

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017



1. März 2017

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleiter)
Dipl.-Geogr. Tamara Schär (Beraterin)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

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

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. 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 Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

▪ Politik und Verwaltung:

- Sachgerechte Grundlage für zielorientierte, verlässliche, schnellere und rechtssichere Entwicklungen der örtlichen Versorgungsstrukturen. Grundlage der Bauleitplanung

▪ Kunden und Bürger:

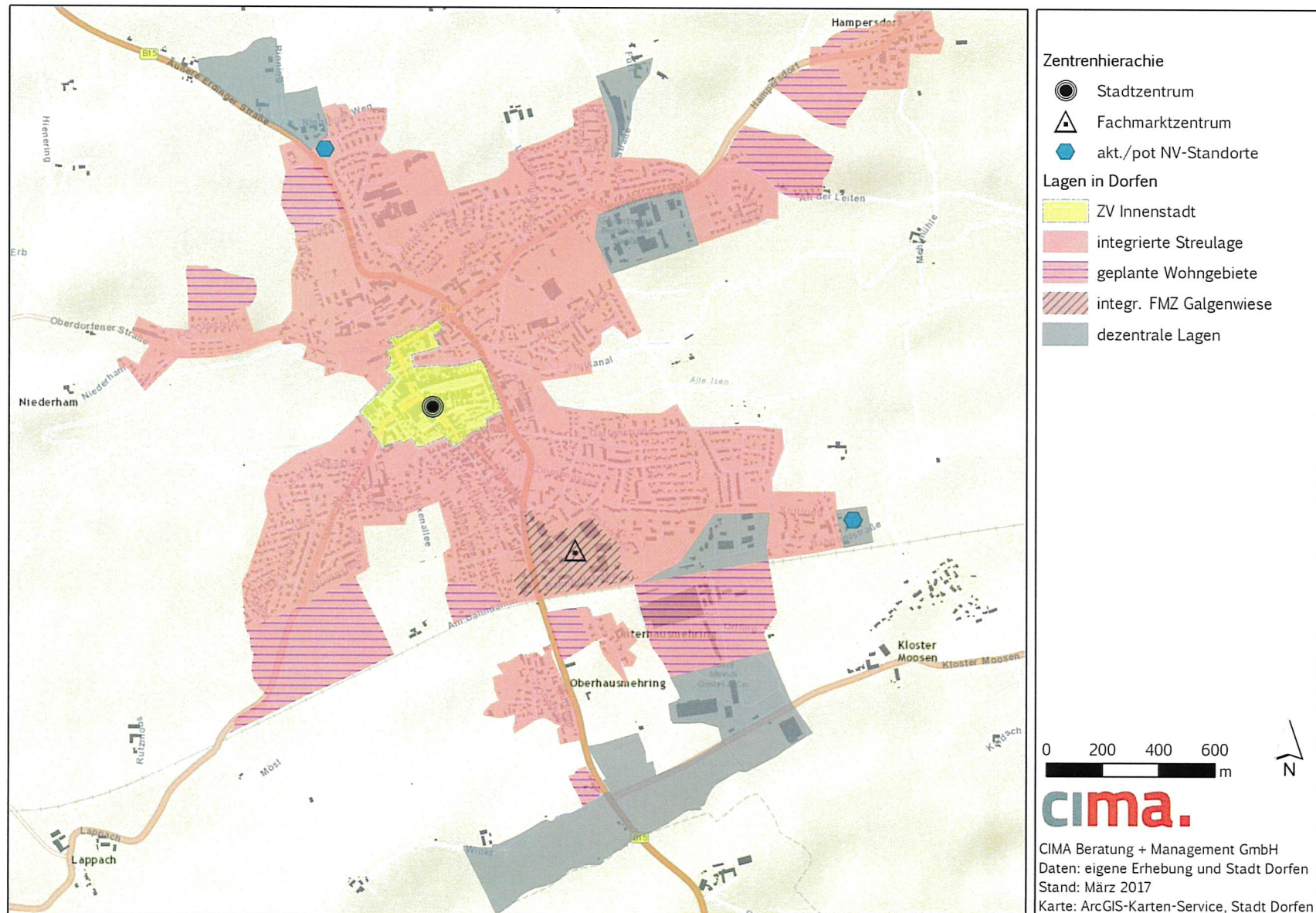
- Ausbau eines vielfältigen Warenangebotes, Kaufkraftbindung am Ort, kurze Wege, gute Erreichbarkeit der Einkaufsstätten, bequemes Einkaufen, guter Branchenmix, der Abflüsse in Nachbarzentren vermindert

▪ Händler und Betreiber:

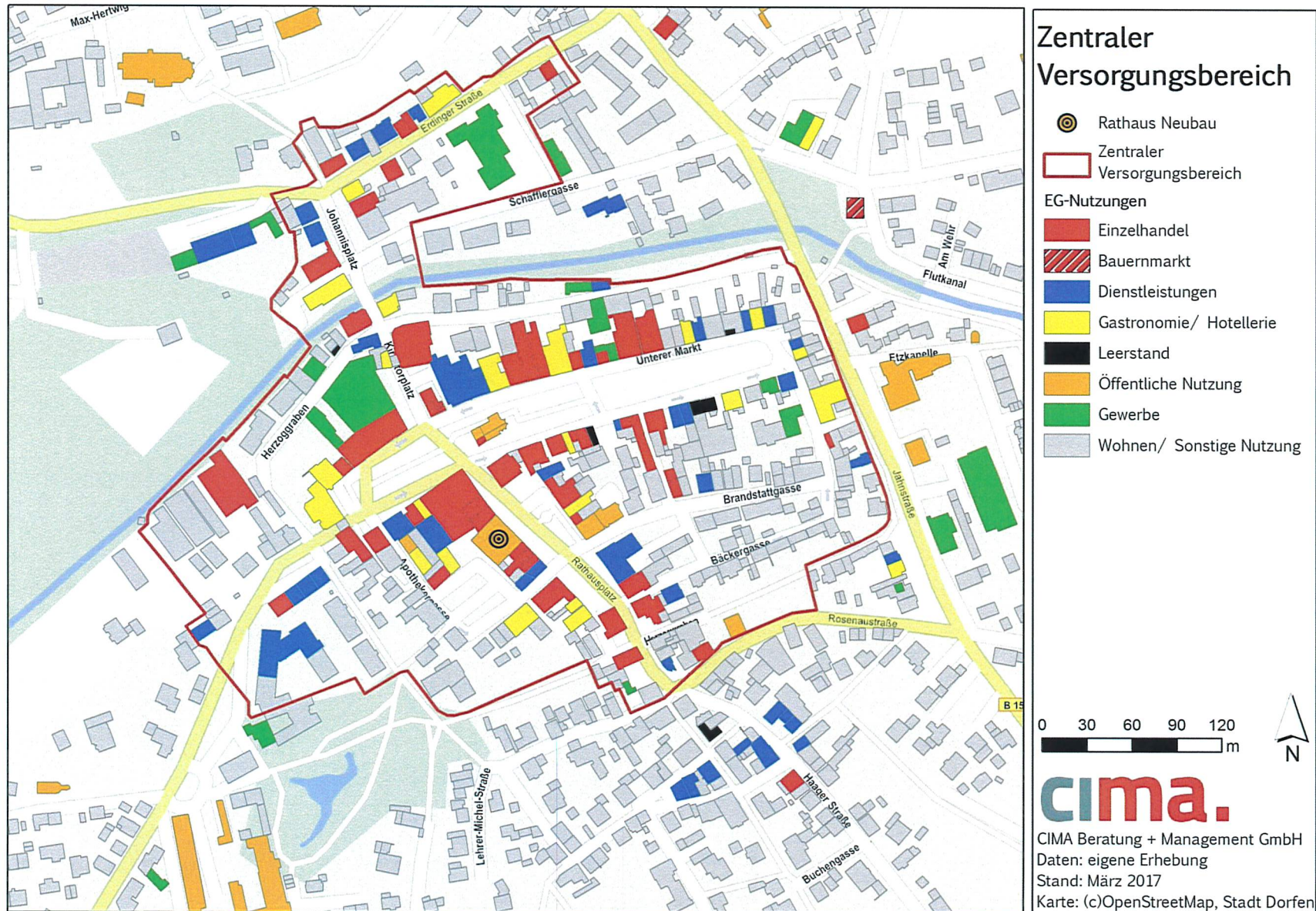
- Planungssicherheit für Bestand und Fortentwicklung des Unternehmens, innerörtliche Kannibalisierung wird vermieden, Konzentration und Agglomeration über Bauleitplanung wird verstärkt, damit Erhöhung der Leistungskraft der Zentren

▪ Investoren und Immobilieneigentümer:

- Kürzere Entscheidungsfindung bei Ansiedlungsfragen, schnellerer Überblick über Ansiedlungspotenziale und Potenzialflächen. Mehr Planungssicherheit auf dem Weg zur Investition



Zentraler Versorgungsbereich



Ortsspezifische Sortimentsliste

Dorfener Sortimentsliste



Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher, Schreibwaren
- Büromaschinen und -einrichtung (ohne PC, ohne Möbel), Organisationsmittel, Bürobedarf
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Foto und Fotozubehör, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Haushaltselektronik („weiße Ware“ u.a. Waschmaschinen, Küchengeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sanitätsbedarf (orthop. und med. Produkte)
- Schuhe und Zubehör
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (u.a. Tonträger, TV-Geräte, Stereoanlagen)

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitungen

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Zäune, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflanzgefäße
- Leuchten und Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Küchen, Gartenmöbel, Büromöbel, Kinderwagen)
- Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf
- Zooartikel (inkl. Tiere und Tiernahrung)

Hinweis: Bereits ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz!

Ansiedlungsstrategie Dorfen

Vereinfachte Darstellung: Ansiedlungsmatrix



	Hauptsortiment Sortimente des Innenstadtbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des sonstigen Bedarfs
Zentraler Versorgungsbereich			
Hauptzentrum ZV „Innenstadt“	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich*
weitere Standortkategorien			
Integriertes Fachmarktzentrum Galgenwiese	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Kleinflächig möglich großflächig ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
integrierte Streulagen	keine Ansiedlung	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	keine Ansiedlung, ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
dezentrale Lagen	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	klein- und großflächig möglich* prioritär

* Verträglichkeitsuntersuchung im Einzelfall erforderlich

Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit max. 50 m² VK zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. Vorhabenprüfung erforderlich

Randsortimente

- Grundsätzlich soll jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden. Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei Neuansiedlungen in dezentralen Lagen Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.
- Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs an dezentralen Standorten entsprechend Einzelfallprüfung max. 10% und max. 800m² der realisierten Gesamtverkaufsfläche für branchentypische Randsortimente des Innenstadt- /Nahversorgungsbedarfs, max. 100 m² je Einzelsortiment, in Ausnahmefällen weitere 10% möglich.
- Jedenfalls ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die genannten Werte verstehen sich als maximale Obergrenze, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung reduziert werden können. Dies gilt auch für die Verkaufsflächengröße der einzelnen Randsortimente.