufigkeit des Parkens
50%
40%
30%
20%
10%
0%
täglich
3-4/Woche
1-2/Woche
1-2/Monat
seltener


7d - Stammparkplatz?
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
ja
nein


7e - Dauer und Zweck des Parkens
100%
80%
60%
40%
20%
0%
bis 15
16 - 30
31 - 60
1 - 2 Std.
2- 4 Std.
über 4 Std.
Freizeit
Dienstleistung
Einkauf
Arbeit
Bank, Arzt


7f - Dauer des Parkens
nach eigener Einschätzung
25%
20%
15%
10%
5%
0%
bis 15
16 - 30
31 - 60
1 - 2 Std.
2 - 4 Std.
über 4 Std.

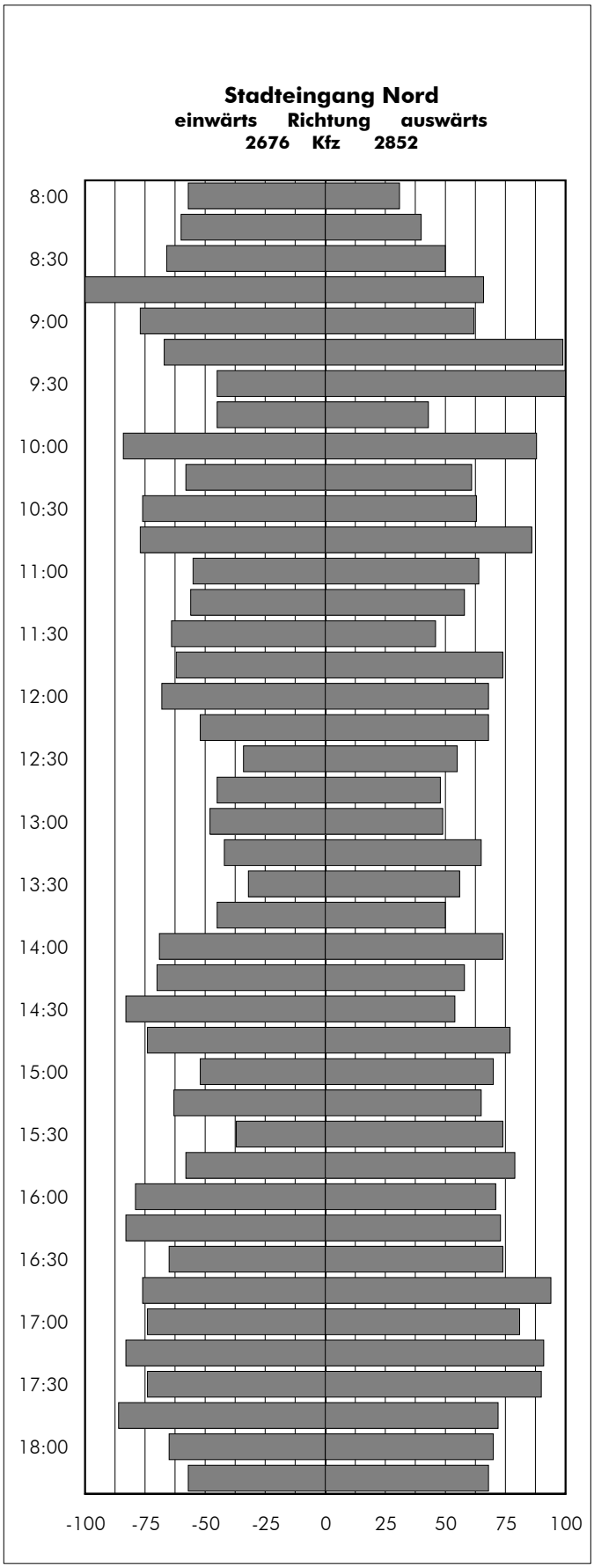


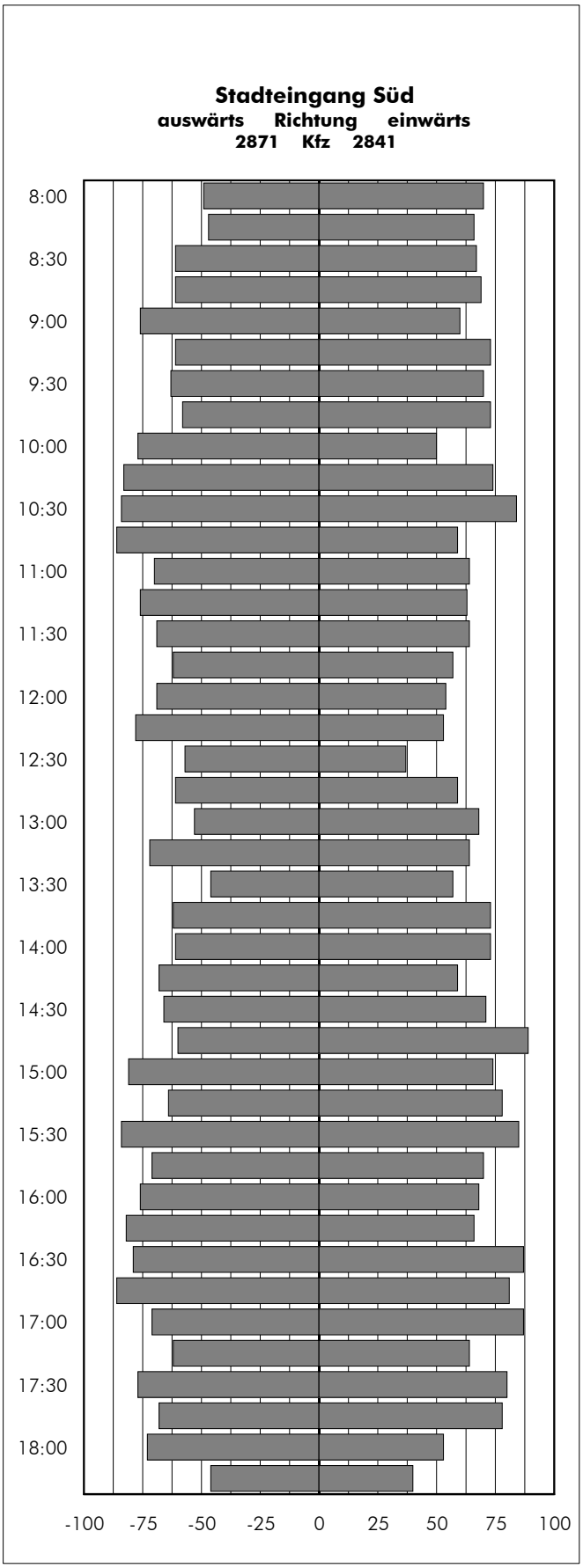




Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
Belastungsbalken in 5-Minuten-Intervallen

STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

**8 Querschnittszählungen an den Altstadtzufahrten**

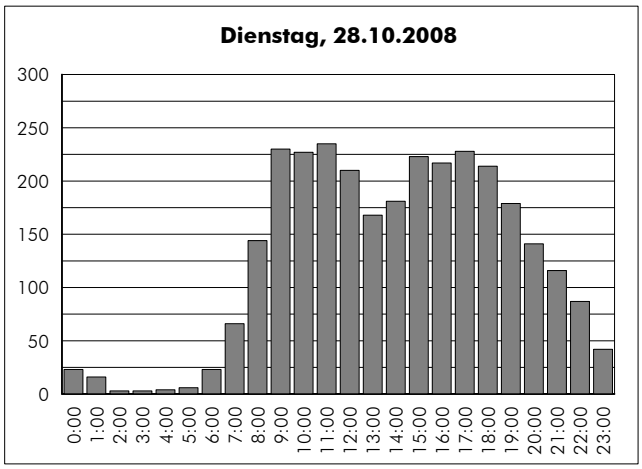


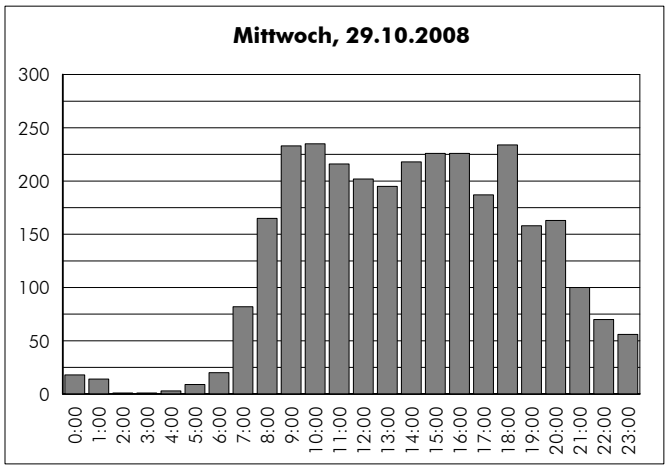



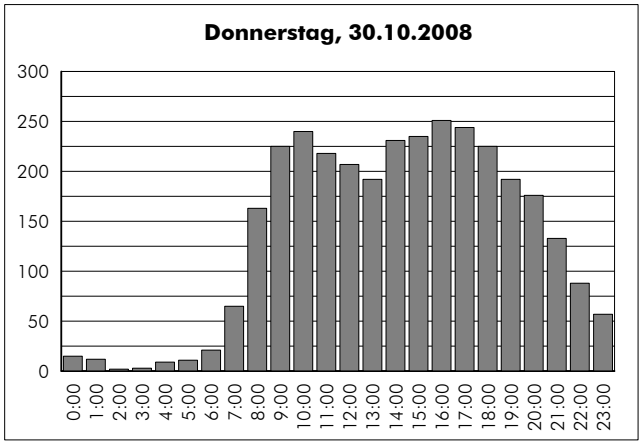

Grundlage: Parkraumerhebungen vom 30.10.2008
Belastungsbalken in 30-Minuten-Intervallen

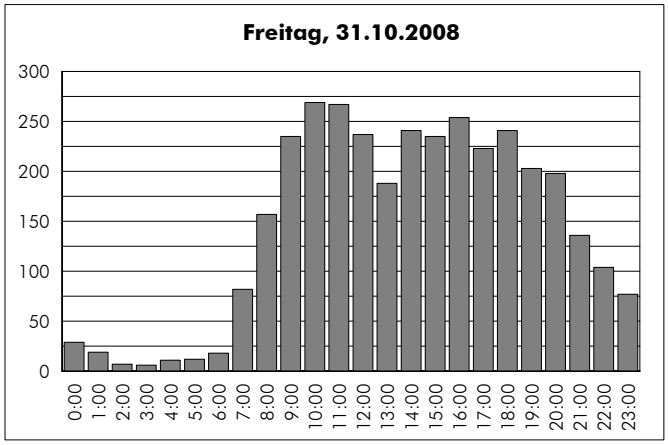
STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

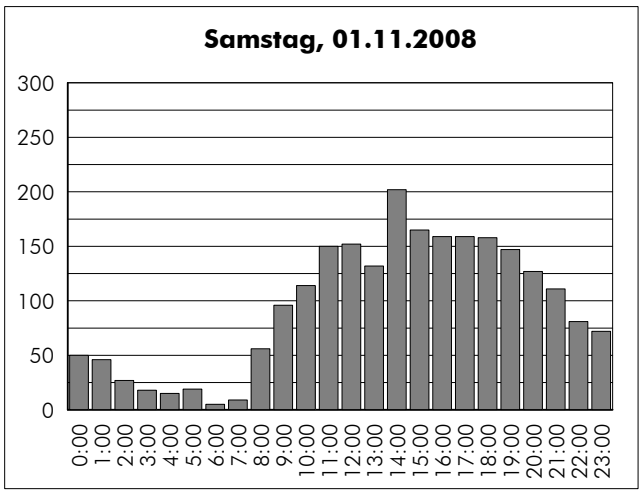
**8a** **Querschnittszählungen an den Altstadtzufahrten**

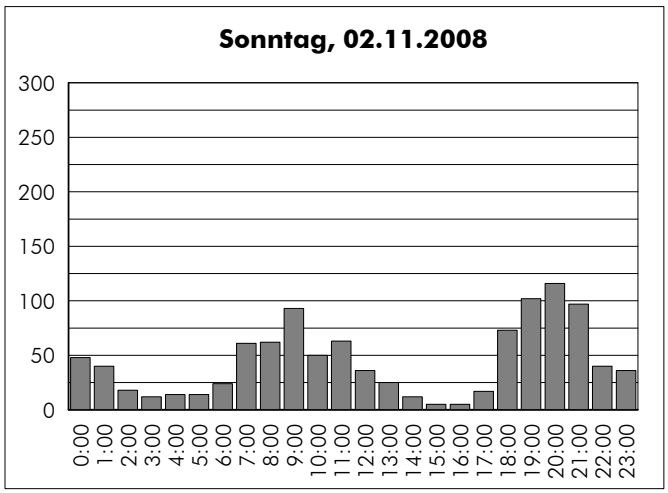


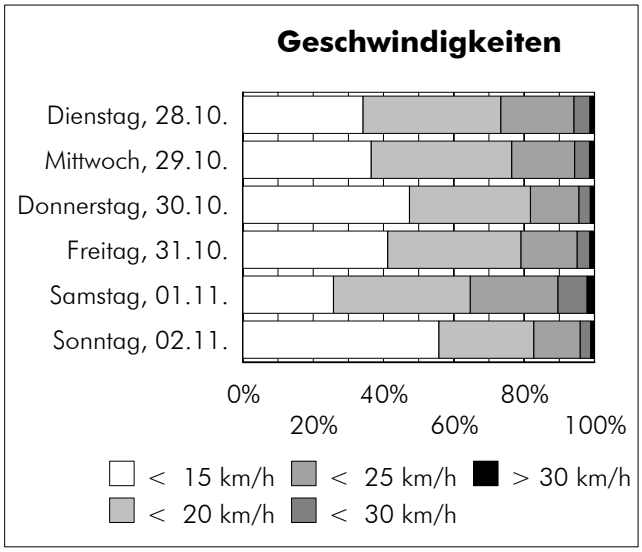



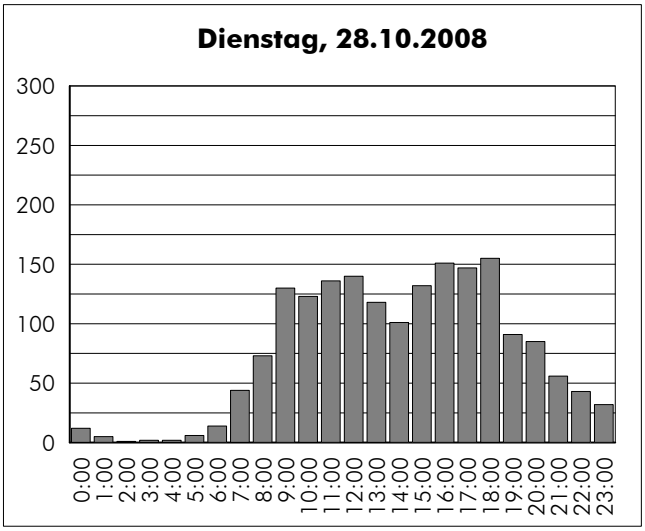



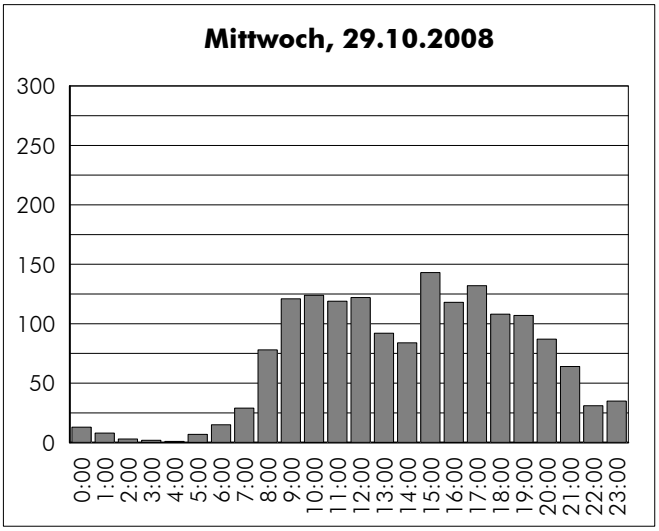



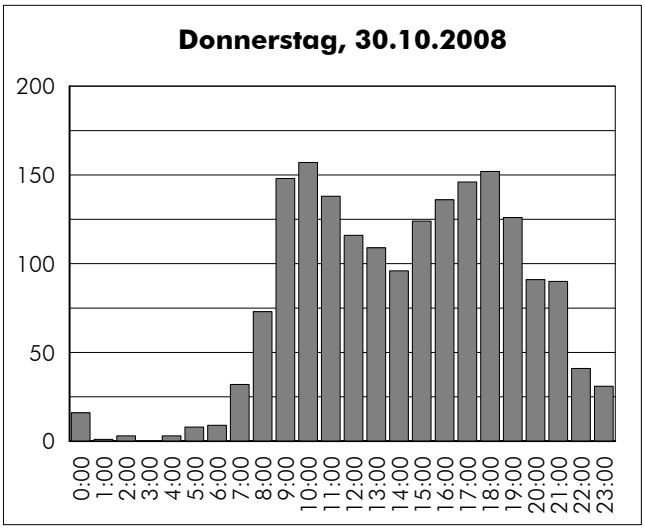

Grundlage: Zählungen vom 28.10.2008 - 2.11.2008
jeweils von 0 - 24 Uhr

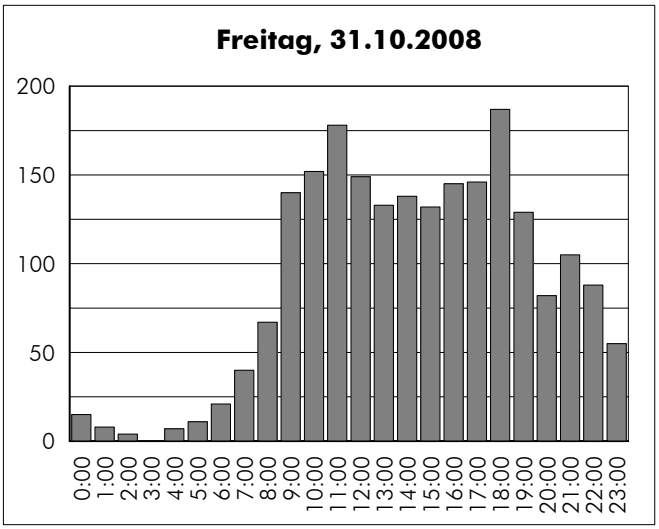
erfasste Gesamtmengen jeweils stadteinwärts

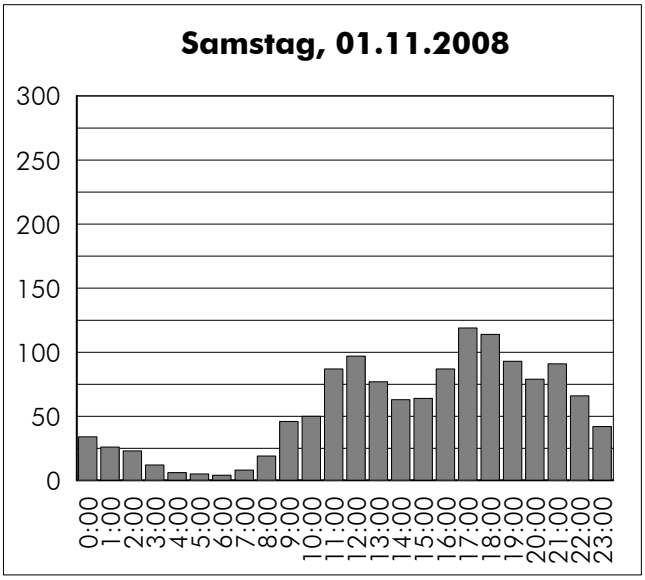
| | |
|---|---|
| Dienstag, 28.10.2008 | 2986 Kfz/24 Std. |
| Mittwoch, 29.10.2008 | 3032 Kfz/24 Std. |
| Donnerstag, 30.10.2008 | 3215 Kfz/24 Std. |
| Freitag, 31.10.2008 | 3449 Kfz/24 Std. |
| Samstag, 01.11.2008 | 2270 Kfz/24 Std. |
| Sonntag, 02.11.2008 | 1063 Kfz/24 Std. |

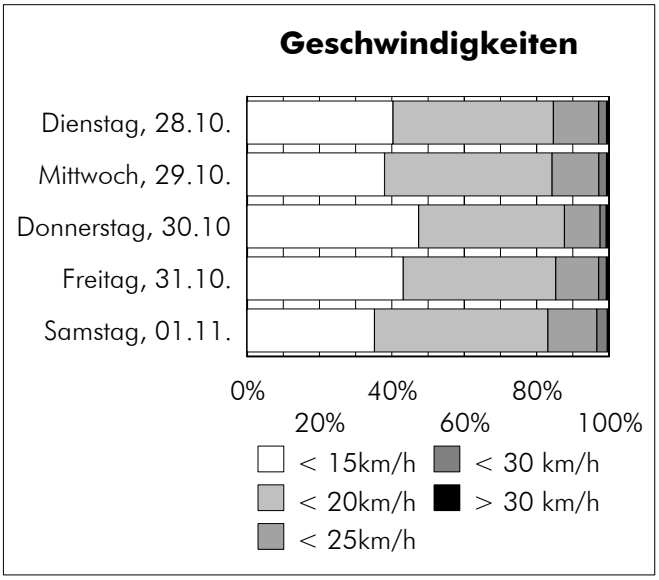


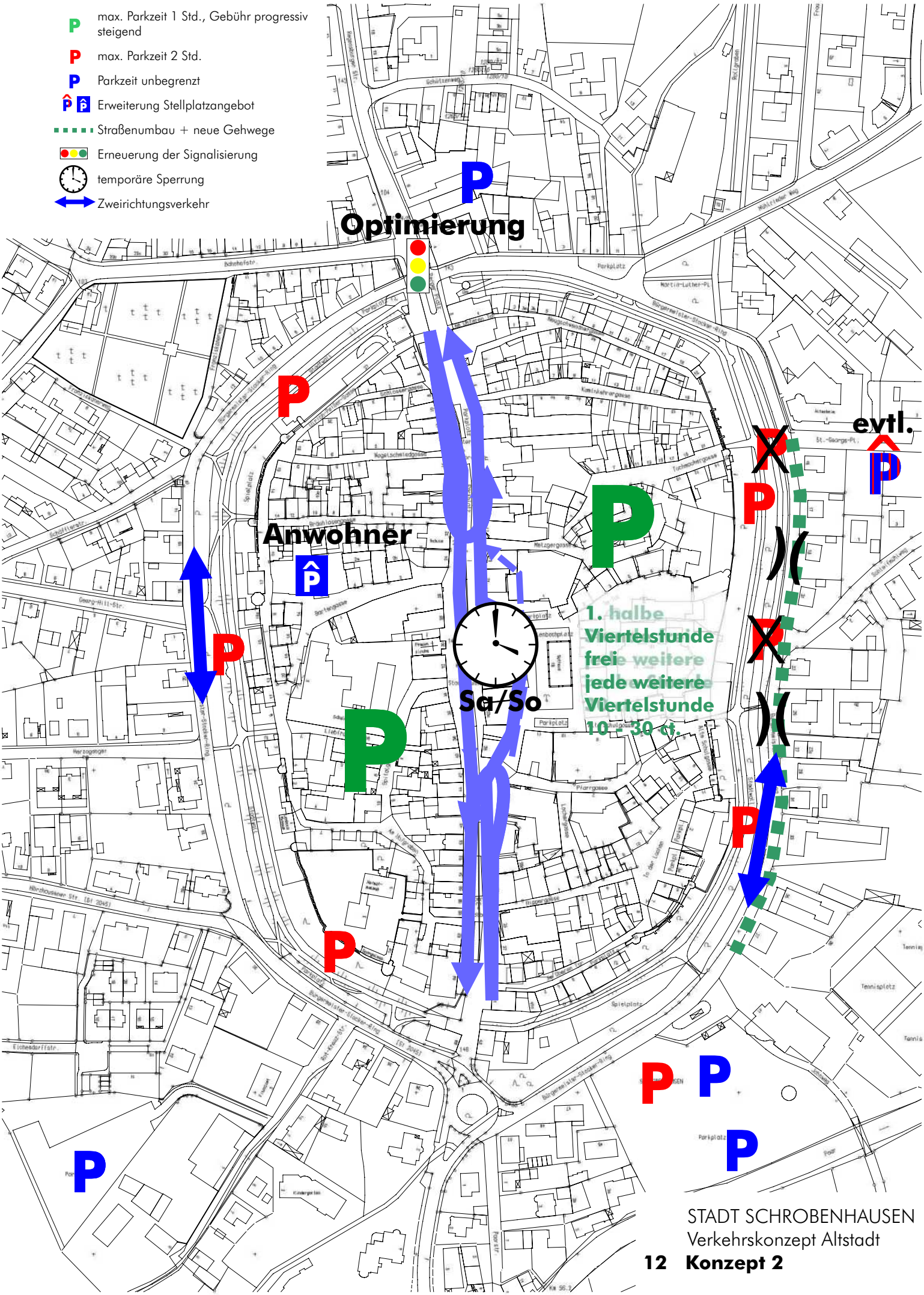




Grundlage: Zählungen vom 28.10.2008 - 2.11.2008
jeweils von 0 - 24 Uhr

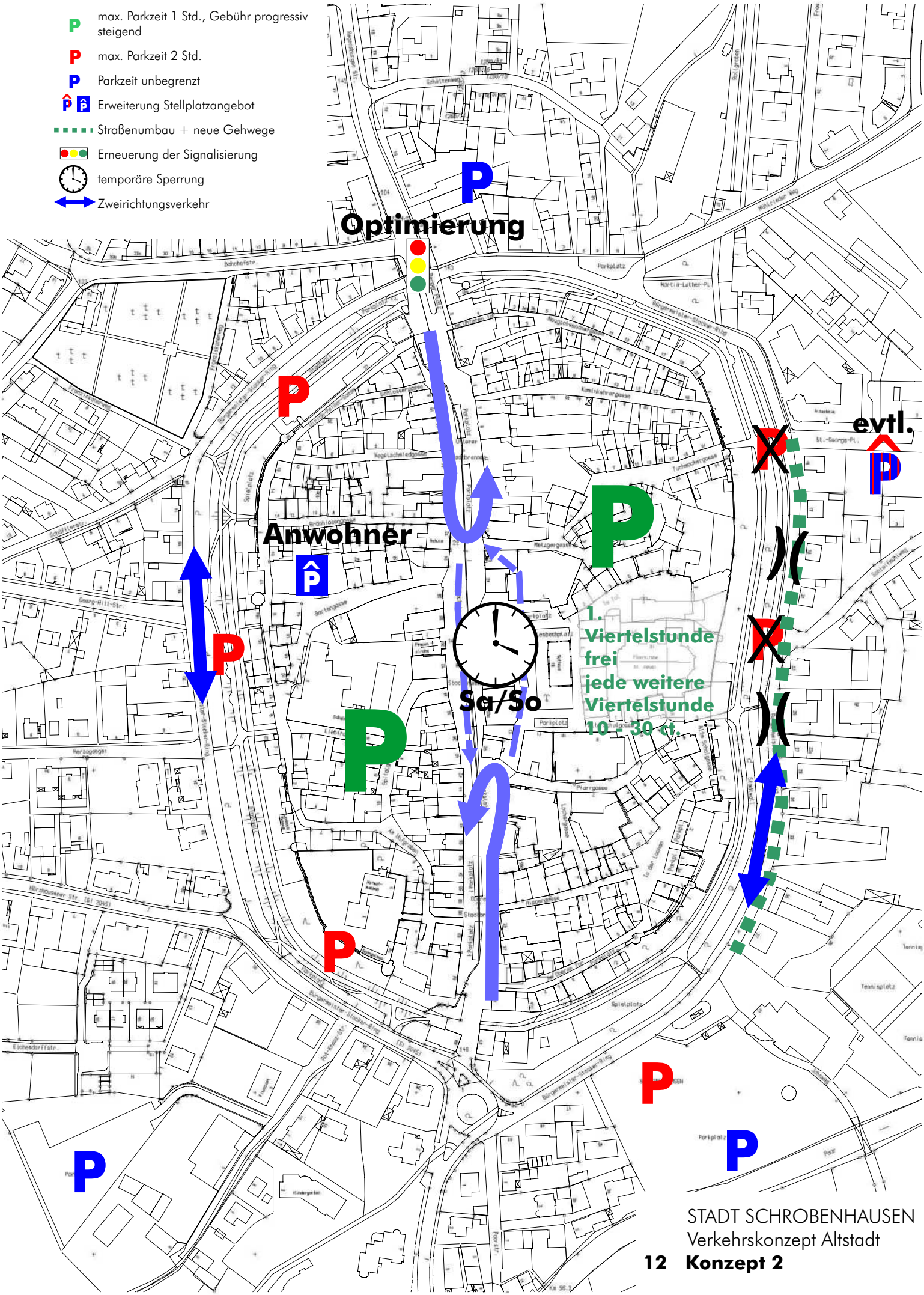
erfasste Gesamtmengen jeweils stadteinwärts

| | | |
|---|---|---|
| Dienstag, 28.10.2008 | 1799 | Kfz/24 Std. |
| Mittwoch, 29.10.2008 | 1643 | Kfz/24 Std. |
| Donnerstag, 30.10.2008 | 1846 | Kfz/24 Std. |
| Freitag, 31.10.2008 | 2132 | Kfz/24 Std. |
| Samstag, 01.11.2008 | 1312 | Kfz/24 Std. |
| Sonntag, 02.11.200 | nur noch bis morgens gezählt | |




STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

**12 Konzept 2**




STADT SCHROBENHAUSEN
Verkehrskonzept Altstadt

**12 Konzept 2**