

Fachmarktzentrum Landshut Park - Auswirkungsanalyse

| | | | |
|---------------------|---|------------------------|---|
| Gremium: | Plenum | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | PL: 7 | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | PL: 18.10.2019 PL: 20.09.2019 (abgesetzt) | Stadt Landshut, den | 02.10.2019 |
| Sitzungsnummer: | PL: 82 | Ersteller: | Pflüger, Stephan Doll, Johannes |

Vormerkung:

Der Betreiber des Landshut-Park plant eine Umstrukturierung und Erweiterung des Einkaufszentrums. Konkret ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des best. Elektromarktes von ca. 3.100m² auf ca. 1.500m² zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m² ansiedeln. Außerdem soll auf der Fläche des Parkplatzes ein weiterer Baukörper entstehen, in dem zum einen das Stellplatzangebot von 700 auf 1500 Stp. erweitert werden könnte und zum anderen neben einem Fitnessstudio und Büroflächen ein Sport-Fachmarkt (Verkaufsfläche ca. 1.800m²) und ein Non-Food-Discounter (Verkaufsfläche ca. 800m²), der u.a. Papier- und Schreibwaren, Bastel- und Geschenkbedarf anbietet, Platz finden sollen. Beim Sportfachmarkt handelt es sich um eine Standortverlegung aus dem Bereich des Marktes Ergolding mit einer Verkaufsflächenerhöhung von ca. 1.150m² auf ca. 1.800m². Zur Bewertung des Vorhabens wurde von der Stadt das Büro GMA mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt.

Derzeit befindet sich das Einzelhandelsentwicklungskonzept, ebenfalls erstellt vom Büro GMA, in Aufstellung, dass mit Beschluss des Bausenates vom 22.03.2019 zur Diskussion in den Fraktionen verwiesen wurde. Im Entwurf dieses Konzeptes wird der Landshut-Park wie folgt beleuchtet: Das Einkaufszentrum liegt im Ergänzungsstandort Münchnerau. Dies ist einer der beiden Ergänzungsstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte dort zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hingegen können unter Wahrung der festgesetzten Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen jeweils flexibel Nutzungsänderungen realisiert werden. Zudem eröffnet das Konzept auch eine Ausnahme. Hierdurch soll die Funktionsfähigkeit bestehender Einzelhandelseinrichtungen mit überregionaler Einkaufsbedeutung gesichert und auch die Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung unter Wahrung der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten gegeben werden. In Kapitel IV.5 Abs. 3 heißt es:

„Ausnahmen von den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes:

Abweichend von den Vorgaben dieses Konzeptes können Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- *Der Einzelhandelsstandort war bereits im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord oder auf dem Gebiet der Gemeinden Altdorf (südöstlich der Linie Münchnerauer Straße - Eugenbacher Straße - Dekan-Wagner-Straße - Hauptstraße), Ergolding (Ortsteil Piflas sowie südwestlich der Linie Schinderstraße - Bahnlinie Landshut-Plattling - Matarelloallee - Altdorfer Straße) oder Kumhausen (Ortsteile Kumhausen und Preisenberg) vorhanden,*
- *der Einzelhandelsstandort wird im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord neu errichtet,*
- *die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wird in Folge der Verlegung vom bisherigen an den neuen Standort nicht wesentlich erhöht,*

- es wird durch einen von der Stadt Landshut beauftragten Gutachter nachgewiesen, dass in Folge der Verlegung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Landshut“ zu erwarten sind und
- für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.“

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes entspricht den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, da dort Flächen für zentrenrelevante Sortimente im Bereich Elektrokleingeräte, Geräte für die Telekommunikation sowie Unterhaltungselektronik durch Flächen für ebenfalls zentrenrelevante Drogeriewaren ersetzt werden. Der Sportfachmarkt ist aufgrund der o.g. Ausnahmeregelung ebenfalls mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Einklang, da dieser aus dem Bereich des Marktes Ergolding (südwestlich SchinderstraÙ) in den Ergänzungsstandort Münchnerau verlagert und die Verkaufsfläche gerade noch nicht zu stark erhöht werden soll, negative Auswirkungen auf die Innenstadt aufgrund der o.g. Auswirkungsanalyse verneint werden können und das Vorhaben durch Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-StraÙe und Weiherbach“ ermöglicht werden soll. Beim Non-Food-Discounter sind die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht eingehalten, da nur ein Teil der geplanten Verkaufsfläche von der Reduzierung beim Elektrofachmarkt aufgefangen wird und der erste Punkt der Ausnahmeregelung nicht zutrifft (kein bereits bestehender Standort, siehe oben). Dennoch wird der Non-Food-Discounter in der Auswirkungsanalyse als unkritisch für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ angesehen.

Die Auswirkungsanalyse prognostiziert im Einzelnen für den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ folgende UmsatzeinbuÙen durch das geplante Vorhaben: Für die Drogeriewarenanbieter in der Landshuter Altstadt sind Umsatzverluste in Höhe von 0,8 – 0,9 Mio. € zu erwarten, woraus sich eine Umlenkungsquote von 4 – 5 % ableiten lässt. Diese Umsatzverluste sind vor allem den Drogerie- und Parfümartikelanbietern zuzuordnen, die im direkten Wettbewerb mit dem Angebot am Landshut Park stehen. Die Warengruppe Papier-, Büro- und Schreibwaren (PBS) wird aktuell vor allem über die Kaufhäuser von Karstadt und Müller sowie ein Fachgeschäft vertrieben. Bastelbedarf wird lediglich vereinzelt in entsprechenden Fachgeschäften angeboten. Darüber hinaus werden PBS-Artikel über die Randsortimente des Lebensmittel- und Drogeriewarenfachhandels vertrieben. Bezogen auf die stationären Angebot in der Landshuter Altstadt sind Umsatzrückgänge in Höhe von 0,5 – 0,6 Mio. € wahrscheinlich. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von 7 – 8 %. Vor dem Hintergrund dieses leicht erhöhten Wertes ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um die jeweiligen Teilsortimente der Kaufhäuser handelt, deren Umsatzschwerpunkt in jeweils anderen Branchen angesiedelt ist und daher Umsatzrückgänge in dieser Höhe keine Betriebsgefährdung darstellen. Spielwaren werden aktuell ebenfalls nur von wenigen Fachgeschäften bzw. Fachmärkten in Landshut angeboten, wobei auch hierbei hauptsächlich den Kaufhäusern in der Innenstadt (Müller, Karstadt) besondere Bedeutung zukommt. Sie unterhalten entsprechende Fachabteilungen, die für sich genommen und verkaufsflächenbezogen auf Fachmarktniveau liegen. Bezogen auf ihre Spielwarenteilsortimente sind Umsatzrückgänge bei diesen Anbietern in Höhe von rd. 0,3 Mio. € bzw. 4 – 5 % nicht ausgeschlossen. Die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik sowie Haushaltswaren werden in Landshut innerhalb der Innenstadt durch zahlreiche Fachgeschäfte sowie durch das Teilsortiment des Kaufhauses Karstadt abgebildet. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens in diesem Bereich werden nur geringe Umsatzumlenkungen in Höhe von rd. 0,2 Mio. € im Bereich der Altstadt induziert. Dies entspricht einer Umlenkungsquote von 1 – 2 %. Hierbei ist zu erwähnen, dass sich die Fachgeschäfte entweder durch ein spezialisiertes Sortiment oder aber hochpreisiges Markenangebot von dem geplanten Nonfood-Discounter abheben. Insofern sind die hier dargestellten Auswirkungen eher rein rechnerisch abgeleitet, da sich konzeptionelle Überschneidungen im Vergleich zum Angebot des Nonfood-Discounters kaum ergeben werden. Städtebauliche Auswirkungen sind somit ausgeschlossen.

Bezüglich der Ansiedlung des Sportfachmarktes wird in der Auswirkungsanalyse mit Umsatzumlenkungen in Höhe von rd. 0,5 Mio. € bzw. rd. 6 % aus der Innenstadt zu rechnen sein. Deutlich höhere Umsatzumlenkungen sind nach gutachterlichem Dafürhalten unwahrscheinlich, da der geplante Sportfachmarkt aufgrund seines speziellen Vertriebskonzeptes (Niedrigpreisstrategie, hoher Eigenmarkenanteil, Fokus auf Randsportarten, hoher Verkehrsflächenanteil für großteilige Ausstellungsstücke) nur bedingt mit den Sportartikelanbietern der Altstadt und ihrer Ausrichtung auf Produktberatung und Markenartikel konkurriert. Vielmehr wird der Sportfach-

markt mit seinem Fokus im Preiseinstiegssegment in der Lage sein, preissensible Käufergruppen anzusprechen und in den Onlinehandel abfließende Kaufkraftpotenziale zu binden. Vor dem Hintergrund der im Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes formulierten Steuerungsempfehlungen ist für das Vorhaben festzuhalten, dass die geplante Neustrukturierung des Landshut-Parks der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums dient und somit zur oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Landshut beitragen kann. Die geplanten Betriebe werden am Ergänzungsstandort Münchnerau neu errichtet bzw. aus definierten Bereichen der Umlandgemeinden an den Ergänzungsstandort verlagert. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch die zur Ansiedlung geplanten Fachmärkte keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landshut ausgehen. Das Vorhaben entspricht somit aus gutachterlicher Sicht den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten und von der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Landshut Park in Landshut, Ludwig-Erhard-Straße“ vom 12.06.2019 wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ durch Deckblatt Nr. 3 mit der Zielsetzung
 - der Ermöglichung eines Drogeriemarktes auf Teilflächen des heutigen Elektrofachmarktes
 - der Ermöglichung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche für einen Sportfachmarkt

vorzubereiten und dem Bausenat zum Beschluss vorzulegen.

Anlage: Auswirkungsanalyse