



# Einzelhandelsentwicklungskonzept Krailing

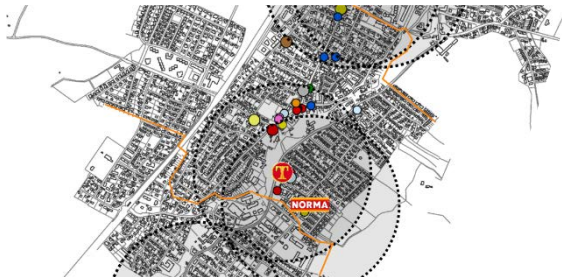
---

**Gemeinderat Krailing am 26. April 2016**  
Oliver Behrens, Niederlassungsleiter München

---



Stabilisierung und Stärkung der Versorgungsfunktion Krailings



Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsstrukturen



Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsmitte

# Handlungsrahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

- /// Beschluss **Standort- und Sortimentskonzept** im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als Grundbaustein
- /// Umsetzung **Ortsentwicklungsplanung**
- /// **Investitions- und Planungssicherheit** für Gewerbetreibende und Investoren
- /// „**städtebauliches Entwicklungskonzept**“ gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB



## Zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsbranchen, die wesentlich für die **Nutzungsvielfalt** und **Attraktivität** der **Innenstadt/ Ortsmitte** verantwortlich sind und maßgeblich zu einem innerstädtischen Einkaufserlebnis beitragen

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

Einzelhandelsbranchen, die der **Grundversorgung** der Bevölkerung in deren **Wohnumfeld** dienen

## Nicht Zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsbranchen, welche die **Attraktivität** der zentralen Einkaufslagen **kaum fördern** und in integrierten Einkaufslagen aufgrund ihrer **Standorterfordernisse** (z. B. Flächengröße, An- und Abtransport der Waren, Höhe der Miete) nicht angesiedelt werden können

## Zentrenrelevante Sortimente

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Telekommunikation, Foto, Film)
- Fahrräder und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Hörgeräte
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren
- Schnittblumen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

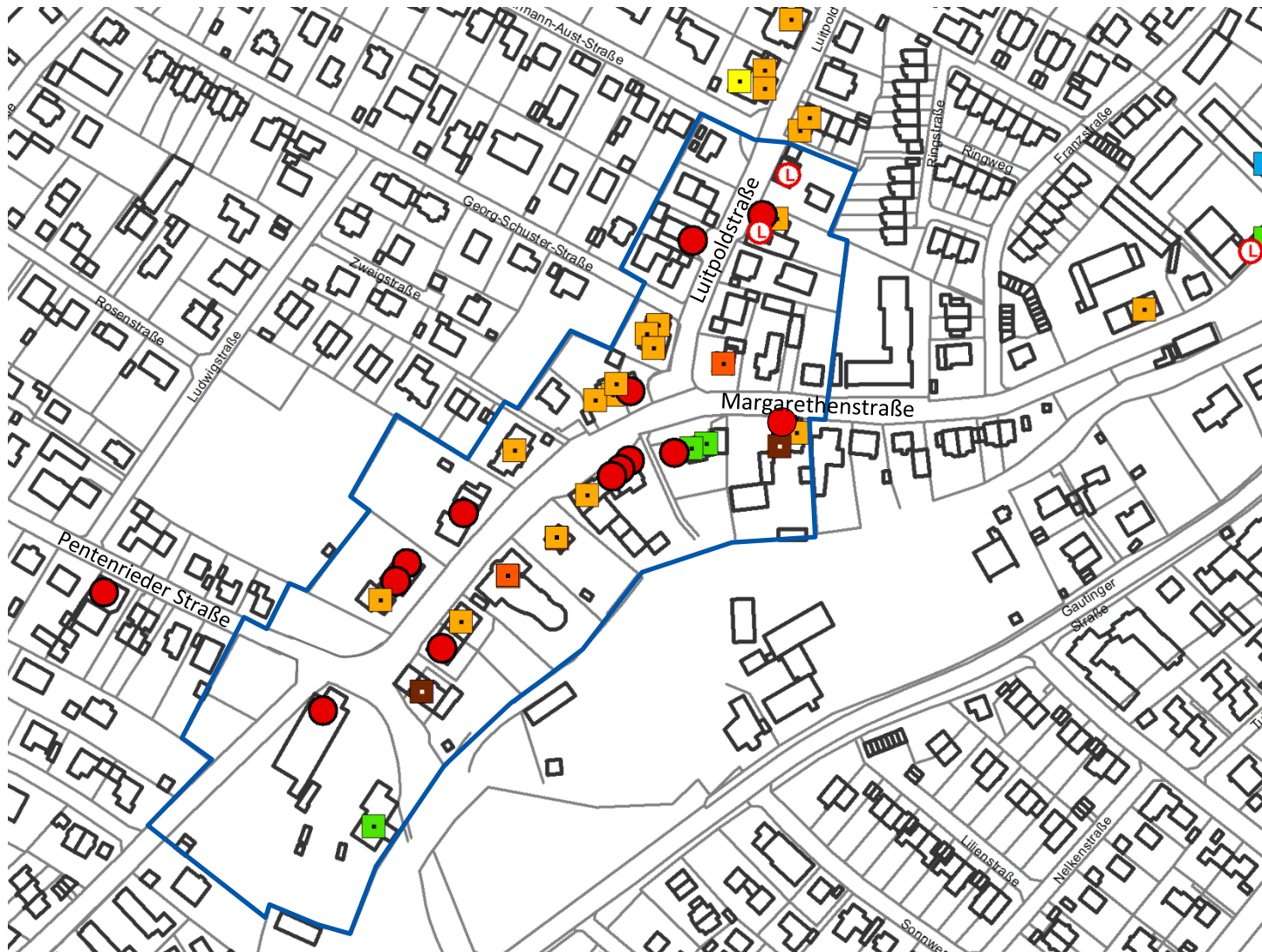
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren

## Nicht Zentrenrelevante Sortimente

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere



# Standortkonzept: Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Krailing“



## Legende

● Einzelhandel

Ⓛ Leerstand

## Komplementärnutzung

■ Dienstleistung

■ Gastronomie/Hotellerie

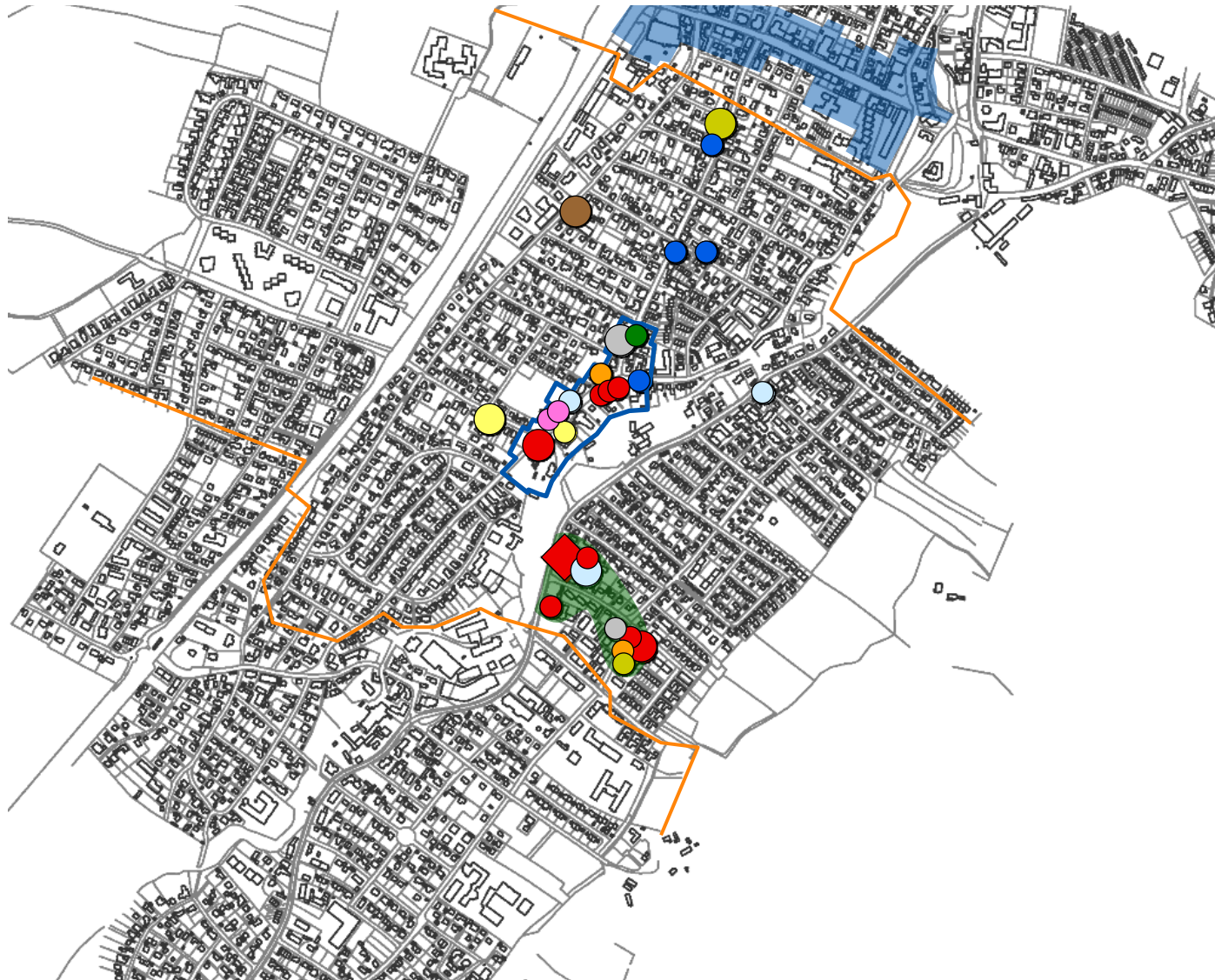
■ Freizeit / Kultur

■ Öffentliche Einrichtungen

■ Bildungseinrichtungen

■ Handwerk / Gewerbe

□ Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Krailing“



## Legende

- Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Krailing“
- Nahversorgungslage Gautinger Straße
- Ortskern Planegg
- Gemeindegrenzen nach Planegg/ Gauting (Stockdorf)




## Größenklassen

- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 m<sup>2</sup> bis < 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
- < 100 m<sup>2</sup> VK

## Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

# Übersicht Standort- und Sortimentskonzept

Ansiedlung mit...	Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Krailling“	Nahversorgungslage, integrierte Standorte	Dezentrale bzw. nicht integrierte Standorte
Zentrenrelevanten Sortimenten	✓	X	X
Nahversorgungsrelevanten Sortimenten	✓	○	X
Nicht Zentrenrelevanten Sortimenten	✓	✓	✓
Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gem. BauGB	Ja	Nein	Nein
<p>  Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen   Einzelfallprüfung erforderlich   Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen         </p>			
GMA-Empfehlungen 2015			



- /// **Randsortimente:** Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 10 - 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 100 m<sup>2</sup> VK je Einzelsortiment
- /// **Bestandsschutz** für bestehende Betriebe und Erweiterungsspielraum, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Krailing und im Umland hervorgerufen werden. Dies ist ggf. im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen
- /// **Werksverkauf/ Direktvermarktung:** Landwirtschaftliche, handwerkliche, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, die an ihrer Produktionsstätte eine Verkaufsstelle für zentrenrelevante Sortimente bis max. 100 m<sup>2</sup> bzw. bis 10 % ihrer gesamten Betriebsfläche bereithalten, sind auch außerhalb der Ortsmitte und Nahversorgungslagen zulässig

# Empfehlungen zum Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

- /// **Beschluss** des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes:
  1. Drei Strategische **Ziele**/ Leitlinien (Versorgungsfunktion, Nahversorgung, Ortsmitte)
  2. **Sortimentskonzept** (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente)
  3. **Standortskonzept** (Zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungslage)
- /// Als „**städtebauliches Entwicklungskonzept**“ gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB
- /// Grundlage und **Handlungsleitfaden** für die Kraillinger Einzelhandelsentwicklung
- /// Grundlage für die **Bauleitplanung**



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

**Gesellschaft für Markt-und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Leopoldstraße 252

80807 München



Telefon: +49 89 4521-581

E-Mail: [oliver.behrens@gma.biz](mailto:oliver.behrens@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)