



# Nahversorgungskonzept für die Große Kreisstadt Dachau



---

**Im Auftrag von:** Stadt Dachau  
**Projektleitung:** Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag  
**Projektbearbeitung:** Dr. Gino Meier  
**Datum:** 08.07.2020

---

## Vorbemerkung

Im Januar 2020 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag der Stadt Dachau für die Erstellung eines Nahversorgungskonzepts. Vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklungen auf dem Gelände der ehemaligen München-Dachau-Papierfabrik (MD-Areal) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt sowie im Bereich des Augustenfeldes im östlichen Stadtbereich ist die Frage der aktuellen Versorgungssituation zu klären und Potenziale in Verbindung mit dem perspektivischen Bevölkerungswachstum abzuleiten.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Stan-

dards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in Dachau.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Westenriederstraße 19  
80331 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Grundlagen und Herausforderungen</b>	<b>5</b>
1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2.	Aufgaben des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Dachau (2020)	7
3.	Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung	8
3.1	Was ist Nahversorgung?	8
3.2	Entwicklungen der letzten Jahre	9
3.3	Veränderungsfaktor Onlinehandel	10
3.4	Konsequenzen für die (Innen-)Stadtentwicklung	12
4.	Zukünftige Entwicklungen der Nahversorgung in Dachau	13
<b>II.</b>	<b>Status quo – Analyse</b>	<b>14</b>
1.	Rahmenbedingungen in Dachau	15
2.	Konzeptionelle Grundlagen	19
2.1	Einzelhandelskonzept (2008/2011)	19
2.2	Räumliches Leitbild (2019)	20
3.	Nachfrageanalyse	21
3.1	Marktgebiet der Stadt Dachau	21
3.2	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	23
3.3	Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose bis 2030	24
4.	Angebotsanalyse	25
4.1	Angebotsstrukturen in der Nahversorgung	25
4.2	Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m <sup>2</sup> ) nach Lagen	27
4.3	Fußläufige Erreichbarkeit	39
4.4	Nahversorgungsstrukturen im Dachauer Umland	41

## Inhaltsverzeichnis

<b>III. Entwicklungspotenziale</b>	<b>43</b>
1. Quantitative Bewertung	44
1.1 Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich	44
1.2 Zentralität	45
2. Qualitative Bewertung	46
3. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten	47
4. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung Altstadt	50
5. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung Augustenfeld	51
6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal	52
7. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung räumliche Versorgungslücken	57
8. Zusammenfassende Bewertung	59
<b>IV. Der Blick nach vorn – Weiterentwicklung der Nahversorgung</b>	<b>60</b>
1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	61
2. Strategische Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Dachau	63
3. Standort- und lagebezogene Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen	65
<b>V. Der Blick über den Tellerrand – Good-practice-Beispiele</b>	<b>67</b>
1. Oberursel: Camp-King-Carré	68
2. Regensburg: Dörnberg-Forum	69
3. Leonberg: Post-Areal	70

# **I. Grundlagen und Herausforderungen**

## 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Letztmalig beschäftigte sich die Stadt Dachau im Jahr 2011 beim Beschluss des gültigen Einzelhandelskonzepts mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie der Nahversorgung. Mittlerweile hat sich in den vergangenen Jahren die Situation vor allem mit Wirkungen auf die Innenstadt signifikant verändert:

- Die Schließung der München-Dachauer-Papierfabrik in direkter Nachbarschaft zur Altstadt von Dachau eröffnet künftig erhebliche Entwicklungschancen im Bereich Wohnen und gewerbliche Nutzungen. Der Standortbereich soll künftig in Mischnutzung (Wohngebiete, Arbeitsstätten sowie Einzelhandel) entwickelt werden und somit sowohl den Wohn- als auch wirtschaftlichen Anforderungen und Entwicklungszielen der Stadt Dachau Rechnung tragen. Gleiches gilt für den Siedlungsbereich „Augustenfeld-Nord“.
- In den vergangenen Jahrzehnten haben sich extensive Handelsflächen an den Rändern von Dachau ergeben. Am Fachmarktstandort Dachau-Ost wie auch im Gewerbegebiet Wettersteinring haben sich zum überwiegenden Teil nahversorgungsrelevante Betriebe niedergelassen, die in Verbindung mit innenstadt-relevanten Angeboten seither Handelsschwerpunkte ausbilden, und so teilweise in hoher Konkurrenz zur Altstadt und südlichen Innenstadt stehen. Sie sorgen jedoch auch für eine ausgeprägte Versorgungsfunktion des Mittelzentrums.
- Auch der Bedeutungsgewinn des Onlinehandels wirkt sich auf die Handelsstrukturen in Dachau aus.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage zu klären, wie sich die Stadt Dachau im Kontext des regionalen Wettbewerbsgefüges, der Entwicklungspotenziale, der Konkurrenz des Onlinehandels sowie der städtebaulichen Entwicklungschancen durch die Erschließung des MD-Areals zukünftig als Nahversorgungsstandort positionieren soll. Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation in Dachau aktuell dar?
- Welche realistischen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für die Nahversorgung in den unterschiedlichen Lagen, insbesondere auf dem MD-Areal und im Bereich Augustenfeld-Nord?
- Wie und an welchen Standorten soll die Nahversorgung zukünftig organisiert werden?

Das **Nahversorgungskonzept** Dachau 2020 hat folgende, zentrale Anforderungen zu erfüllen:

- Beachtung relevanter rechtlicher Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels (BauGB, BauNVO, Regionalplan, LEP Bayern, laufende Rechtsprechung)
- Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite
- Rückgriff auf bereits vorliegender Planwerke (z. B. Einzelhandelskonzept, räumliches Leitbild Dachau)

Parallel zur Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Darin werden für die künftige Handelsentwicklung Steuerungsregeln formuliert, die auch den Bereich der Nahversorgung umfassen.

## 2. Aufgaben des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Dachau (2020)

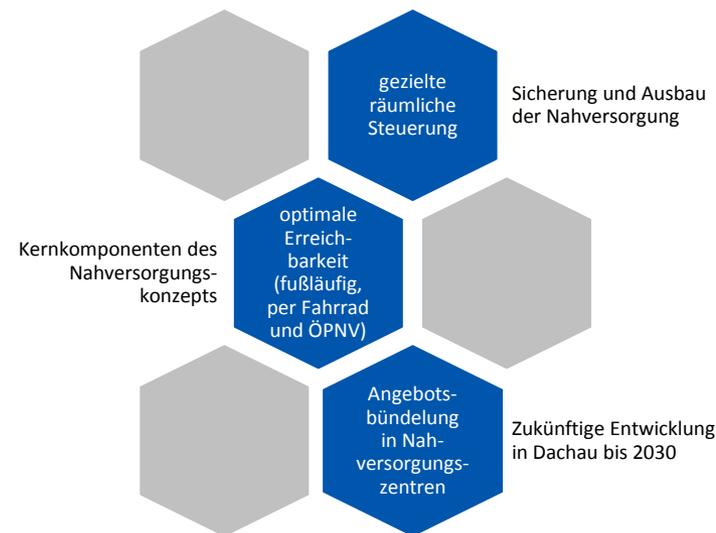
Das Nahversorgungskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Dachau dienen, um gewünschte Betriebe gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Damit fungiert das Konzept als Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben, in erster Linie von großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Gleichzeitig werden hiermit Standortprioritäten für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung formuliert.

Als wesentliche Ziele des Nahversorgungskonzepts können festgehalten werden:

- /// Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- /// Sicherung und Ausbau von Nahversorgungszentren, die umfassende nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel, Drogeriewaren) vorhalten und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnquartiere bzw. eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen
- /// optimale Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen aus den Wohnquartieren (Anschluss an den ÖPNV, nach Möglichkeit in fußläufiger Entfernung; Vgl. räumliches Leitbild Dachau)

- /// Bündelung von Angeboten sowie des Einkaufsverkehrs / effiziente Auslastung vorhandener Verkehrsinfrastruktur

**Abbildung 13: Ziele des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Dachau (2020)**



Quelle: GMA-Darstellung 2020

### 3. Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung

#### 3.1 Was ist Nahversorgung?

Mit dem Thema Nahversorgung wird heutzutage mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Nahversorgung stellt die Grundlage für Lebensqualität am Wohnstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungsfunktionen. Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der Nahversorgungsbegriff ein um den Faktor „Entfernung“ und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

- / Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- / Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- / Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar.
- / Nahversorgung ist die Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belegung des öffentlichen Raumes.

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: GMA-Darstellung 2020 (aus „Das 1x1 der Nahversorgung“, GMA Ludwigsburg 2012)

### 3. Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung

#### 3.2 Entwicklungen der letzten Jahre

Während die Entwicklung des gesamten Einzelhandels in Deutschland bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet war, von dem auch Dachau profitierte, hat sich das Flächenwachstum in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Bei einzelnen Branchen (z. B. Buchhandel, Elektrohandel) geht es mittlerweile nicht mehr um Expansion, sondern um die Schließung unrentabler Standorte. Die Entwicklung im Bereich der Nahversorgung nahm dagegen eine vom übrigen Handel abgekoppelte Entwicklung:

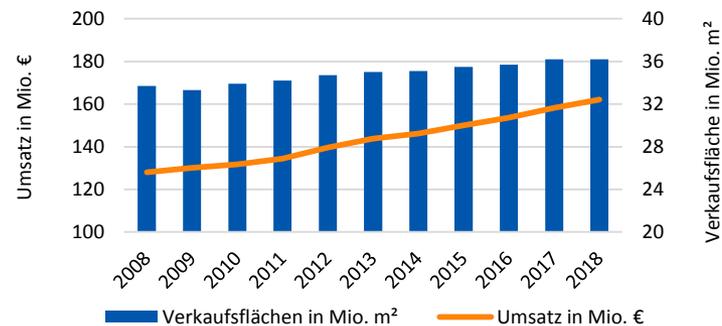
Die **Umsatzentwicklung** im Nahrungs- und Genussmittelsegment verlief weiterhin positiv. Im Jahr 2018 wurde in diesem Bereich ein Umsatz von 161,2 Mrd. € erzielt (+ 27 % zu 2008). Zzgl. den Umsätzen aus dem Gesundheits- und Körperpflegebereich nimmt die Nahversorgung somit einen Umsatzanteil von ca. 45 % am gesamten deutschen Einzelhandel ein, bei positiver Entwicklung.

Die **Verkaufsflächenentwicklung** hat sich jedoch auch im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren verlangsamt und lag zwischen den Jahren 2008 (33,7 Mio. m<sup>2</sup> VK) und 2018 (36,2 Mio. m<sup>2</sup> VK) nur bei + 7,4 %, wobei sich zwischen den Betriebsarten unterschiedliche Trends abzeichnen. Insbesondere Discounter und Supermärkte weisen in den vergangenen Jahren ein stetiges Verkaufsflächenwachstum auf, welches zum einen aus der Eröffnung

neuer Filialen resultiert, sich jedoch vor allem bei Lebensmitteldiscountern aus der Erweiterung bestehender Standorte speist. In Dachau ist für diesen Zeitraum ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 17 % festzuhalten.

Auch die Verschiebung von **Marktanteilen** und unterschiedliche Entwicklung zwischen den einzelnen **Betriebstypen** prägt den Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase des Betriebstyps Supermarkt zugunsten der Lebensmitteldiscounter (Marktanteil > 45 %), hat sich der Supermarkt wieder etabliert (Marktanteil ca. 30 %). Letztlich sind Lebensmitteldiscounter und Supermärkte bei richtiger Standortwahl die wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland.

**Abbildung 2: Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung im Nahrungs- und Genussmittelsegment 2008 – 2018 in Deutschland**



Quelle: GMA-Darstellung 2020 nach EHI Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019

### 3. Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung

Das gute konjunkturelle Umfeld in Deutschland insgesamt war – anders als in den Jahren Anfang der letzten Dekade – zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel; ein guter Teil des Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden daher kaum noch zwischen „stationär“ und „online“, sondern ermöglichen dem „**hybriden Kunden**“ über beide Absatzkanäle den Zugang zur Ware.

**Abbildung 3:** Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden Verbrauchers“



Quelle: GMA-Darstellung 2020

#### 3.3 Veränderungsfaktor Onlinehandel

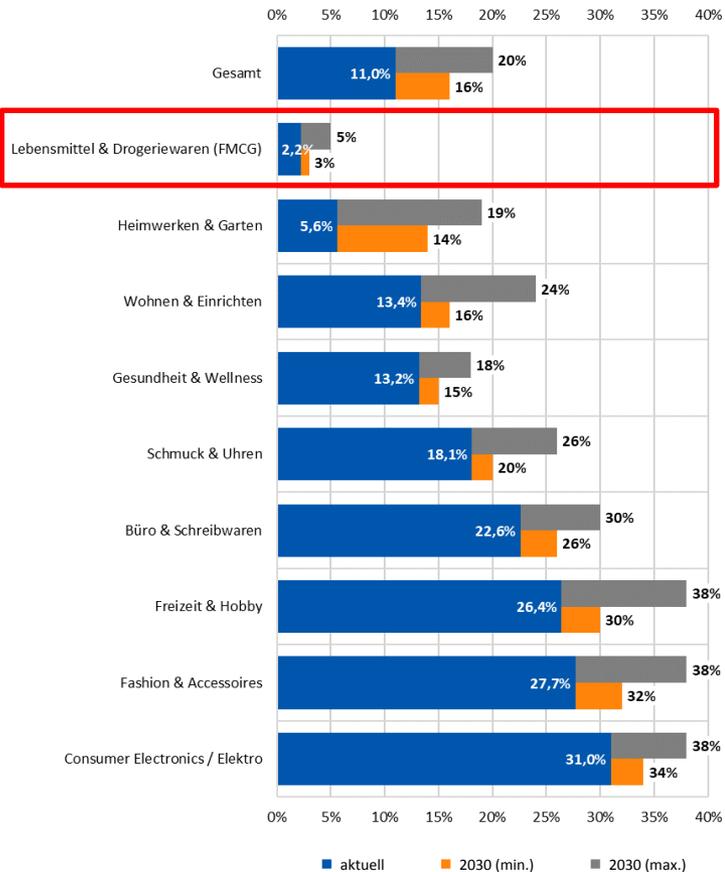
Als zentraler Veränderungsfaktor der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment der zentren-

prägenden Sortimente offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im **Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG)** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler des Themas angenommen.

Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt, aber auch für Dachau, auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

### 3. Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung

**Abbildung 4: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030 – Marktanteile am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2020 auf Basis von HDE Online-Monitore sowie Veröffentlichungen des bevh der letzten Jahre

Als rahmensetzende Bedingung zur **Prognose** der Nachfrage zeigt der **Onlinehandel** auch in Zukunft ungebrochen hohe Zuwachsraten. Diese schlagen sich nicht nur in den Sortimentsbereichen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby nieder, sondern zunehmend auch bei den Themen Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen.

Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist auch für den Handelsstandort Dachau davon auszugehen, dass sich die Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

### 3. Nahversorgung als Herausforderung der Stadtentwicklung

#### 3.4 Konsequenzen für die (Innen-)Stadtentwicklung

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Trotz wachsender Marktanteile wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig jedoch der wichtigste Einkaufskanal bleiben. Damit eröffnen sich für den stationären Handel vor allem an gut im Markt positionierten Standorten weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen.

Auch die Polarisierung zwischen dem „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren „Zeitersparnis“ und „kurze Wege“ zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (Vgl. Abbildung 5):

- (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Großstädten können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist auch die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- (2) Eine differenzierte Betrachtung ist für die Mittelstädte vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- (3) Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur-, Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittel-, Drogeriemärkte u. a. m.) beschränken.

Abbildung 5: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Darstellung 2020

## 4. Zukünftige Entwicklung der Nahversorgung in Dachau

Die Stadt Dachau ist als Mittelzentrum im dynamischen Wirtschaftsraum München in einem starken regionalen Wettbewerbsumfeld gelegen. Dabei werden sich in den kommenden Jahren sowohl bei den Rahmenbedingungen vor Ort als auch im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zahlreiche Änderungen ergeben.

In der Nahversorgung werden der demografische und technologische Wandel bestimmende Faktoren bleiben. Wenngleich dem technologischen Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) insbesondere für den restlichen Handel zentrale Bedeutung zugesprochen wird, werden die Konsequenzen des demografischen Wandels für die Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) wichtige Veränderungs-faktoren bleiben.

In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen auf der **Anbieterseite** zu rechnen:

- /// Alle relevanten Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren.
- /// Grundsätzlich ziehen sich die Themen Bio, regionale Produkte, internationale Produkte sowie fair gehandelte Produkte durch die gesamte Branche. Darüber hinaus werden kleinere Verpackungsgrößen und die Weiterentwicklung von Convenience ihren Beitrag zur Flächenentwicklung leisten, ergänzt um breitere Gänge und niedrigere Regale (Stichwort: Barrierefreiheit).

- /// Die Ausdehnung sogenannter Eigenmarken im Supermarkt-bereich bzw. von Markenartikeln im Discount-segment nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist bereits heute eine zunehmende Auflösung der bisher harten Grenzen zwischen Discount und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).
- /// Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema „Onlinehandel“ ergeben. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

Demgegenüber werden auf der **Nachfrageseite** folgende Aspekte für „gute Nahversorgungsstandorte“ definiert:

**Abbildung 6: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte**



Quelle: GMA-Darstellung 2020

## **II. Status quo – Analyse**

## 1. Rahmenbedingungen in Dachau

Der Großen Kreisstadt Dachau (Landkreis Dachau) ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018 die zentralörtliche Funktion eines **Mittelzentrums** zugewiesen. Dementsprechend soll die Stadt Dachau darauf hinwirken, dass der Bevölkerung in allen Teilräumen Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sowie Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.<sup>1</sup>

Die Stadt zählt aktuell rd. 47.720 Einwohner.<sup>2</sup> Zwischen den Jahren 2008 und 2019 verlief die **demografische Entwicklung** der Stadt Dachau dynamisch (+ 14,5 %). Nachdem im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war, geht das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung weiterhin von einer steigenden Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 aus (+ 8 % auf dann 51.500 Einwohner). Hinzukommt die prospektive Bevölkerung im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklungen auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik, dem Augustenfeld-Nord (jeweils ca. 2.000 zusätzliche Einwohner) sowie südlichen Augustenfeld (ca. 1.000 Einwohner).<sup>3</sup> Insgesamt kann die Stadt Dachau daher bis zum Jahr 2030 mit einer Bevölkerung von rd. 56.500 Einwohnern rechnen (rd. + 18,5 % gegenüber 2019).

**Siedlungsstrukturell** unterteilt sich die Stadt Dachau in die Kernstadt sowie 19 zum Teil räumlich abgesetzte Ortsteile (Dörfer und Weiler)<sup>4</sup>, wobei die Kernstadt den Bevölkerungsschwerpunkt darstellt.

**Tabelle 1: Standortfaktoren der Stadt Dachau**

Standortfaktoren	Daten
Räumliche Lage	LK Dachau
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Verkehrliche Erreichbarkeit	A 8 (München – Stuttgart), A 92 (München – Deggendorf), B 304 (München – Dachau), B 471 (Garching b. München – Fürstenfeldbruck), S-Bahn- Linie 2 nach München, Regionalzuganbindung
Einwohner (09/2019)	47.720
Bevölkerungsentwicklung (2008 – 2019)	+ 14,5 %
Bevölkerungsprognose bis 2030	+ 18,5 % inkl. geplanter Siedlungsentwicklungen
Sozvpfl. Beschäftigte (06/2019)	16.112, davon anteilig:
<i>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</i>	< 1 %
<i>Produzierendes Gewerbe</i>	20 %
<i>Handel, Verkehr, Gastgewerbe</i>	26 %
<i>Dienstleistungen</i>	53 %
Ein-/Auspendler (06/2019)	11.100 / 16.500
Arbeitslosenquote (03/2020)	2,1 %
Gästekünfte (2019)	69.042 Personen
Gästeübernachtungen (2019)	156.176
Entwicklung Übernachtungen (2009 – 2019)	+ 116 %
Kaufkraftindex (2018)	113,8
Zentralität (2020)	93 %

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020 nach Angaben der Stadt Dachau, Bayerischem Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit sowie MB Research; GMA-Berechnungen 2020

<sup>1</sup> Quelle: LEP Bayern 2018, (G) 2.1.7 Mittelzentren.

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

<sup>3</sup> Quelle: Daten der Stadt Dachau (Stand: 10.01.2019 und 10.01.2020).

<sup>4</sup> Quelle: Ortsdatenbank der Bayerischen Landesbibliothek Online 2020.



## 1. Rahmenbedingungen in Dachau

Hinsichtlich der **Einzelhandelsstruktur und räumlichen Verteilung** wird der Einzelhandelsbesatz der Stadt Dachau seit einigen Jahren von einer deutlichen Lagezersplitterung geprägt. So haben sich in den vergangenen Jahren vor allem an den Rändern der Stadt Dachau extensive Handelsflächen ergeben, die zum Teil in Konkurrenz zur Innenstadt stehen. Als Handelsschwerpunkte in Dachau sind folgende Standortbereiche hervorzuheben:

### /// Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

- **Teilbereich Altstadt** mit überwiegend kleinteilig strukturiertem und inhabergeführtem Einzelhandelsbesatz entlang Augsburger Straße sowie Konrad-Adenauer-Straße. Hervorzuheben ist das Modekaufhaus Rübsamen am Schrankenplatz als größter Handelsbetrieb in der Altstadt mit zwei Etagen und insgesamt rd. 2.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Außerdem sind hier zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote vorhanden.
- **Teilbereich Unterer Markt / Münchner Straße** als weiterer innerstädtischer Handelsschwerpunkt entlang der Münchner Straße und Bahnhofstraße / Frühlingsstraße mit vielfältigem und attraktivem Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind EDEKA sowie dm zu nennen.

/// **Nahversorgungslage Berliner Straße** mit kleinflächigen Angeboten zwischen Ernst-Reuter-Platz und Theodor-Heuss-Straße (REWE City sowie Rossmann-Drogeriemarkt als Magnetbetriebe).

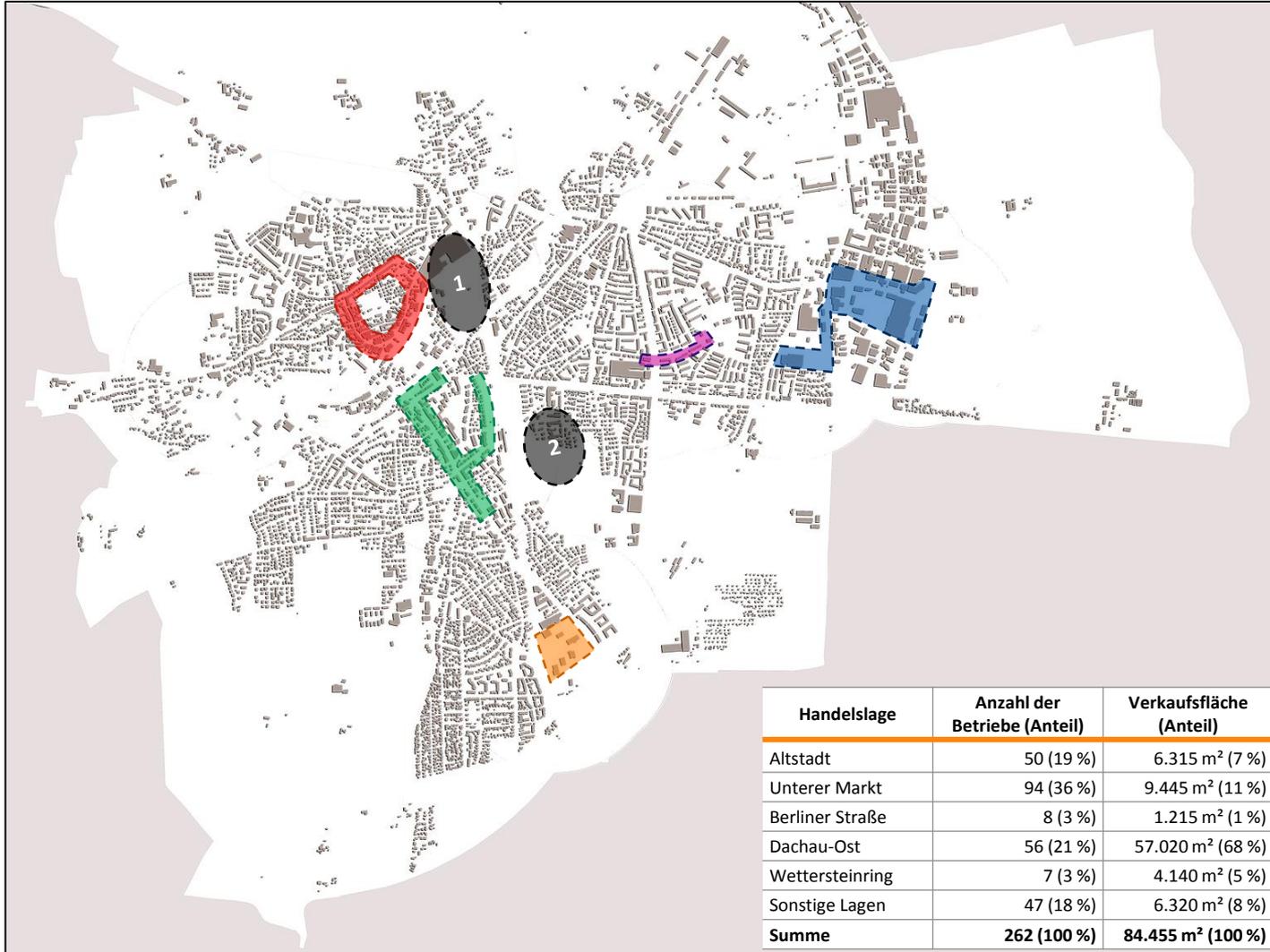
/// Verschiedene, zum Teil großflächige Lebensmittelbetriebe in **städtebaulich integrierten Streu- und Nebenlagen** (z. B. Lidl an der Ludwig-Dill-Straße oder Penny an der Ludwig-Ernst-Straße).

/// **Gewerbegebiet „Wettersteinring“** an der südlichen Münchner Straße in dezentraler, städtebaulich nicht-integrierter Lage zwischen Bahntrasse und B 304; mehrere Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt.

/// **Gewerbegebiet „Dachau-Ost“** als Handelsschwerpunkt mit Kaufland (rd. 5.200 m<sup>2</sup> VK), REWE Center (rd. 6.850 m<sup>2</sup> VK), AEZ (rd. 3.800 m<sup>2</sup> VK), Aldi Süd (rd. 1.070 m<sup>2</sup> VK) und Lidl (rd. 920 m<sup>2</sup> VK); autoorientierte Fachmarkttagglomeration aufgrund hoher Funktionsdichte und exponierter Lage mit großer überörtlicher Strahlkraft.

Vor dem Hintergrund der deutlichen Lagezersplitterung in Dachau verfügt der Handelsschwerpunkt Dachau-Ost sowohl im nahversorgungs- als auch zentrenrelevanten Sortimentsbereich über eindeutige Wettbewerbsvorteile gegenüber der Innenstadt von Dachau (Altstadt und Unterer Markt / Münchner Straße). Dies führt zu deutlichen Konkurrenzbeziehungen zu Lasten der kleinteiligen Angebote im zentralen Versorgungsbereich von Dachau.

## Karte 2: Einzelhandelslagen in der Stadt Dachau



### Legende

-  Altstadt
-  Unterer Markt /  
Münchner Straße
-  Nahversorg.zentrum  
„Berliner Straße“
-  Fachmarktstandort  
„Dachau-Ost“
-  Fachmarktstandort  
„Wettersteinring“
-  Potenzialgebiet  
„MD-Areal“
-  Potenzialgebiet  
„Augustenfeld-Nord“

Kartengrundlage:  
Stadt Dachau 2020  
Bearbeitung: GMA 2020

## 2. Konzeptionelle Grundlagen

### 2.1 Einzelhandelskonzept (2008/2011)

Die Große Kreisstadt Dachau steuert seit Jahren ihre Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des **Einzelhandelskonzeptes** aus dem Jahr 2008. Die letzte Aktualisierung datiert vom 1. Februar 2011 und wurde vom Stadtrat beschlossen.<sup>1</sup> Darin werden Empfehlungen für eine Steuerung des Einzelhandels abgeleitet. Auch für den Bereich der Nahversorgung wurden Zielsetzungen und Festlegungen erarbeitet:

- Grundsätzlich wird die Entwicklung von Standortgemeinschaften branchengleicher und branchenungleicher Betriebe aufgrund möglicher Agglomerationsvorteile und Frequenzsteigerungen empfohlen. Attraktivitäts- und akzeptanzsteigernde Angebotsformate im Sinne eines idealtypischen Nahversorgungsangebotes werden in der Kombination von Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe gesehen, die durch Spezialangebote (Lebensmittelhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäfte, Feinkost) sowie Drogeriewaren und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfs ergänzt werden.
- Als eine wesentliche Zielsetzung wurde die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung festgelegt. Dabei besteht ein Fokus auf der qualifizierten Innenentwicklung des Einzelhandels. Vor dem Hintergrund des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ soll eine bedarfsorientierte, wohnort-

nahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ausschließlich an siedlungsorientierten, integrierten Standorten erfolgen. Demgegenüber sollen Einzelhandelsansiedlungen nur noch ausnahmsweise in Gewerbe- und Industriegebieten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein.

- Im Rahmen des Sortimentskonzeptes wurden die sogenannten „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ definiert, die aufgrund der Zielsetzung der Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten, wohngebietsnahen Lagen zulässig sind. Als nahversorgungsrelevante Sortimente wurden neben Nahrungs- und Genussmitteln auch Drogeriewaren, Blumen sowie Arzneimittel und medizinische Produkte definiert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des MD-Areals und des Augustenfeldes sowie der damit verbundenen Einwohnerentwicklung ist zu prüfen, ob das bestehende Versorgungsnetz in Dachau seine Funktion noch vollumfänglich erfüllt.

<sup>1</sup> Parallel zum Nahversorgungskonzept erfolgt aktuell die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau (Stand: Juli 2020)

## 2. Konzeptionelle Grundlagen

### 2.2 Räumliches Leitbild (2019)

Mit dem jüngst erarbeiteten „räumlichen Leitbild Dachau“ hat die Stadt Dachau eine konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung des anstehenden Jahrzehnts erhalten. Dieses Ergebnis eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses beinhaltet insgesamt acht zentrale Entwicklungsziele, deren versorgungsrelevante Inhalte nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden:

#### /// Dachau baut auf umweltfreundliche Mobilität

- konsequente Entwicklung von Wirtschaftsräumen und Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten Lagen
- Reduzierung von Verkehrswegen und Förderung des Umweltverbundes

#### /// Dachau ist einmalig

- Förderung individueller Einzelhandelsgeschäfte
- Schaffung von Identifikationsräumen und Treffpunkten

#### /// Dachaus Wirtschaft ist innovativ, vielfältig, nachhaltig

- Stärkung nachhaltiger Einzelhandelsbetriebe im städtischen Raum
- Flächenknappheit begegnen (besondere Bedeutung des zentral gelegenen MD-Areals)

- Ausarbeitung bauplanungsrechtlicher Konzepte zur Verlagerung der zentrenrelevanten Sortimenten in die Innenstadt
- Mehrfachnutzungen und räumliche Bündelung von Wohnen, Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen auf zentralen Flächenpotenzialen wie MD-Areal

#### /// Dachau ist eine kompakte Stadt – funktionsgemischt, durchgrünt und maßvoll verdichtet

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Versorgungseinrichtungen in einem Radius von 500 m

#### /// Nutzungsgemischte und vielfältige Quartiere

- Vermeidung weiterer handelsbezogener Entwicklungen an dezentralen Standorten
- Grundversorgung: räumliche Lückenschlüsse
- qualitativ ausgewogenes und vielfältiges Angebot an Waren und Gütern des täglichen Bedarfs
- mindestens ein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung von maximal 600 m

#### /// Dachau ist eine Stadt des Miteinanders

- Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung

### 3. Nachfrageanalyse

#### 3.1 Marktgebiet der Stadt Dachau

Als Marktgebiet wird der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort Dachau gerechnet werden kann. Das Marktgebiet lässt sich weiterhin nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort Dachau zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Durch die Zonierung des Marktgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Marktgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen<sup>1</sup>
- /// Angebotssituation in der Stadt Dachau sowie Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// empirische Erkenntnisse<sup>2</sup>

Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts sowie einer Aktualisierung auf Basis von Händlergesprächen und GMA-Daten lässt sich das Marktgebiet von Dachau im nahversorgungsrelevanten Bereich wie folgt abgrenzen:

**Tabelle 2: Nahversorgungsrelevantes Marktgebiet der Stadt Dachau (2020)**

Gemeinden	Einwohner
<b>Zone I (Kerneinzugsgebiet)</b>	
Dachau	47.720
<b>Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)</b>	
Bergkirchen, Hebertshausen, Karlsfeld, Schwabhausen	41.860
<b>Summe</b>	<b>89.580</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Stand: 30.09.2019)

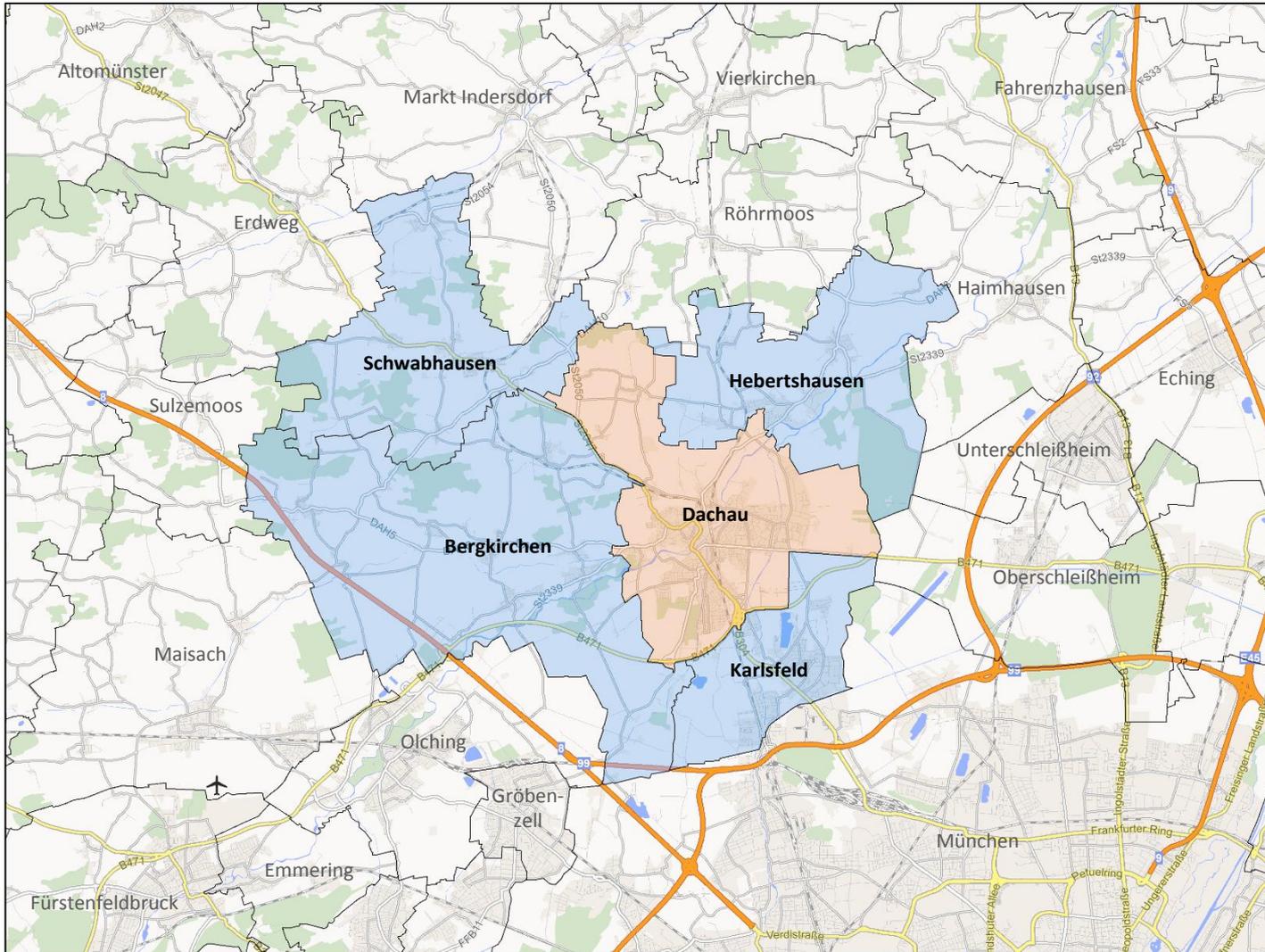
Es lässt sich festhalten, dass sich das nahversorgungsrelevante Marktgebiet der Stadt Dachau im Kern auf Dachau selbst mit rd. 47.720 Einwohner sowie im erweiterten Einzugsbereich auf die benachbarten Gemeinden Bergkirchen, Hebertshausen, Karlsfeld und Schwabhausen mit zusammen rd. 41.860 Einwohnern erstreckt. In Zone II des erweiterten Einzugsgebietes wirkt vor allem die überörtliche Anziehungskraft der Angebotsagglomeration „Dachau-Ost“ mit seinen drei SB-Warenhäusern sowie den ergänzenden Angeboten im restlichen Einzelhandel.

Eine weitere Ausdehnung des Marktgebietes mit Blick auf das Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewarensegment wird aufgrund der ausgeprägten Angebotsstrukturen in den Nachbargemeinden nicht erwartet.

<sup>1</sup> 10 bis 15 Pkw-Fahrminuten, Berechnung mit RegioGraph Planung 17 (GfK GeoMarketing 2018)

<sup>2</sup> durchgeführte Expertengespräche sowie GMA-eigene Kundenwohnortsbefragungen bei verschiedenen Lebensmittelbetrieben in Dachau

**Karte 3: Nahversorgungsrelevantes Marktgebiet der Stadt Dachau (2020)**



**Legende**

- Zone I**  
rd. 47.720 Einwohner
- Zone II**  
rd. 41.860 Einwohner

**Einzugsgebiet insgesamt**  
rd. 89.580 Einwohner

Kartengrundlage:  
GfK GeoMarketing 2018  
Bearbeitung: GMA 2020

### 3. Nachfrageanalyse

#### 3.2 Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft** der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. **6.035 €/Jahr**.<sup>1</sup> Davon entfallen auf:

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.210 €/Jahr
- /// Gesundheit und Körperpflege ca. 451 €/Jahr
- /// Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften ca. 198 €/Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Dachau liegt dieser mit 113,8 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100). Im Marktgebiet werden Koeffizienten zwischen 112,2 (Schwabhausen) und 117,8 (Bergkirchen) erzielt.<sup>2</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich ein **jährliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 293,5 Mio. €**.<sup>3</sup>

**Tabelle 3: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet (2020)**

Sortiment	Zone I in Mio. €	Zone II in Mio. €	Marktgebiet in Mio. €
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	100,5	89,4	189,9
Bäckereihandwerk	10,2	9,1	19,3
Metzgerhandwerk	9,3	8,3	17,6
<b>Nahrungs- und Genussmittel insgesamt</b>	<b>120,0</b>	<b>106,8</b>	<b>226,8</b>
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	15,5	13,8	29,3
Apotheker-, Sanitätswaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel)	9,0	8,0	17,0
<b>Gesundheit und Körperpflege insgesamt</b>	<b>24,5</b>	<b>21,8</b>	<b>46,3</b>
Blumen, Pflanzen	4,8	4,3	9,1
zoologischer Bedarf	3,4	3,0	6,4
Zeitschriften, Zeitungen (nur Einzelhandel)	2,6	2,3	4,9
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften insgesamt</b>	<b>10,8</b>	<b>9,6</b>	<b>20,4</b>
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>155,3</b>	<b>138,2</b>	<b>293,5</b>

Quelle: GMA-Berechnung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>1</sup> Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Apothekensortimente.

<sup>2</sup> Quelle: MB Research (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland.

<sup>3</sup> Kaufkraft = Wohnbevölkerung • Kaufkraftkoeffizient • Pro-Kopf-Kaufkraft.

### 3. Nachfrageanalyse

#### 3.3 Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose bis 2030

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen mittelfristigen Prognosehorizont, d. h. einen Zeitraum von rd. zehn Jahren. Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Marktgebiet bis zum Prognosehorizont 2030 ist neben konjunkturellen Einflüssen und Unsicherheiten (z. B. Marktentwicklungen im Einzelhandel, konjunktureller und inflatorischer Einflüsse sowie der Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet) auch von der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens (z. B. Onlinehandel) sowie der soziodemografischen Entwicklung abhängig. Auch die Entwicklung der Streukunden (z. B. durch Entwicklung der Arbeitspendler, Tourismus) ist zu berücksichtigen. Weiterreichende Prognosen wären aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten nach gutachterlichem Dafürhalten nicht seriös.

In den letzten zehn Jahren wies die Stadt Dachau insgesamt eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf (+ 14,5 %). Auch für die kommenden Jahre erwartet das Bayerische Landesamt für Statistik einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen, was durch die Stadtentwicklungsprojekte (u. a. MD-Areal, Augustenfeld-Nord) unterstrichen wird. Gemäß der regionalisierten Einwohnerprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Daten der Stadt Dachau zur Wohnbauentwicklung wird die Bevölkerungszahl von Dachau bis zum Jahr 2030 um etwa 8.850 Personen auf dann rd. 56.500 Einwohner steigen (rd. + 18,5 % gegenüber 2019). Auch im erweiterten Marktgebiet ist von einer dynamischen Einwohnerentwicklung bis 2030 auszugehen (Vgl. Tabelle 4):

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung im Marktgebiet bis 2030

Marktgebiet	Einwohner		Einwohnerentwicklung	
	2019	2030	absolut	relativ in %
Zone I	47.720	56.570	8.850	18,5
Zone II	41.860	45.210	3.350	8,0
<b>insgesamt</b>	<b>89.580</b>	<b>101.780</b>	<b>12.200</b>	<b>13,6</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Stand: 31.12.2030); ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Für die Kaufkraftprognose wird modellhaft unterstellt, dass bis zum Jahr 2030 keine wesentlichen Veränderungen der Sparquote und des Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintreten. Obwohl hinsichtlich der ladeneinzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Deutschland von einer Steigerung ausgegangen werden kann, werden für den Prognosehorizont die aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben zugrunde gelegt. Gleiches gilt für die lokalen Kaufkraftkoeffizienten innerhalb des Marktgebietes (= Onlineeffekte).

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus sowie der fortgeschriebenen Einwohnerprognosewerte errechnet sich für das Marktgebiet der Stadt Dachau **bis 2030 ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 333,2 Mio. €** (rd. + 13,5 % / 39,7 Mio. € gegenüber 2019).

## 4. Angebotsanalyse

### 4.1 Angebotsstrukturen in der Nahversorgung

In Dachau sind insgesamt 125 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 36.800 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Umsatzleistung der Betriebe beträgt rd. 185 Mio. €.

Tabelle 5: Angebotsstrukturen in der Nahversorgung

Betriebstyp	Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *
Supermärkte	5	3.580
Discounter	8	6.880
SB-Warenhäuser	3	15.850
Bäckereien	32	760
Metzgereien	10	315
Spezialanbieter (u. a. Hofläden, Getränkemarkte, Tankstellen)	34	3.025
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>92</b>	<b>30.410</b>
Drogerien, Parfümerien	8	3.800
Apotheken/Sanitätshäuser	14	970
Fachgeschäfte für Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	11	1.610
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>125</b>	<b>36.790</b>

\* jeweils Gesamtverkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: GMA-Erhebungen 2020

Dachau verfügt im **Lebensmittelbereich** über ein umfangreiches und ausdifferenziertes Angebot. Hier sind sowohl Supermärkte als auch verschiedene Discounter sowie Biosupermärkte und Verbrauchermärkte angesiedelt.

Ein Angebotsschwerpunkt ergibt sich im Bereich der Fachmarkttagglomeration „Dachau-Ost“. Hier sind ca. 63 % der Lebensmittelverkaufsflächen angesiedelt.

Bis auf wenige Ausnahmen präsentieren sich die Anbieter im Lebensmittelbereich mehrheitlich in keinem zeitgemäßem Zustand mehr. So weisen z. B. Norma an der Ludwig-Thoma-Straße, REWE City an der Königsberger Straße und Penny an der Ludwig-Ernst-Straße einen erkennbaren Sanierungsstau auf.

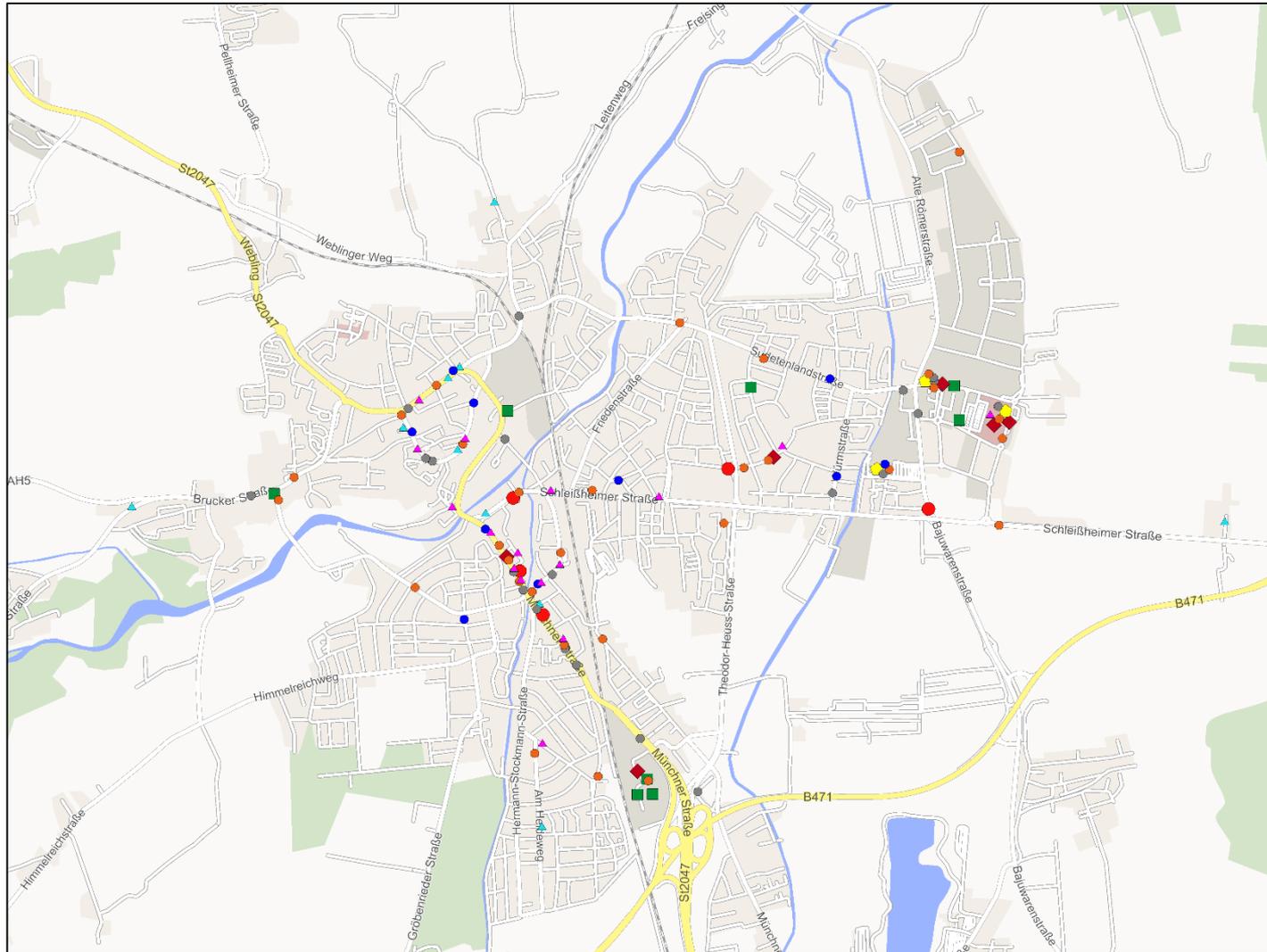
Die Lebensmittelmärkte verfügen über eine noch aktuelle Betriebsgröße. Während sich die Verkaufsflächen gemäß den gängigen Branchenreports im betriebstypenspezifischen Durchschnitt bewegen, sind die jeweiligen Märkte für sich genommen zu klein. So weisen die aktuellen Betreiberkonzepte durchweg einen höheren Bedarf auf; diese können aktuell nicht realisiert werden.

Der **Drogeriewarenbereich** wird aktuell von acht Betrieben, davon sechs Drogeriefachmärkte, repräsentiert. Alle namhaften Anbieter dieses Segments sind in Dachau mit mindestens einer Filiale ansässig.

Die Betriebe verteilen sich überwiegend auf dezentrale Standorte, hier vor allem auf den Standort „Dachau-Ost“. Darüber hinaus ist jeweils ein Anbieter in der Innenstadt (Münchner Straße), im Nahversorgungszentrum „Berliner Straße“ sowie am südlichen Fachmarktstandort „Wettersteinring“ ansässig.

Die Betriebe präsentieren sich in zeitgemäßem Zustand und zeigen sich als attraktive Versorgungsstätten. Die Verkaufsflächen sind betriebstypisch.

### Karte 4: Nahversorgungssituation (2020)



### Legende

- ▲ Lebensmittelgeschäft/  
Spezialanbieter
- Discounter
- Supermarkt
- ◆ SB-Warenhaus
- Getränke, Tabak,  
Tankstellenshop
- Bäckerei
- Metzgerei
- ◆ Drogeriefachmarkt
- ▲ Apotheke/  
Sanitätsbedarf

Kartengrundlage:  
GfK GeoMarketing 2018  
Bearbeitung: GMA 2020

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Innenstadt“



#### **Norma, Ostenstraße**

- // ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- // Standort am westlichen Rand des ehemaligen MD-Areals
- // städtebaulich integrierte Lage
- // übernimmt als nächstgelegener Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsfunktion für Dachauer Altstadt
- // Standort an der Ludwig-Thoma-Straße (innerstädtische Hauptverkehrsachse), profitiert von hoher Pkw-Frequenz, gute Sichtbarkeit
- // eingeschränktes Pkw-Stellplatzangebot
- // nicht mehr zeitgemäßer Zustand (Sanierungstau, klein, eng, renovierungsbedürftig)
- // im Zuge der MD-Areal-Entwicklung neue Lösung anzustreben



#### **EDEKA, Schleißheimer Straße**

- // rd. 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- // Bäckerei im Vorkassenbereich
- // Erdgeschosslage in einer mischgenutzten Immobilie → limitierte Entwicklungsmöglichkeiten
- // städtebaulich integrierte Lage
- // kleinteiliger Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld
- // Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete und Teile der Altstadt
- // moderner Lebensmittelvollsortimenter in der Innenstadt mit ausreichendem Parkplatzangebot
- // insgesamt leistungsfähiger Betrieb

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Innenstadt“



#### EDEKA, Münchner Straße

- /// rd. 620 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Erdgeschosslage einer mischgenutzten Immobilie
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// unmittelbare Lage an Haupterschließungsachse Münchner Straße → hohe Fußgänger- und Pkw-Frequenz
- /// Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (südliche Innenstadt / Münchner Straße) → wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete
- /// umfangreiches, zum Teil nahversorgungsrelevantes Sortiment im Standortumfeld
- /// eingeschränktes Parkplatzangebot → vor allem Laufkundschaft
- /// attraktiver und leistungsfähiger Markt auf unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche



#### dm, Münchner Straße

- /// rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// unmittelbare Lage an Haupterschließungsachse Münchner Straße → hohe Fußgänger- und Pkw-Frequenz
- /// Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (südliche Innenstadt / Münchner Straße) → wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete
- /// eingeschränktes Parkplatzangebot → vor allem Laufkundschaft
- /// attraktives Angebot, trotz unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche insgesamt leistungsfähig

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Berliner Straße“



#### REWE City, Königsberger Straße

- /// rd. 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Lage am westlichen Einmündungsbereich zur Berliner Straße
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete, zentrale Versorgungsfunktion für Dachauer Osten
- /// nicht mehr zeitgemäßer Anbieter hinsichtlich Gebäudezustand, Marktauftritt und Verkaufsflächenzuschnitt
- /// limitierte Weiterentwicklungsmöglichkeiten in Bestandsimmobilie
- /// eingeschränktes Parkplatzangebot
- /// modernisierungsbedürftig



#### Rossmann, Berliner Straße

- /// rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Erdgeschosslage in einem Wohnhaus, verwinkelt, eng
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// Lage an Ernst-Reuter-Platz (Quartierszentrum) → hohe Fußgänger- und Pkw-Frequenz
- /// Magnetfunktion im Nahversorgungszentrum „Berliner Straße“ → wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegendes Wohngebiet
- /// weiterer kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld
- /// eingeschränktes Parkplatzangebot
- /// modernisierungsbedürftig

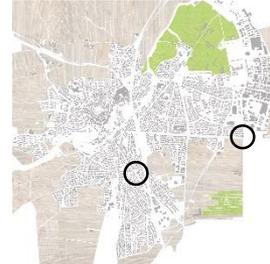
## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – sonstige städtebaulich integrierte Standorte



#### Naturkostinsel, Münchner Straße

- /// rd. 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Erdgeschosslage in einem Wohnhaus
- /// städtebaulich integrierte Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- /// Standort an der Münchner Straße (Hauptverkehrsträger / Hupterschließungsachse aus südlicher Richtung)
- /// sehr gute Sichtbarkeit
- /// im direkten Standortumfeld keine weiteren Lebensmittelbetriebe
- /// modern, gut aufgestellt
- /// leistungsfähiger Biosupermarkt



#### denn's Biomarkt, Alte Römerstraße

- /// rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// Standort südlich an Fachmarkttagglomeration „Dachau-Ost“ anschließend an der Alten Römerstraße
- /// gute Sichtbarkeit aufgrund exponierter Lage an östlicher Stadteinfahrt → hohe Grundfrequenz
- /// moderner, zeitgemäßer, attraktiver Anbieter
- /// leistungsfähiger Biosupermarkt

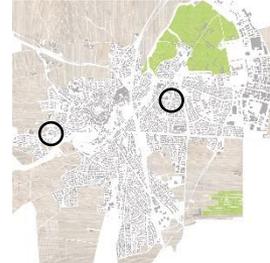
## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – sonstige städtebaulich integrierte Standorte



#### Penny, Ludwig-Ernst-Straße

- /// rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Erdgeschosslage in einem Mehrfamilienwohnhaus
- /// städtebaulich integrierte Lage im Teilraum „Soziale Stadt“
- /// neben REWE City an der Königsberger Straße einziger Lebensmittelanbieter im Dachauer Osten
- /// wichtige Nahversorgungsfunktion
- /// eingeschränkte Parkmöglichkeiten
- /// limitierte Weiterentwicklungsmöglichkeiten in Bestandsimmobilie
- /// gut frequentierter Nahversorgungsstandort



#### Lidl, Ludwig-Dill-Straße

- /// rd. 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// im Standortverbund mit Bäckerei Kistenpfennig, Mrs. Sporty Fitnesscenter, Nagelstudio, Friseur
- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// exponierte Lage an der Brucker Straße (westliche Ortseinfahrt) / Ludwig-Dill-Straße
- /// profitiert von vergleichsweise hoher Pkw-Frequenz und ansonsten fehlendem Angebot im Dachauer Westen
- /// wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im Dachauer Westen/Nordwesten
- /// ausreichendes Parkplatzangebot
- /// leistungsfähiger Anbieter mit betrieblichem Modernisierungspotenzial (Backsortiment, Verkaufsfläche)

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Wettersteinring“



#### dm, Wettersteinring

- /// rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// dezentrale Gewerbegebietslage im südlichen Stadtgebiet
- /// autokundenorientierter Fachmarktstandort
- /// im Standortverbund mit Lidl (gemeinsame Parkplatzanlage), weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Netto) im weiteren Standortumfeld
- /// Versorgungsfunktion für Wohngebiete östlich der B 304 / entlang Augustenfelder Straße sowie Dachau-Südwest (Fußgänger- und Fahrradunterführung unter Bahntrasse)
- /// insgesamt gut frequentiert, zeitgemäßer Marktauftritt auf betriebstypischer Verkaufsfläche



#### Netto, Wettersteinring

- /// rd. 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Bäckerei im Vorkassenbereich
- /// dezentrale Gewerbegebietslage im südlichen Stadtgebiet
- /// autokundenorientierter Fachmarktstandort
- /// weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Lidl) und Drogeriemarkt (dm) im unmittelbaren Standortumfeld; leerstehende ehemalige Fachmarktimmobilie gegenüber
- /// Versorgungsfunktion für Wohngebiete östlich der B 304 / entlang Augustenfelder Straße sowie Dachau-Südwest (Fußgänger- und Fahrradunterführung unter Bahntrasse)
- /// modernisierungsbedürftig hinsichtlich Verkaufsflächengröße

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Wettersteinring“



#### Lidl, Wettersteinring

- /// rd. 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// dezentrale Gewerbegebietslage im südlichen Stadtgebiet
- /// autokundenorientierter Fachmarktstandort
- /// im Standortverbund mit dm (gemeinsame Parkplatzanlage), weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Netto) im weiteren Standortumfeld
- /// Versorgungsfunktion für Wohngebiete östlich der B 304 / entlang Augustenfelder Straße sowie Dachau-Südwest (Fußgänger- und Fahrradunterführung unter Bahntrasse)
- /// modernisierungsbedürftig hinsichtlich Verkaufsflächengröße



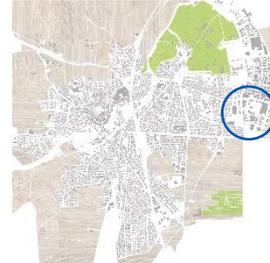
#### Aldi, Wettersteinring

- /// rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// dezentrale Gewerbegebietslage im südlichen Stadtgebiet
- /// autokundenorientierter Fachmarktstandort
- /// im Standortverbund mit dm (gemeinsame Parkplatzanlage), weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Netto) im weiteren Standortumfeld
- /// Versorgungsfunktion für Wohngebiete östlich der B 304 / entlang Augustenfelder Straße sowie Dachau-Südwest (Fußgänger- und Fahrradunterführung unter Bahntrasse)
- /// modernisierungsbedürftig hinsichtlich Verkaufsflächengröße

## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Dachau-Ost“

- /// Dezentrale, städtebaulich nicht-integrierte Gewerbegebietslage im östlichen Kernstadtgebiet
- /// autokundenorientierter Fachmarktstandort
- /// gesamtstädtische Versorgungsfunktion, vor allem für Dachauer Norden und Wohngebiete östlich der Bahntrasse; weiterhin überörtliche Ausstrahlungskraft in nördlichen Landkreis
- /// Angebotsbündelungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich



#### Müller, Fraunhoferstraße (Einkaufszentrum „Amperland“)

- /// rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Zugang über AEZ-Mall
- /// im Standortverbund mit AEZ (innerhalb des Einkaufszentrums), weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Lidl, REWE Center, Kaufland) sowie Drogeriemärkte (Müller, dm) im weiteren Standortumfeld
- /// hohe Kundenfrequenz
- /// ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen im AEZ-Parkhaus
- /// zeitgemäßer Marktauftritt auf unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche



#### dm, Kopernikusstraße (InCenter)

- /// rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Zugang über InCenter-Mall
- /// im Standortverbund mit REWE Center, weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Lidl, AEZ, Kaufland) sowie Drogeriemärkte (2x Müller) im weiteren Standortumfeld
- /// hohe Kundenfrequenz
- /// vorgelagerte großzügige Kundenstellplatzanlage
- /// zeitgemäßer Marktauftritt auf betriebstypischer Verkaufsfläche

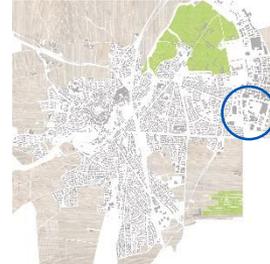
## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Dachau-Ost“



#### Lidl, Keplerstraße

- /// rd. 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// Lage in „zweiter Reihe“; eingeschränkte Sichtbarkeit von Alter Römerstraße (Haupterschließungsachse für Dachau-Ost)
- /// InCenter mit REWE Center und dm in unmittelbarer Nachbarschaft, weitere Lebensmittel- (Aldi, AEZ, Kaufland) sowie Drogeriemärkte (2x Müller) im weiteren Standortumfeld
- /// Kopplungseffekte
- /// ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen
- /// erkennbarer Modernisierungsbedarf (Immobilie, Verkaufsfläche)



#### Müller, Kopernikusstraße

- /// rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// im Standortverbund mit Takko, weitere Lebensmittelanbieter (Aldi, Lidl, AEZ, Kaufland, REWE Center) sowie Drogeriemärkte (dm, Müller) im weiteren Standortumfeld
- /// hohe Kundenfrequenz
- /// klassischer Fachmarkt mit betriebstypischer Verkaufsfläche
- /// zeitgemäßer Marktauftritt
- /// insgesamt stabil und leistungsfähig

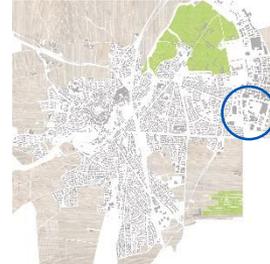
## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Dachau-Ost“



#### Aldi, Fraunhoferstraße

- /// rd. 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// zeitgemäßer, leistungsfähiger Lebensmittelanbieter, gut frequentiert
- /// sowohl nahversorgungsrelevante Betriebe (AEZ, REWE Center, Müller, dm) als auch branchenfremde Fachmärkte (Action, Fressnapf, Takko, Expert) im unmittelbaren Standortumfeld
- /// profitiert von hoher Grundfrequenz sowie intensiven Kopplungseffekten
- /// stabiler, leistungsfähiger Markt



#### AEZ, Fraunhoferstraße

- /// rd. 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon rd. 3.450 m<sup>2</sup> Food)
- /// verschiedene, branchenübergreifende, kleinteilige Anbieter im Mall-Bereich des Einkaufszentrums
- /// weitere Anbieter im Einkaufszentrum mit Magnetfunktion: Spielwaren Reindl, Deichmann, Müller, Ernsting's family, AEZ Getränkecenter
- /// hohe regionale Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums „Amperland“
- /// nach REWE Center und Kaufland drittgrößter Lebensmittelanbieter im Gewerbegebiet Dachau-Ost
- /// moderner und zeitgemäßer Verbrauchermarkt, gut frequentiert, insgesamt leistungsfähig

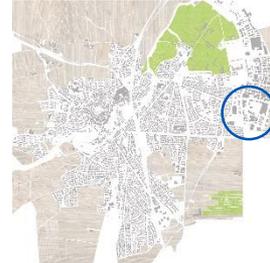
## 4. Angebotsanalyse

### 4.2 Bewertung strukturprägender Anbieter (VK > 400 m<sup>2</sup>) – Standortbereich „Dachau-Ost“



#### Kaufland, Danziger Straße

- /// rd. 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon rd. 4.250 m<sup>2</sup> Food)
- /// verschiedene Konzessionäre im Vorkassen- bzw. Mall-Bereich, darunter Bäckerei und Metzgerei sowie branchenfremde Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter
- /// nach REWE Center größter Lebensmittelanbieter im Gewerbegebiet Dachau-Ost und in Dachau
- /// Nahversorgungsfunktion für westliche und südliche Wohngebiete
- /// umfangreiche Kundenstellplatzanlage
- /// Markt nicht mehr zeitgemäß, betriebliche Umstrukturierungen zukünftig wahrscheinlich



#### REWE Center, Kopernikusstraße (InCenter)

- /// rd. 6.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon rd. 5.000 m<sup>2</sup> Food)
- /// umfangreiches Nonfood-Sortiment, zum Teil Shop-in-shop-Konzept mit Butler's
- /// Ankerbetrieb im InCenter (InCenter mit weiteren integrierten Fachmärkten, u. a. Bekleidung, Matratzen, Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenmarkt)
- /// deutlich überörtliche Ausstrahlungskraft und somit Versorgungsfunktion für das regionale Umland von Dachau
- /// Verkaufsflächenschwerpunkt am Fachmarktstandort Dachau-Ost
- /// Umfangreiche vorgelagerte Kundenstellplatzanlage
- /// hohe Grundfrequenz, intensive Kopplungseffekte mit weiteren Fachmarktangeboten
- /// sehr leistungsfähig, stabil, hohe Attraktivität und Anziehungskraft

#### 4. Angebotsanalyse

Die Analyse des **Angebotsbestandes im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich** bescheinigt Dachau insbesondere in quantitativer Hinsicht eine insgesamt gute Ausstattung. Dies ist vor allem auf das Vorhandensein aller namhaften Anbieter des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zurückzuführen. So werden die jeweils mehrfach angesiedelten Supermarktbetreiber EDEKA und REWE durch ein umfassendes Angebot der – ebenfalls mehrfach vorhandenen – Lebensmitteldiscounter von Aldi, Lidl, Netto, Norma und Penny, durch die SB-Warenhäuser von Kaufland, AEZ und REWE sowie die sechs Drogeriefachmärkte von dm, Müller und Rossmann ergänzt. Qualifiziert wird das Angebot weiterhin durch ein engmaschiges Netz zahlreicher kleinteiliger Anbieter (z. B. Obst- und Gemüseläden) sowie durch das Lebensmittelhandwerk und Getränkemärkte.

In Dachau beträgt die **durchschnittliche Verkaufsfläche** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 560 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner und liegt damit auf einem für Mittelzentren typischen Niveau (Vgl. Mittelzentren in den Regionen Oberrhein 540 m<sup>2</sup> / 1.000 EW, Hochrhein-Bodensee 475 m<sup>2</sup> / 1.000 EW, Heilbronn-Franken 550 m<sup>2</sup> / 1.000 EW, Baden-Württemberg 550 m<sup>2</sup> / 1.000 EW, bayerische Mittelzentren rd. 630 m<sup>2</sup> / 1.000 EW).

Bei der **betrieblichen Betrachtung** der Nahversorgungsstrukturen wird deutlich, dass von den 114 Betrieben des im kurzfristigen Bedarfsbereich nur rd. 11 % der Läden eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> besitzen. Diese stellen jedoch rd. 71 % der Verkaufsflächen zur Verfügung und

tragen damit im hohen Maße zur Sicherung der Grundversorgung bei.

In qualitativer Hinsicht befindet ein großer Teil der Betriebe im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich bezogen auf den **Marktauftritt** nicht mehr auf zeitgemäßen Niveau. So präsentieren sich insbesondere die Lebensmitteldiscounter, aber auch einzelne Supermärkte und Drogeriefachmärkte als modernisierungsbedürftige Betriebe, deren Verkaufsflächendimensionen und Flächenzuschnitte nicht mehr den markttypischen Formaten entsprechen.



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## 4. Angebotsanalyse

### 4.3 Fußläufige Erreichbarkeit

Neben einer Bewertung des aktuellen Marktauftritts und der Leistungsfähigkeit der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ist als weiteres Kriterium zur Charakterisierung der Nahversorgungssituation der Aspekt der fußläufigen Erreichbarkeit in die Untersuchung einzustellen. Hierfür wurden um die strukturprägenden Anbieter im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (VK > 400 m<sup>2</sup>) jeweils Entfernungsisochronen von 600 m angesetzt (Vgl. Entwicklungsziel 7 des räumlichen Leitbildes).

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- / Die existierenden Nahversorgungsangebote konzentrieren sich vor allem an den Fachmarktstandorten „Dachau-Ost“ und „Wettersteinring“ sowie entlang der Münchner Straße. Darüber hinaus sind über das weitere Stadtgebiet einzelne Lebensmittelbetriebe sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks räumlich verteilt.
- / Unter Zugrundelegung eines fußläufigen Einzugsbereiches von 600 m haben aktuell rd. **40 % der Wohnbevölkerung** Zugang zu einem Lebensmittel- und/oder Drogeriemarkt mit mindestens 400 m<sup>2</sup> VK und werden somit **qualifiziert versorgt**.<sup>1</sup> Hinzu kommen sämtliche kleineren Versorger sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks.
- / Hinsichtlich **räumlicher Versorgungslücken** ist insbesondere auf die Stadtgebiete **Altstadt**, den **Dachauer Norden und Nordwesten** (Wohngebiete nördlich der

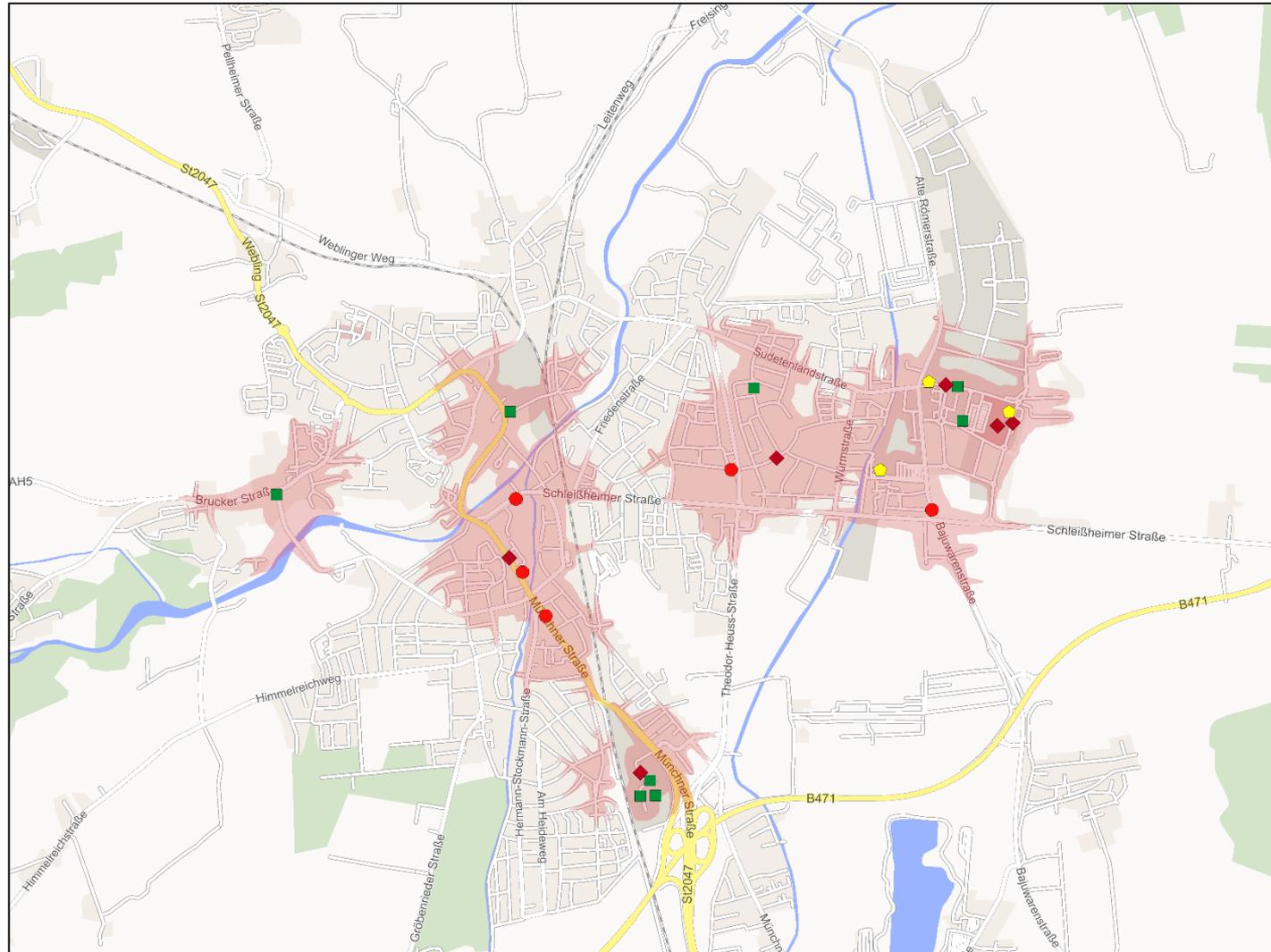
Augsburger Straße, Mittermayerstraße, Freisinger Straße, Sudetenlandstraße) hinzuweisen. Weitere räumliche Nahversorgungslücken ergeben sich im Bereich der Friedensstraße. In den genannten Stadtbereichen führt das Fehlen eines qualifizierten Nahversorgungsbetriebes aktuell zur einer Unterversorgung.

- / Die Bewohner des **Südwestens von Dachau** haben aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse allenfalls eingeschränkt die Möglichkeit zur vollumfänglichen Versorgung über die Betriebe am Standort „Wettersteinring“ (Fußgänger- und Fahrradunterführung). Die nächsten Lebensmittelanbieter EDEKA und die Naturkostinsel an der Münchner Straße sind für die Bewohner der Wohngebiete im Umgriff Himmelreichweg und Hermann-Stockmann-Straße fußläufig nicht zu erreichen sind.
- / Die räumlich abgesetzten Ortsteile von Dachau verfügen über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen. Da sie auch nicht an das Stadtbusnetz angeschlossen sind, sind ihre Bewohner für den Versorgungseinkauf auf das Auto angewiesen.

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass sich die Versorgungssituation in Dachau aus quantitativer Sicht als überdurchschnittlich gut darstellt. Mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit und damit flächendeckende Verfügbarkeit von Lebensmitteln und Drogeriewaren ergeben sich insbesondere in der Altstadt, im Norden und Nordwesten sowie im Südwesten räumliche Versorgungslücken.

<sup>1</sup> Die 600 m fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge (amtliches Straßennetz) berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur). Berücksichtigt werden jedoch keine Abkürzungen oder „Schleichwege“.

**Karte 5: Fußläufige Einzugsbereiche strukturprägender Nahversorgungsbetriebe (2020)**



**Legende**

- Discounter
- Supermarkt
- ⬠ SB-Warenhaus
- ◆ Drogeriefachmarkt
- ⬢ 600 m fußläufiger Einzugsbereich um strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte

Kartengrundlage:  
GfK GeoMarketing 2018  
Bearbeitung: GMA 2020

## 4. Angebotsanalyse

### 4.4 Nahversorgungsstrukturen im Dachauer Umland

**Tabelle 6: Strukturprägende Anbieter im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich im Umland von Dachau (2020)**

Gemeinde	Anbieter	Betriebstyp	Adresse	Lage	VK in m <sup>2</sup>
Bergkirchen	dm Drogeriemarkt	Drogeriemarkt	Gadastraße	dezentrale Gewerbegebietslage	780
	Netto	Discounter	Dieselstraße	dezentrale Gewerbegebietslage	850
	Aldi	Discounter	Gadastraße	dezentrale Gewerbegebietslage	870
	EDEKA Schermelleh	Supermarkt	Dieselstraße	dezentrale Gewerbegebietslage	1.200
Hebertshausen	EDEKA	Supermarkt	Dachauer Straße	wohngebietsorientiert, integriert	1.100
Karlsfeld	dm	Drogeriemarkt	Münchner Straße	Nahversorgungszentrum „M3“	670
	Müller	Drogeriemarkt	An der Wögerwiese	wohngebietsorientiert, integriert	700
	Penny	Discounter	Münchner Straße	Nahversorgungszentrum „M3“	800
	Aldi	Discounter	An der Wögerwiese	wohngebietsorientiert, integriert	980
	Norma	Discounter	Dieselstraße	dezentrale Gewerbegebietslage	980
	Lidl	Discounter	Nibelungenstraße	dezentrale Lage	1.150
	REWE	Supermarkt	Münchner Straße	Nahversorgungszentrum „M3“	1.500
	EDEKA Schermelleh	Supermarkt	An der Wögerwiese	wohngebietsorientiert, integriert	2.450
Markt Indersdorf	Netto	Discounter	Industriestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	750
	Rossmann	Drogeriemarkt	Gewerbestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	800
	Penny	Discounter	Hafnerstraße	dezentrale Gewerbegebietslage	800
	Aldi	Discounter	Gewerbestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	850
	Lidl	Discounter	Gewerbestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	870
	EDEKA	Supermarkt	Gewerbestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	1.000
	REWE	Supermarkt	Gewerbestraße	dezentrale Gewerbegebietslage	1.120
Röhrmoos	REWE	Supermarkt	An der Leiten	wohngebietsorientiert, integriert	410
	EDEKA	Supermarkt	Philipp-Reis-Straße	dezentrale Lage	1.300
Schwabhausen	Penny	Discounter	Münchener Straße	wohngebietsorientiert, integriert	760
	Netto	Discounter	Münchener Straße	dezentrale Gewerbegebietslage	880

Quelle: GMA-Erhebung 2020

**Karte 6: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Dachauer Umland (2020)**



Die angrenzenden Gemeinden verfügen weitgehend über eigene Nahversorgungsstrukturen. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit von Lebensmitteln werden die Betriebe für die Verbrauchernachfrage auch künftig eine wichtige Rolle spielen und die lokale Versorgung grundlegend sichern.

Jedoch profitiert Dachau von seiner überörtlichen / regionalen Bedeutung als Handelsstandort, seiner sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie den alle Bedarfsbereiche umfassenden ergänzenden Handelsangeboten, vor allem am Fachmarktstandort „Dachau-Ost“.

Daher ist auch in Zukunft mit Kundenzufreffekten aus dem näheren Umland, u. a. aus dem südlich benachbarten Karlsfeld, zu rechnen. Dies bestätigen auch die durchgeführten Expertengespräche mit Vertretern der großen Lebensmittelketten sowie GMA-eigene Kundenherkunftsbefragungen aus den vergangenen Jahren.

Kartengrundlage:  
GfK GeoMarketing 2018  
Bearbeitung: GMA 2020

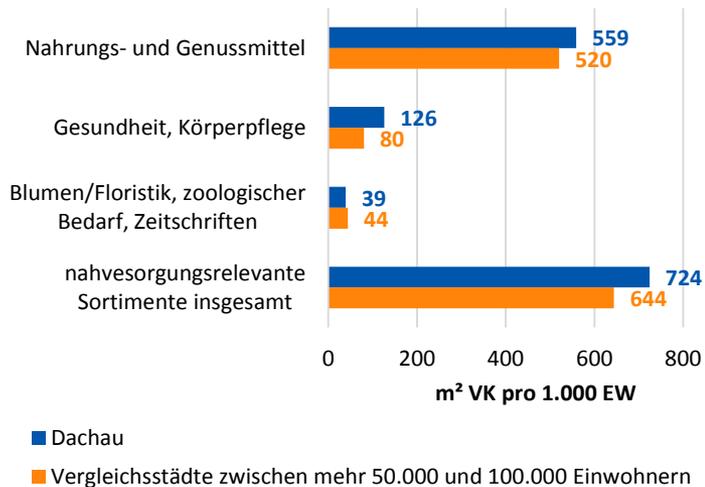
## **III. Entwicklungspotenziale**

## 1. Quantitative Bewertung

### 1.1 Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich

Für eine Einschätzung der Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich wird als Vergleichsmaßstab die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner** herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden.

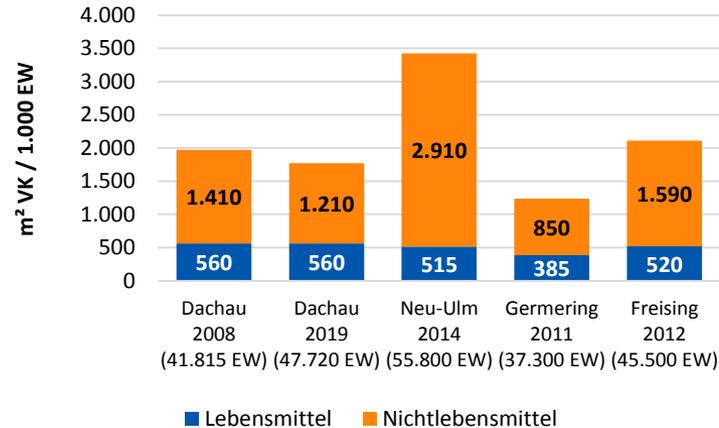
Abbildung 7: Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen in Dachau (2020)



Quelle: GMA-Erhebung 2020 sowie GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“

Zusätzlich zur warengruppenbezogenen Auswertung wurde ein regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung mit weiteren bayerischen Städten vergleichbarer Größe und Struktur durchgeführt. Dieser Vergleich zeigt, dass Dachau eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Abbildung 8: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner



Quelle: GMA-Erhebung 2020 sowie vorliegende Einzelhandelskonzepte der aufgeführten Städte

Die geringfügig negative Entwicklung der relativen Verkaufsflächenausstattung im Nonfood-Bereich in Dachau zwischen 2008 und 2020 ist im Wesentlichen auf ein deutliches Bevölkerungswachstum sowie Betriebsschließungen zurückzuführen. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich ist in Dachau im Vergleichszeitraum absolut gesehen geringfügig gestiegen.

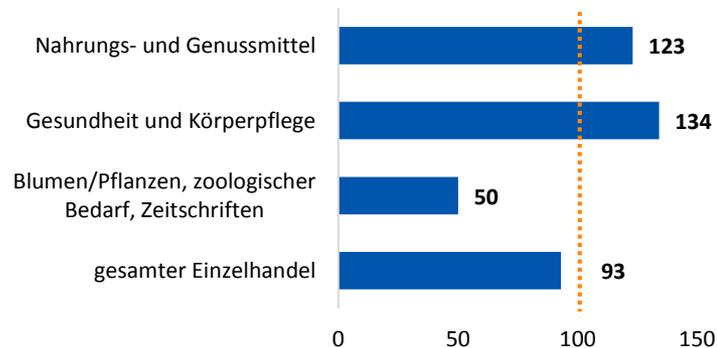
## 1. Quantitative Bewertung

### 1.2 Zentralität

Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in Dachau ist die Zentralitätskennziffer heranzuziehen. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **nahversorgungsrelevanten Bereich** (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften) werden folgende Zentralitäten erreicht:

**Abbildung 9: Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bereich in Dachau (2020)**



Quelle: GMA-Berechnung auf Basis eigener Erhebungen 2020

Die sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 123 im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie 134 im Drogeriewarenssegment deuten per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Dies ist vor allem ausdifferenzierte und umfassende Angebot in den beiden Warengruppenbereichen zurückzuführen. Lediglich im ebenfalls nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich „Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften“ sind deutliche Kaufkraftabflüsse ins Dachauer Umland gegeben.

Im Vergleich mit ähnlich strukturierten Städten zeigt sich hinsichtlich der erreichten Zentralitätswerte in Bezug auf den gesamten Einzelhandel ein gemischtes Bild. Dabei sind geringere Zentralitätswerte (z. B. Dachau, Germering) nicht das Ergebnis einer geringen Attraktivität des jeweiligen Handelsstandortes, sondern vielmehr die Konsequenz aus der hohen Ausstrahlungskraft und Marktposition der Metropole München.

**Abbildung 10: Regionaler Vergleich der Zentralitäten**



Quelle: GMA-Berechnung auf Basis eigener Erhebungen sowie MB Research 2020

## 2. Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die in der Stadt Dachau vorhandenen Nutzungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:

- Die Stadt Dachau weist aktuell mit fünf Supermärkten (2x EDEKA, REWE, 2x Biosupermarkt), acht Discountern (2x Aldi, 3x Lidl, Netto, Norma, Penny), drei SB-Warenhäusern (AEZ, Kaufland, REWE Center) sowie ergänzenden Angeboten (Spezialanbieter, Lebensmittelhandwerk) einen guten **Betriebstypenmix** auf. Während das Discountangebot bzgl. der Betriebsanzahl deutlich überwiegt, liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt bei den drei großen SB-Warenhäusern.
- In **qualitativer Hinsicht** sind vor allem die Lebensmitteldiscounter mit Blick auf die aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernisse modernisierungsbedürftig. Die vorgefundenen Verkaufsflächen entsprechen häufig nicht mehr den betriebs-typischen Flächen-größen. Dies wurde auch im Rahmen der geführten Expertengespräche klar. So wurden teils deutliche **Modernisierungswünsche** formuliert, um den gängigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsbetrieb und den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen gerecht zu werden (Größe, Angebotskonzept, Verkaufsraumgestaltung).

Neben dem Lebensmittelbereich sind auch die sonstigen Sortimente der Nahversorgung in den Blick zu nehmen:

- Im **Drogeriewarenbereich** sind die ansässigen Anbieter als zeitgemäß und an ihren Standorten als leistungsfähig zu beschreiben. Wo die betriebs-typischen Größenverhältnisse nicht erreicht werden (z. B. dm an der Münchner Straße, Müller im „Amperland“), profitieren die Märkte von einer hohen Kundenfrequenz. Das Angebot ist insgesamt als umfassend, attraktiv und zukunftsfähig zu bewerten. Potenziale für zusätzliche Angebote werden nicht erkannt.
- Im **Gesundheitsbereich** sind insgesamt 12 Apotheken vorhanden, die eine flächendeckende Versorgung gewährleisten und ausnahmslos gut aufgestellt sind.
- Im Bereich **Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften** wird das Angebot im Wesentlichen durch den Lebensmittelhandel und die beiden Bau- und Heimwerkmärkte abgedeckt. Kleinteilige Floristik- und Heimtierartikelanbieter ergänzen das Angebot. Entwicklungspotenziale werden hier kaum gesehen.

### 3. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

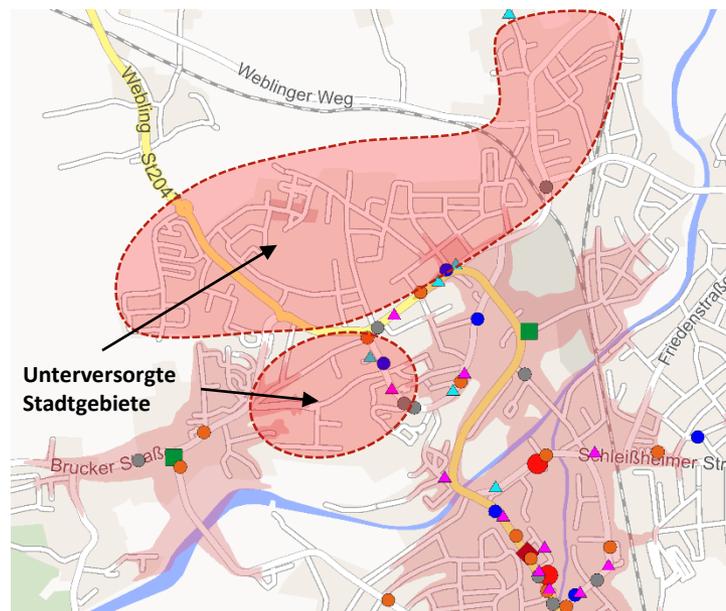
Hinsichtlich der **räumlichen Versorgungssituation** erhalten heute rd. 40 % der Bevölkerung wohnortnahen Zugang zu einem Lebensmittelmarkt mit mindestens 400 m<sup>2</sup> VK in fußläufiger Entfernung von 600 m. Infolge der Angebotskonzentrationen der letzten Jahre in Dachau, einem veränderten Mobilitätsverhalten und unterschiedlichen Trends im Einkaufs- und Konsumverhalten haben sich im Stadtgebiet **zum Teil deutliche Versorgungslücken** herausgebildet. Diese sind wie folgt zu beschreiben:

■ In der **Altstadt** war bis vor wenigen Jahren ein Lebensmittelmarkt ansässig, der den Betrieb jedoch eingestellt hat. Heute sind im Zentrum von Dachau nur kleinteilige Lebensmittelhandwerker aktiv. Eine Versorgung der Altstadtbewohner wird wechselseitig durch den modernisierungswürdigen Norma Markt an der Ludwig-Thoma-Straße und die Lidl Filiale an der Ludwig-Dill-Straße in Grundzügen gewährleistet. Für einen vollumfänglichen Versorgungseinkauf steht EDEKA an der Schleißheimer Straße zur Verfügung. Die Schaffung eines fußläufig erreichbaren Grundversorgungsangebotes für die Altstadtbewohner ist zu empfehlen. Der Entwicklung des MD-Areals als Nahversorgungsstandort kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

■ Der **Norden/Nordwesten** (Umgriff Franz-Xaver-Böck-Straße, nördlich Augsburgener Straße / Mittermayerstraße / Freisinger Straße, Etzenhausen) verfügt aktuell ebenfalls über keine qualifizierten Nahversorgungseinrichtungen. Für die dort lebende Wohn-

bevölkerung sowie zahlreichen öffentlichen Einrichtungen (u. a. Krankenhaus, Polizeiinspektion) stehen verschiedene Angebote des Lebensmittelhandwerks an der Mittermayerstraße zur Verfügung, ein Lebensmittelmarkt wird aktuell fußläufig nicht erreicht. Aufgrund des vorhandenen Bevölkerungspotenzial von rd. 6.900 Einwohnern<sup>1</sup> ist eine Ergänzung des Versorgungsangebotes in diesem Stadtbereich angezeigt. Entsprechende Möglichkeiten ergeben sich ebenfalls durch die Entwicklung des MD-Areals.

Karte 7: Räumliche Versorgungslücken in Dachau (I) (2020)



Quelle: GMA-Bearbeitung 2020 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2018)

<sup>1</sup> Einwohnerdaten der Stadt Dachau (Stand: Juni 2019)

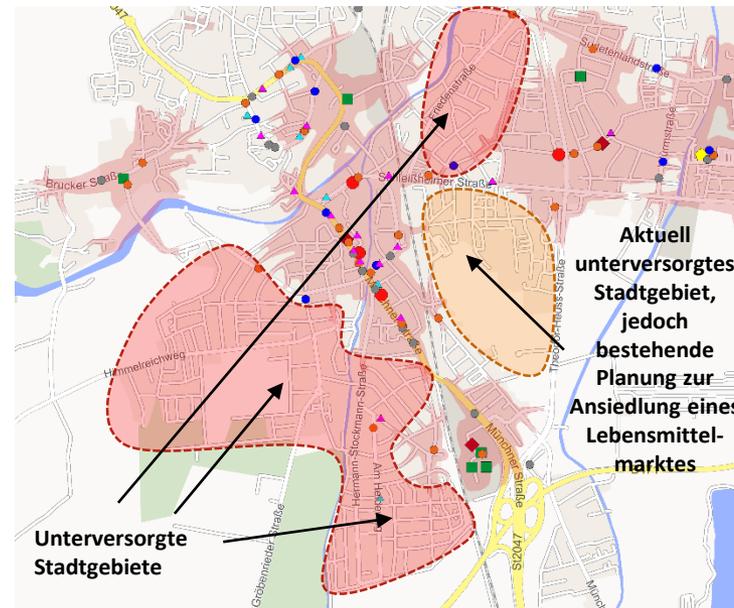
### 3. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

Der **Südwesten** von Dachau (Umgriff Himmelreichweg, Hermann-Stockmann-Straße, Am Heideweg) weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 11.000 Einwohnern<sup>1</sup> auf. Diese sind gegenwärtig auf das Auto bzw. ÖPNV angewiesen, um sich grundlegend zu versorgen. Als nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind EDEKA, dm und die Naturkostinsel an der Münchner Straße zu nennen. Aufgrund des eingeschränkten Parkplatzangebotes greifen diese Anbieter jedoch vorrangig auf das Potenzial ihres Nahbereiches zurück. Für die Bewohner im Südwesten sind die Märkte am Wettersteinring somit von besonderer Bedeutung, was auch durch die Auswertung anonymisierter Kundenherkunftsdaten bestätigt wird. Innerhalb des eigenen Wohnquartiers erhalten vereinzelte Lebensmittelhandwerker ein rudimentäres Grundversorgungsangebot; am Klagenfurter Platz existiert weiterhin ein kleiner Bauernladen. Die Schließung dieser räumlichen Versorgungslücke würde durch die Etablierung eines entsprechenden Anbieters in diesem Bereich des Stadtgebietes erreicht werden. Bis dahin übernehmen die Anbieter am Wettersteinring die Versorgung.

Der **Nordosten** (Umgriff Friedensstraße / Roßwachtstraße) und **Unteraugustenberg** mit insgesamt rd. 6.600 Einwohnern<sup>2</sup> befinden sich aktuell in einer Scharnierlage zwischen der Fachmarkttagglomeration „Dachau-Ost“ und der Innenstadt. Die Bewohner versorgen sich fußläufig mit Angeboten des Lebensmittelhandwerks. Die nächstgelegenen Lebensmittel-

betriebe befinden sich in der Innenstadt und an der Königsberger Straße (REWE City). Für letzteren Anbieter sollte die Möglichkeit einer Modernisierung aufgrund seiner grundlegenden Versorgungsfunktion für den Nordosten geprüft werden. Für das Stadtgebiet Unteraugustenberg ist im Rahmen des Bauungsplanverfahrens „Augustenberg-Nord“ die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in markt-gängiger Größe vorgesehen. Diese Versorgungslücke würde somit mittelfristig geschlossen.

Karte 8: Räumliche Versorgungslücken in Dachau (II) (2020)

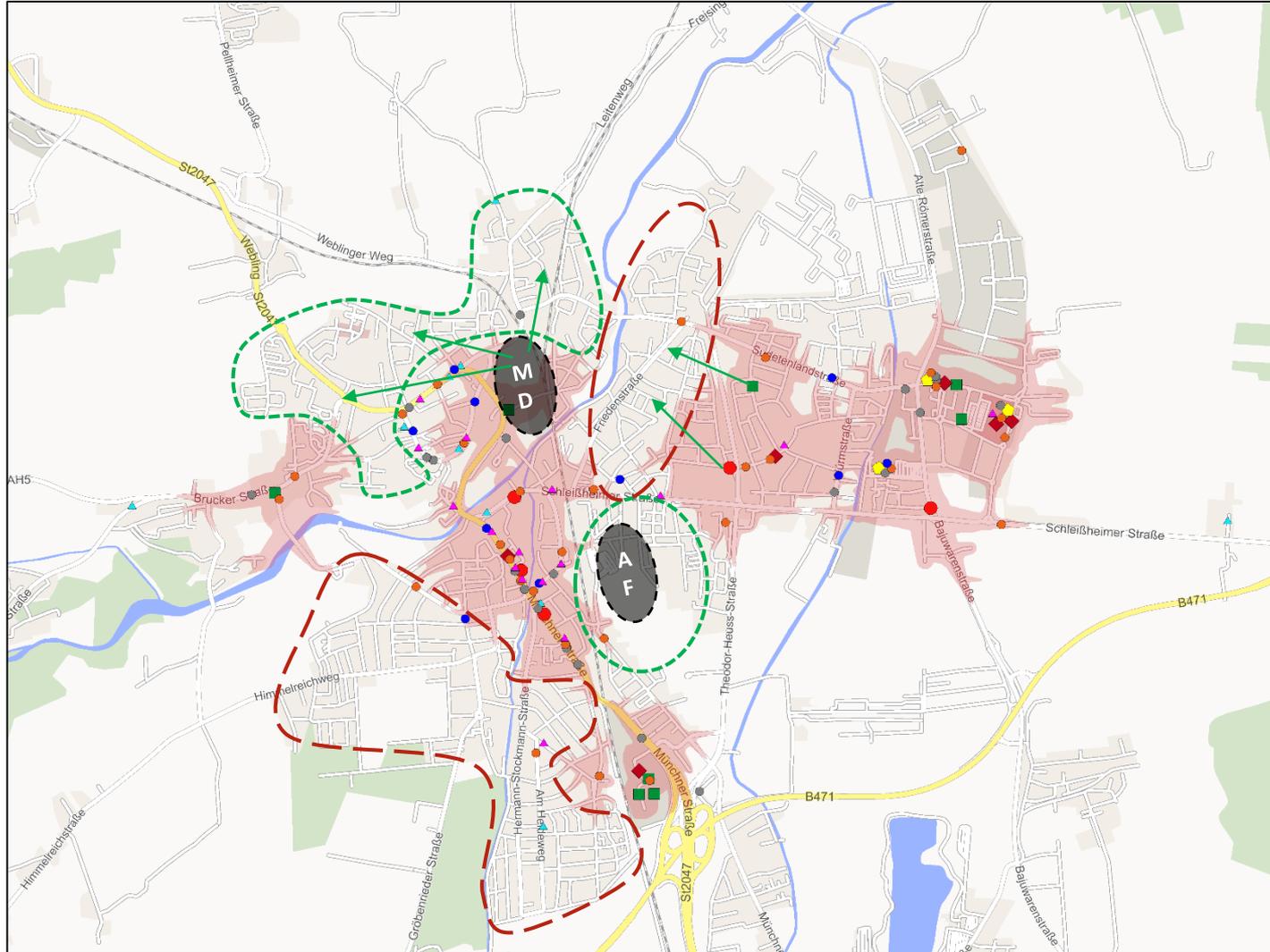


Quelle: GMA-Bearbeitung 2020 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2018)

<sup>1</sup> Einwohnerdaten der Stadt Dachau (Stand: Juni 2019)

<sup>2</sup> Einwohnerdaten der Stadt Dachau (Stand: Juni 2019)

**Karte 9: Versorgungslücken und bestehende Planungen in Dachau (2020)**



**Legende**

**Nahversorgung**

- ▲ Lebensmittelgeschäft/ Spezialanbieter
- Discounter
- Supermarkt
- ⬡ SB-Warenhaus
- Getränke, Tabak, Tankstellenshop
- Bäckerei
- Metzgerei
- ◆ Drogeriefachmarkt
- ▲ Apotheke/ Sanitätsbedarf

600 m fußläufiger Einzugsbereich

Versorgungsräume mit Handlungsbedarf

**Planung**

perspektivisch geschlossene Versorgungslücken

Potenzialgebiet „MD-Areal“

Potenzialgebiet „Augustenfeld-Nord“

Kartengrundlage:  
GfK GeoMarketing 2018  
Bearbeitung: GMA 2020

#### 4. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung Altstadt

Für die Dachauer Altstadt wird ein Versorgungsraum definiert, der sowohl den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ (Schlossberg) als auch die Wohngebiete im Umgriff Brucker Straße / Burgfriedstraße umfasst. Die Nahversorgung wird gegenwärtig vor allem durch Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialangebote (Obst und Gemüse, Feinkost, Getränke/Spirituosen) auf insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche repräsentiert. Ein Lebensmittelgeschäft im Untergeschoss des ehemaligen Kaufhauses am Schrankenplatz und auch „Der Laden“ am Widerstandsplatz haben vor einigen Jahren ihren Betrieb eingestellt.

Am Standort „Altstadt“ wird die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes aufgrund der Topographie (Schlossberg), des historischen Baubestands sowie des zumeist engen Straßengrundrisses als Herausforderung bewertet. Die gegebenen Baustrukturen stellen aktuell nicht die benötigten Geschäftsflächen zur Verfügung, eine Belieferung gestaltet sich aufgrund der baulichen Situation als schwierig. Auch das eingeschränkte Parkplatzangebot erschwert einen wirtschaftlichen Betrieb (geringe Frequenz) zusätzlich.

Die Versorgung der Altstadt wird zukünftig in einem umfassenderen Angebot der ansässigen Lebensmittelhandwerker sowie in der MD-Entwicklung gesehen. So bietet bspw. die Biobäckerei Gürtner schon heute neben Backwaren auch ausschnittsweise ein Ergänzungssortiment an Lebensmitteln an. Außerdem ist die Etablierung eines kleinflächigen Lebensmittelgeschäftes im Untergeschoss des Textilkaufhauses am Schrankenplatz (ca. 300 m<sup>2</sup> VK) denkbar.<sup>1</sup> Eine Standortprüfung ist hierfür erforderlich.

Karte 10: Lebensmittelangebot in der Dachauer Altstadt (2020)



Quelle: GMA-Bearbeitung 2020 (Kartengrundlage: Stadt Dachau 2020)

<sup>1</sup> Ggf. temporär bis zur Realisierung eines modernen Nahversorgungsangebotes auf dem MD-Areal.

## 5. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung Augustenfeld

Neben dem zentral gelegenen MD-Areal steht auch die Überplanung der Freifläche westlich und südlich des TSV-Sportgeländes an der Bahntrasse in Verbindung mit einer umfassenden Wohnbauentwicklung und verschiedenen arrondierenden Nutzungen an.

Ziel eines umfassenden Bürgerbeteiligungsprozesses im Jahr 2015/2016 war es, eine Rahmenplanung zu erarbeiten, die den Wünschen und Vorstellungen der Anwohner gerecht wird. In diesen Prozess sind zahlreiche Anregungen und Vorschläge der Bürgerschaft eingeflossen. Das Ergebnis wurde der Öffentlichkeit am 09.11.2017 vorgestellt. Im Juni 2018 hat der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats die Endfassung der Rahmenplanung „Augustenfeld-Nord“ beschlossen. Demnach sind insgesamt 968 Wohneinheiten für rd. 2.000 Einwohner vorgesehen. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch handelsbezogene Nutzungen. So ist gemäß den Informationen aus der Abschlussveranstaltung zur Fortschreibung der Rahmenplanung „Augustenfeld-Nord“ für handelsbezogene Nutzungen eine Bruttogeschossfläche von 4.985 m<sup>2</sup> vorgesehen (entspricht einer Verkaufsfläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup>). Auf diese Weise könnte die aktuell noch bestehende Versorgungslücke in diesem Bereich des Stadtgebietes geschlossen werden. Welchen Anteil der geplanten Verkaufsfläche für einen Nahversorgungsbetrieb zur Verfügung steht, ist noch nicht bekannt. In der **isolierten Betrachtung** könnte ein solcher **quartiersinterner Nahversorgungsbetrieb** auf ein **Kaufkraftpotenzial von rd. 5,0 Mio. €** allein durch die neuen Bewohner zzgl.

des Nachfragepotenzials aus benachbarten Stadtgebieten sowie Streukunden (Bahnhofsnahe) zurückgreifen. **Empfehlung:** Auf Basis des „neuen“ zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials und betriebstypenspezifischer Raumleistungen lässt sich die Entwicklung eines **Supermarktes mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** überschlägig ableiten. Die städtebauliche Verträglichkeit eines solchen Marktes ist bei Vorliegen eines konkreten Betriebskonzeptes zu prüfen.

Karte 11: Rahmenplanung „Augustenfeld-Nord“



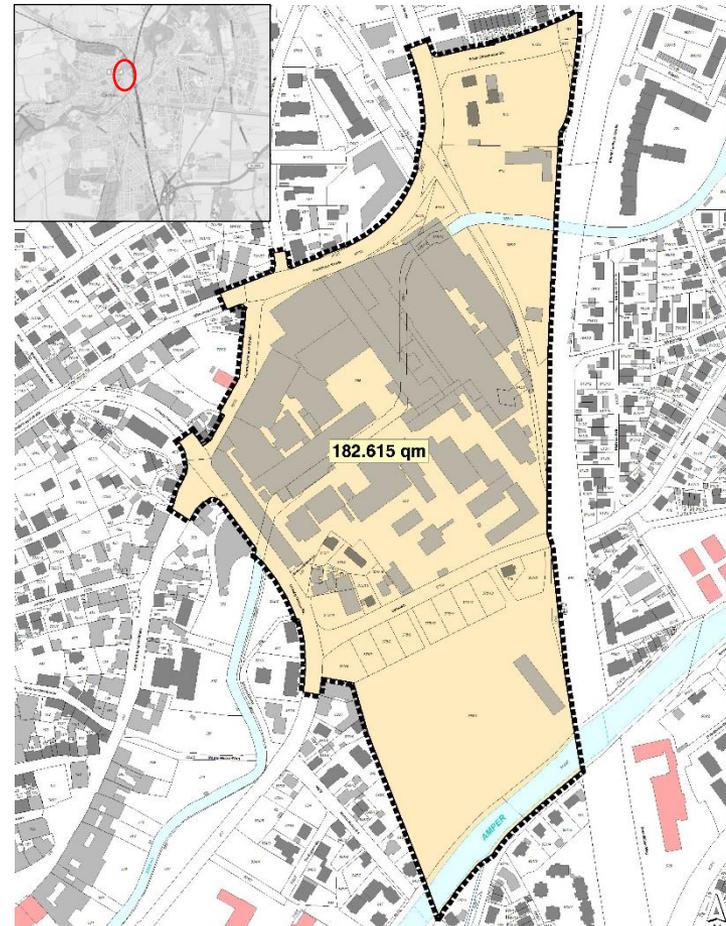
Quelle: Daten der Stadt Dachau 2020 (Planungsstand: 18.09.2017)

## 6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal

Als größtes Entwicklungsprojekt der kommenden Jahre ist auf das Areal der ehemaligen München-Dachauer-Papierfabrik östlich der Dachauer Altstadt zu verweisen. Auf der rd. 18,3 ha großen Fläche zwischen Erich-Ollenhauer-Straße im Norden, Bahntrasse im Osten, Amper und Martin-Huber-Straße im Süden sowie Ludwig-Thoma-Straße bzw. Konrad-Adenauer-Straße im Westen soll ein neues nutzungs- und funktionsgemischtes Innenstadtquartier entstehen. Die Projektentwicklung fügt sich in die Entwicklungsziele des „räumlichen Leitbildes Dachau“ ein und steht als Leuchtturmprojekt für eine innovative Stadt- und qualitativ anspruchsvolle Quartiersentwicklung in Dachau und der gesamten Region.

Auf dem Areal sollen verschiedene Wohnungstypen (u. a. bezahlbarer Wohnraum, innovative Wohnprojekte) für insgesamt rd. 2.000 Einwohner entstehen. Darüber hinaus sind für das neue Quartier weitere Nutzungen von Kulturangeboten über Dienstleistungen bis Einzelhandel räumlich gebündelt vorgesehen. Der Gewerbeanteil soll bei 40 % Prozent liegen. Insbesondere mit Blick auf die direkt angrenzende Altstadt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und als kulturelles Zentrum von Dachau ist die geplante Entwicklung auf dem MD-Areal zu begrüßen (u. a. funktionale Verflechtungen mit der Altstadt, Frequenzsteigerung, Angebotsverbesserungen). Mit der Entwicklung der ehemaligen MD-Papierfabrik ergibt sich für die Stadt Dachau eine entscheidende Möglichkeit, sowohl dem wachsenden Wohnungsdruck zu begegnen als auch der bestehenden handelsbezogenen Lagezersplitterung entgegen zu wirken.

Karte 12: Geltungsbereich des Bebauungsplans 144/08 „Ehemalige MD-Papierfabrik“



Quelle: Daten der Stadt Dachau 2020 (Darstellungsstand: 27.09.2018)

## 6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal

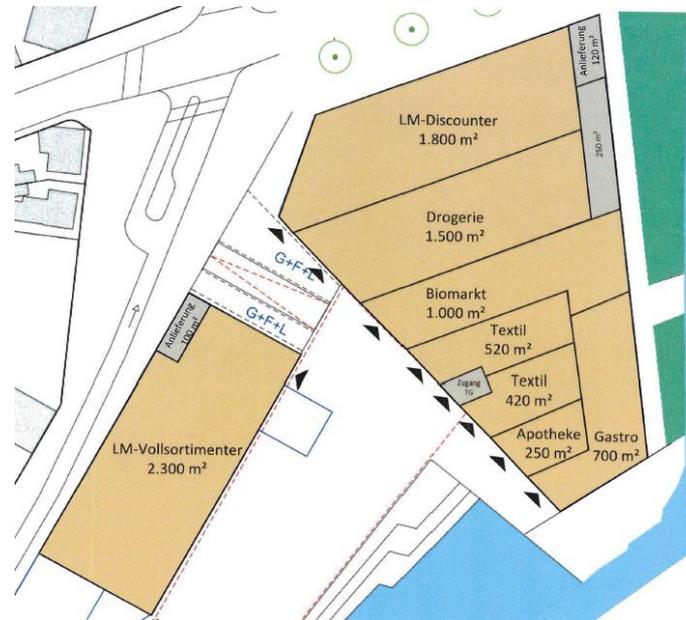
Hinsichtlich der vorgesehenen Handelsnutzungen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Konzepte und Entwicklungsoptionen für das MD-Areal erarbeitet. Zuletzt lagen der Stadt Dachau zwei Planungen vor (CIMA 2014, BBE/IPH 2018 im Auftrag der ISARIA Wohnbau AG), die beide im Rahmen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts eingeordnet werden sollen:

**Tabelle 7: Nutzungskonzept MD-Areal (CIMA 2014)**

Sortiment	mögliche Verkaufsflächen je nach Konzept bis m <sup>2</sup>		
Lebensmittel	2.400	nahversorgungsrelevant	
Lebensmittel	1.000		
Lebensmittel	60		
<b>Lebensmittel gesamt</b>	<b>3.460</b>		
Drogeriewaren	800		
Schnittblumen, Floristik	80		
Zeitschriften, Zeitungen	80		
Apothekenbedarf	100		
Oberbekleidung, Wäsche	3.200		innenstadtrelevant
Sportartikel	1.000		
Schuhe	800		
Möbel, Antiquitäten	konzeptabhängig	nicht innenstadtrelevant	
Sanitätshäuser	200	nahversorgungsrelevant	
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)	150	innenstadtrelevant	
Spielwaren	300		
Zoobedarf	konzeptabhängig	nahversorgungsrelevant	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	550	innenstadtrelevant	
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	200		
Elektrogeräte, Leuchten	800		
Unterhaltungselektronik	1.000		
Foto	200		
Computer, Büro-/Telekommunikation	800		
Lederwaren	200		
Optik, Hörgeräteakustik	80		
Bücher	100		
Uhren, Schmuck	70		
Musikinstrumente	konzeptabhängig	nicht innenstadtrelevant	
Fahrräder	konzeptabhängig		
	14.170		

Quelle: CIMA 2014 (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)

**Abbildung 11: Nutzungskonzept MD-Areal (BBE/IPH 2019)**



Quelle: BBE/IPH 2018 (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)

Während das CIMA-Konzept (2014) die nahversorgungsrelevanten Sortimente lediglich als Teil eines umfassenden Nutzungskonzepts vorsieht (rd. 4.520 m<sup>2</sup> von insgesamt rd. 14.170 m<sup>2</sup> VK; rd. 34 %), legt BBE/IPH (2018) den Angebotschwerpunkt auf das Thema „Nahversorgung“ (rd. 6.850 m<sup>2</sup> von rd. 7.790 m<sup>2</sup> VK; rd. 88 %).

## 6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal

Mit Blick auf seine **Bedeutung** für die (Alt-)Stadt Dachau bietet das MD-Areal nicht nur grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Ergänzung des Innenstadtbereichs, es verfügt hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung der Nahversorgungs- und insgesamt Einzelhandelssituation in Dachau sogar über eine Schlüssel-funktion für das Kernstadtgebiet:

- /// Nutzungsmischung im Sinne einer Fortführung der Altstadtfunktionen Wirtschaften, Wohnen, Freizeitgestaltung
- /// Ansiedlungsmöglichkeit für Sortimente und Verkaufsf lächen, die in der Altstadt / am Unteren Markt keinen Platz haben (Stichworte: Kleinteiligkeit, Denkmalschutz) und auch nicht dezentral angesiedelt werden sollen
- /// Möglichkeit zur Generierung von Synergieeffekten zu bestehenden Angeboten im zentralen Versorgungsbereich
- /// MD-Areal als Ergänzungsstandort, mögliche Funktionsteilung mit der Altstadt
- /// frequenzsteigernde Effekte für Altstadt
- /// sehr gute Erreichbarkeit des Standortes aus den nördlichen, nordwestlichen und westlichen Stadtgebieten
- /// Profil- und Adressbildung für die Dachauer Alt- bzw. Innenstadt
- /// standortbezogene Qualifizierung

Voraussetzungen hierfür sind:

- /// wahrnehmbare Anbindung an Altstadt
- /// räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Altstadt u. a. durch fußläufige Anbindung, Überwindung der Barriere Ludwig-Thoma-Straße, gemeinsame Straßenraumgestaltung
- /// Schaffung eines Altstadt-Entrées



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## 6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal

Zur handelsbezogenen Entwicklung des MD-Areals ist nochmals festzuhalten, dass die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Dachau im Nahrungs- und Genussmittelbereich und Drogeriewarenbereich im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Nahezu alle relevanten Filialisten sind in Dachau mehrfach vertreten. Auch die Zentralität in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen ist – mit Ausnahme des Pflanzen- und Zoosegments – überdurchschnittlich ausgeprägt und deutet auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Somit lassen sich beide vorliegende Konzepte anhand des in Dachau noch offenen Nachfragepotenzials (Bezugsgröße Zentralität) oder anhand des bestehenden Angebots (Bezugsgröße Verkaufsflächenausstattung) nicht herleiten.

**Als denkbarer Entwicklungspfad** ist daher eine qualitative Entwicklung aufzuspannen. Hieraus lässt sich anschließend ein schlüssiges und ökonomisch tragfähiges Betriebskonzept entwickeln:

- / Die hohe Lagequalität des Areals in Verbindung mit der funktionalen Verknüpfung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ lassen nur eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu.
- / Für die Schaffung eines innerstädtischen nutzungs-gemischten Quartiers mit urbanem Charakter ist eine hohe städtebauliche Qualität mit entsprechendem Freizeit- und Erholungswert eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Handelsentwicklung. So sollten die an der Ludwig-Thoma-Straße / Konrad-

Adenauer-Straße gelegenen Baukörper neben Handelseinrichtungen auch gastronomische Konzepte berücksichtigen (z. B. Bäcker/Metzger mit Mittagstisch, auch Außengastronomie), um die Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen und die Verweildauern zu erhöhen (Stichwort: Platzcharakter). Diese unterscheiden sich vom Gastronomieangebot der Altstadt.

- / Der Angebotsschwerpunkt auf dem MD-Areal sollte im Bereich der Nahversorgung liegen. In diesem Sortimentsbereich ergibt sich das größte Potenzial für ein attraktives und tragfähiges Angebot, über das sich das neu entstehende Quartier als eigenständiger Versorgungsstandort positioniert. Dadurch rückt die Nahversorgung wieder an die Bevölkerung heran (Versorgungsfunktion für die Altstadt und die nördlichen sowie nordwestlichen Stadtgebiete); das MD-Areal bildet somit ein innenstadtnahes Gegengewicht zum dezentralen Standort „Dachau-Ost“.
- / Eine Arrondierung des Angebots kann durch innenstadtrelevante, frequenzbringende Randsortimente<sup>1</sup> erreicht werden, die in der Innenstadt von Dachau aktuell unterrepräsentiert sind (z. B. Spielwaren); eine reine „Angebotsduplizierung“ in Konkurrenz zur Innenstadt wird nicht empfohlen.
- / Die Verkaufsflächendimensionierung ist so zu wählen, dass aktuelle Betreiberkonzepte realisiert werden können und ein wirtschaftlicher Betrieb (im Wettbewerb zu etablierten Angeboten, vor allem in „Dachau-Ost“) ermöglicht wird.

<sup>1</sup> Innenstadtrelevante Sortimente sollten allenfalls als Randsortimente im Nutzungskonzept Berücksichtigung finden. So ist z. B. von der Realisierung eines Textilkaufhauses oder Sportartikelhändlers unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation sowie der hohen Onlineaffinität dieser Sortimentsbereiche abzuraten.

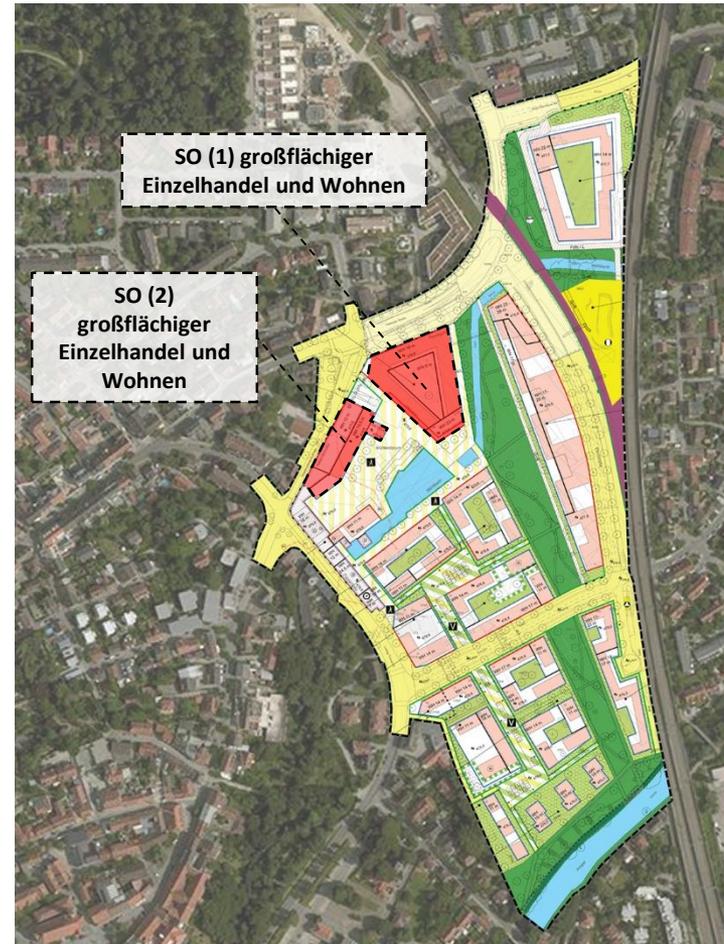
## 6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung MD-Areal

Abgeleitet aus den städtebaulichen und einzelhandelsspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten schlägt die GMA für die Belegung der vorgesehenen Handelsflächen in den Sondergebieten (1) und (2) vorbehaltlich einer konkreten städtebaulichen Überprüfung (dezidierte Wirkungsanalyse) folgendes Nutzungskonzept vor:

Betriebstyp	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittelvollsortimenter	1.500 – 2.000
Lebensmitteldiscounter (Verlagerung)	1.200 – 1.600
Biosupermarkt	600 – 1.000
Drogeriefachmarkt (inkl. Papier- und Schreibwaren, Spielzeug, Multimedia, Haushaltswaren/GPK)	1.200 – 1.800
arrondierende Angebote, z. B.	
Apotheke	100 – 200
Lebensmittelhandwerk mit Gastronomieangebot	100 – 200
Lotto/Zeitschriften	50 – 100
<b>Summe</b>	<b>4.750 – 6.900</b>

Die genannten Einzelhandelsnutzungen mit ihren jeweiligen Verkaufsflächen entsprechen den aktuellen Marktbedingungen und sichern den wirtschaftlichen Betrieb. Die vorgeschlagenen Sortimente ergänzen das Angebot in Dachau sinnvoll und schließen bestehende räumliche Versorgungslücken. Im Rahmen einer angebotsbezogenen Bauleitplanung ist die Rückverlagerung nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Angebote aus dezentralen Lagen anzustreben.

Karte 13: Städtebauliches Entwicklungskonzept „MD-Areal“



Quelle: GMA-Bearbeitung 2020 (Daten der Stadt Dachau 2020, Planungsstand: 10.01.2020; Luftbild: Bing Maps 2020)

## 7. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung räumliche Versorgungslücken

### 1. Bereich Himmelreichweg / Hermann-Stockmann-Straße / Klagenfurter Platz

Die Bewohner des **südwestlichen Stadtbereichs** von Dachau sind aktuell darauf angewiesen, sich außerhalb ihres Wohnquartiers zu versorgen. Innerhalb des betrachteten Stadtgebietes sind gegenwärtig lediglich ein kleines Lebensmittelgeschäft am Klagenfurter Platz, drei Lebensmittelhandwerker (1x Metzgerei, 2x Bäckerei) an der Schillerstraße bzw. Josef-Scheidl-Straße sowie eine Apotheke an der Pfarrer-Kölbl-Straße ansässig. Vollumfängliche Versorgungseinkäufe werden aktuell an der Ludwig-Dill-Straße, am Wettersteinring oder in Dachau-Ost getätigt; der Pkw ist hierbei Haupttransportmittel.<sup>1</sup> Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des räumlichen Leitbildes der Stadt Dachau wurde wiederholt der Wunsch nach einem „eigenen“ Versorgungsbetrieb geäußert und dessen Bedarf erkannt.<sup>2</sup>

Für den wirtschaftlichen Betrieb eines modernen Lebensmittelmarktes (hier Supermarkt oder Discounter) sind in der Regel folgende Standortanforderungen zu formulieren:

- /// mindestens 3.000 Einwohner (Grenzertragsstandort) bis 10.000 Einwohner im Einzugsgebiet
- /// 1.200 – 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// erforderliche Grundstücksgröße ab 3.000 m<sup>2</sup> (abhängig von Projektentwicklung)
- /// nötige Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung, Umsetzung abhängig von konkreter Projektentwicklung

Gemäß Angaben der Stadt Dachau<sup>3</sup> leben im Stadtbereich Südwest (Abgrenzung südlich Schillerstraße / Ludwig-Dill-Straße, westlich Bahntrasse) insgesamt rd. 11.000 Einwohner, die aktuell über keine qualifizierte Nahversorgung in einem fußläufigen Einzugsbereich von rd. 600 m verfügen. Diese Bewohner verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von rd. 28,9 Mio. €, das einem Lebensmittelmarkt zumindest in Teilen zur Verfügung stände.

Im Rahmen der **Standortsuche** wäre unter den gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen (Freifläche, Erreichbarkeit, Lage im Stadtgebiet) eine **Neuentwicklung im Umgriff Himmelreichweg** denkbar.

Auch wenn mit dem **Klagenfurter Platz** optimale planerische Rahmenbedingungen vorhanden wären (städtebauliche Integration, kunden- und wohnortnah, Versorgungszentrum mit arrondierenden Nutzungen), wird eine **Standortentwicklung** in diesem Bereich des Stadtgebietes aufgrund der immobilienseitigen (deutlich zu kleine Ladeneinheiten, auch im Verbund nicht ausreichend groß) und städtebaulichen Rahmenbedingungen (Anlieferung, Plateau-Situation) **nicht** für **möglich** gehalten.

<sup>1</sup> Erkenntnisse aus Expertengespräche mit Lebensmittelhändlern sowie GMA-eigenen Kundenwohnorterberhebungen der letzten Jahre in Dachau.

<sup>2</sup> Auskunft des Stadtbauamtes der Stadt Dachau.

<sup>3</sup> Einwohnerdaten der Stadt Dachau (Stand: Juni 2019)

## 7. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten – Lupenbetrachtung räumliche Versorgungslücken

### 2. Bereich Friedenstraße / Roßwachtstraße

Auch das nordöstliche Stadtgebiet im Bereich Friedenstraße / Roßwachtstraße verfügt aktuell über keine qualifizierten Möglichkeiten der Nahversorgung. Die rd. 4.100 hier lebenden Personen<sup>1</sup> sind auf den Einkauf in benachbarten städtischen Teilräumen (u. a. Agglomerationsstandort „Dachau-Ost“) angewiesen, die sie per ÖPNV, mit dem Fahrrad oder mit dem Pkw erreichen.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte in diesem Teil des Stadtgebietes und nicht vorhandener Freiflächen, der naturräumlichen Gegebenheiten (Verlauf der Amper und des Pollnbaches, Waldflächen) sowie der hier angesiedelten Sondernutzungen (Bereitschaftspolizei) ist perspektivisch nicht von der Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes auszugehen.

Vor dem Hintergrund des Wegfalls des Versorgungsangebotes des Netto-Marktes an der Sudentenlandstraße ist künftig das bestehende Nahversorgungsangebot im Dachauer Nordosten zu sichern und weiterzuentwickeln (z. B. Modernisierung des REWE-Marktes an der Königsberger Straße). Auch die konsequente Umsetzung des räumlichen Leitbildes (Thema Erreichbarkeit und Verkehr) ist geboten, um die bestehenden Versorgungsangebote in angrenzenden Quartieren gut und schnell zu erreichen. Hierbei ist vor allem auf die Verkehrsträger des Umweltverbundes (Fahrrad, Bus) zu fokussieren und die dazugehörigen Infrastrukturen zu qualifizieren (z. B. Radwege).

### 3. Ortsteile

Die räumlich abgesetzten, dörflich geprägten Ortsteile von Dachau verfügen heute über keine stationären Grundversorgungsangebote. Die Bevölkerung ist auf regelmäßige Einkaufsfahrten mit dem Pkw angewiesen, da selbst eine Busanbindung an Dachau aktuell nicht existiert.

Da auch in diesen Bereichen des Stadtgebietes die Grundversorgung für die Wohnbevölkerung gesichert werden muss, sind perspektivisch Möglichkeiten der Grundversorgung zu eruieren. Da die Realisierung tragfähiger Handelsstrukturen aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung nur schwer umsetzbar ist, bietet die Etablierung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen bzw. temporär-mobiler Angebote (z. B. „rollender Versorger“) bzw. die Einrichtung einer regelmäßigen ÖPNV-Anbindung (z. B. Einführung kostengünstiger Kurzstreckentarife zu Nahversorgungsstandorten) eine Chance, die Versorgung vor Ort zu verbessern.

<sup>1</sup> Einwohnerdaten der Stadt Dachau (Stand: Juni 2019)

## 8. Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Bewertung<sup>1</sup>

- // überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial
- // positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- // überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittel- sowie Drogeriewarenbereich
- // attraktiver Branchenmix
- // gute innerörtliche und überörtliche Erreichbarkeit
- // überwiegend zeitgemäßer Marktauftritt der strukturprägenden Lebensmittelmärkte
- // ergänzendes Nahversorgungsnetz durch kleinteilige Angebote (u. a. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Spezialanbieter, Apotheken)

**S**

- // Angebots- und Verkaufsflächenschwerpunkte im Nahversorgungsbereich überwiegend in dezentralen Lagen
- // zum Teil erhebliche räumliche Versorgungslücken (Altstadt, Nordwesten, Südwesten, Nordosten)
- // Modernisierungsbedarf bei bestehenden Betriebseinheiten

**W**

- // Entwicklung MD-Areal als moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort in der Dachauer Innenstadt
- // Schließung von Versorgungslücken durch Schaffung neuer Versorgungsangebote
- // Umgang mit bestehenden Nahversorgungsbetrieben in dezentralen Lagen
- // zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung durch zeitgemäße Bauleitplanung
- // Kaufkraftbindung durch moderne und attraktive Angebotsformate
- // Ausbau nachhaltiger Versorgungskonzepte (Bio, Regionalität, nachhaltiges Produzieren und Konsumieren)

**O**

**T**

- // Kaufkraftabfluss infolge ausbleibender Betriebsmodernisierungen

<sup>1</sup> SWOT-Analyse: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)

## **IV. Der Blick nach vorn – Weiterentwicklung der Nahversorgung**

## 1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Die nachstehenden Empfehlungen zur gezielten Weiterentwicklung des Mittelzentrums Dachau im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel können nicht losgelöst von übergeordneten Entwicklungen sowohl nachfrage- als auch angebotsseitig formuliert werden. Aber auch stadtseitig werden wesentliche Weichenstellungen in anderen Bereichen (wie z. B. Stadtentwicklung, Verkehr/Mobilität, Wohnungsbau,

Wirtschaft, Gastronomie oder Tourismus) die zukünftige Entwicklung von Dachau maßgeblich beeinflussen. Wesentliche übergeordnete Trends sowie die Entwicklung auf Angebots- und Nachfrageseite wurden bereits in Kapitel I beschrieben und sind in nachfolgender Grafik nochmals zusammengefasst.

Abbildung 12: Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung



**Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dachau bis 2030**

## 1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Folgende wesentliche Einflussfaktoren auf die künftige Einzelhandelsnachfrage in Dachau sind hinsichtlich der mittelfristigen demografischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen hervorzuheben:

- /// bis 2030 weiterhin wachsende Bevölkerungszahl in Dachau und in der Region verbunden mit einem nominellen Kaufkraftanstieg um rd. 13,5 % (jedoch auch steigende Bedeutung des Onlinehandels als relativierender Faktor)
- /// konjunkturelle und staatliche Einflüsse auf die Einkommenssituation der Haushalte und künftiges Verbraucherverhalten (Ausgabe- und Sparverhalten insbesondere vor dem Hintergrund konjunktureller Krisen, z. B. Corona-Pandemie), jedoch generelle Bereitschaft zu höheren Konsumausgaben bei gleichzeitig steigenden Qualitätsstandards (z. B. Biolebensmittel, Fair-Trade-Produkte)
- /// gleichzeitig anhaltende Preissensibilität der Konsumenten, insbesondere im Nonfood-Bereich; dadurch hohe Akzeptanz für preiswerte Angebotskonzepte und Zwang zur Reduzierung der (Standort-)Kosten bei den Anbietern (z. B. Verkaufsflächenverkleinerung)
- /// steigendes Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Niveau, Sicherheit, Witterungsunabhängigkeit, Bequemlichkeit) begünstigen Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und hohen Synergiepotenzialen in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere aber den Onlinehandel und darauf basierende Mischkonzepte (z. B. click & collect)
- /// zunehmende Differenzierung des Angebots (einfach versus hochwertig, individuell versus massentauglich)
- /// zunehmende Unternehmenskonzentration und Marktmacht von Filialisten führt zur weiteren Verringerung von leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Haupteinkaufslagen

## 2. Strategische Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Dachau

Dem demografischen Wandel begegnen, Versorgung erhalten, Qualitäten sichern – dies sind zentrale Herausforderungen für eine Gesellschaft, die älter und bunter wird. Die zunehmende Singularisierung in einer schnelllebigen Gesellschaft trägt auch an die bestehenden Nahversorgungsstrukturen **neue Aufgaben** heran. So zeichnet sich der Versorgungseinkauf der Zukunft in erster Linie durch **Zeitersparnis** und **hohe Qualitätsansprüche** aus. Dies drückt sich in einer schnellen und unkomplizierten Erreichbarkeit sowie einem hochwertigen Sortiment in ansprechender Umgebung aus. Einkaufsstätten übernehmen dabei die Rolle als **soziale Treffpunkte**, sind **Orte der Kommunikation** und tragen zur **Identifikation mit dem Quartier** bei.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung soll die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Dachau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung möglichst flächendeckend gesichert und – ohne negative Auswirkungen auf den Bestand – zielgerichtet weiterentwickelt werden.

Aus der Angebotsanalyse wird ersichtlich, dass ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen heute in dezentralen Standortlagen angesiedelt sind, die den Anforderungen an eine fußläufig erreichbare Nahversorgung nicht entsprechen. So haben aktuell lediglich 40 % der Dachauer Bevölkerung Zugang zu einem Lebensmittel- und/oder Drogeriemarkt mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sind damit qualifiziert versorgt (im Sinne eines vollumfänglichen Versorgungseinkaufs).

**Strategie: Sicherung, Weiterentwicklung und Ausbau einer flächendeckenden dezentral organisierten, verbraucher-nahen Grundversorgung.**

Bestehende Versorgungslücken sollen künftig geschlossen werden. Vor dem Hintergrund betrieblicher und betriebstypenspezifischer Standortanforderungen wird dies nicht überall in gleichem Maße möglich sein. Daher ist eine **differenzierte Betrachtung** nötig, um perspektivisch ein Mindestangebot zur Verfügung stellen zu können, wo heute noch keine Versorgungsstrukturen bestehen.

In **fußläufiger Entfernung** zu den Wohngebieten, d. h. in einer Distanz von max. 600 Metern, soll ein ausreichendes Angebot mit Gütern der Grundversorgung gewährleistet sein, das gut mit dem ÖPNV zu erreichen ist und durch ein spezialisierteres Angebot des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie ggf. ergänzende Dienstleistungen komplementiert wird. So sollen an zentralen Stellen Treffpunkte für die Kommunikation und das Zusammenleben gesichert und weiterentwickelt werden.

## 2. Strategische Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Dachau

### Handlungsempfehlungen / Maßnahmen

- /// Stadt der kurzen Wege als Grundlage eines dichten, dezentral organisierten Versorgungsnetzes mit größeren und kleineren Standorten sichern
- /// verbrauchernahe Versorgung bei künftigen Wohnbauprojekten mitplanen
- /// gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sicherstellen
- /// Möglichkeiten zur E-Mobilität ausbauen (Ladesäulen)
- /// Entwicklung und Umsetzung neuer, moderner Betriebs- und Sortimentskonzepte
- /// Convenience, aber auch moderne Nahversorger, die Kundenbedürfnissen entsprechen
- /// Ausbau Bio- und regionale Produkte, Diät- und Allergikerprodukte, internationale Produkte, fair gehandelte Produkte
- /// Gewinnung lokaler/regionaler Produzenten als starke Partner im Lebensmittelhandel
- /// Berücksichtigung aktueller Konsumgewohnheiten (z. B. Unverpacktläden)
- /// Verknüpfung mit gastronomischen Ansätzen
- /// Versorgungsqualitäten erhalten und zukünftige Versorgung sichern, Versorgungsstandorte durch Betriebsmodernisierungen sichern / weiterentwickeln
- /// Versorgungslücken – wenn möglich – durch Neuansiedlungen schließen
- /// alternative Versorgungskonzepte für räumlich abgesetzte Stadtteile mit geringer Mantelbevölkerung und ohne moderne Versorgungsstrukturen (z. B. temporär-mobile Angebote wie „rollender Versorger“, bürgerschaftlich organisierte Modelle)
- /// Qualifizierung kleinteiliger Strukturen (z. B. Lebensmittelhandwerk mit Ergänzungsprodukten)
- /// Funktions- und Angebotsbündelungen in Nahversorgungszentren und Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen des Onlinehandels (z. B. Aufbau von Mikrodepots und Urban Logistic-Hubs<sup>1</sup>, Mobilitätspunkte für Car-Sharing, Fahrradausleihe)

Zur Evaluierung des Erreichten sind neben der gezielten Auswertung der Betriebsdatenbanken der Stadt Dachau auch Erreichbarkeits- und Abdeckungsanalysen heranzuziehen. Darin wird untersucht, welcher Anteil der Wohnbevölkerung innerhalb einer definierten Wegstrecke den nächsten größeren Lebensmittelmarkt (VK > 400 m<sup>2</sup>) fußläufig erreichen kann (aktuell rd. 40 % in Dachau).

<sup>1</sup> Kleinteilige Logistikpunkte in Innenstädten, von denen aus die Paketzustellung zu Fuß oder per Lastenfahrrad erfolgt. Innovativer Modellansatz zur Überwindung der „letzten Meile“ und damit verbundenen Optimierung des Zustellverkehrs (Vgl. BBSR 2018: Verkehrlich-städtebauliche Auswirkungen des Online-Handels).

### 3. Standort- und lagebezogene Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Standort / Lage	Entwicklungsziele	Handlungsempfehlungen
<b>Altstadt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die Altstadtbewohner und -besucher</li> <li>/// Stärkung des Wohnstandortes Altstadt durch gezielten Ausbau des Versorgungsangebotes</li> <li>/// Weiterentwicklung und Ausbau des Versorgungsangebotes durch Entwicklung unmittelbar angrenzender Potenzialräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelgeschäftes in der Altstadt (ggf. temporär bis zur Realisierung eines modernen Nahversorgungsangebotes auf dem MD-Areal)</li> <li>/// Nischen-/ Spezialanbieter (z. B. Kaffeerösterei, vegane Anbieter, Unverpacktläden)</li> <li>/// Kombination mit erlebnisorientierten Dienstleistungen und Gastronomie</li> </ul>
<b>Unterer Markt / Münchner Straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung / Modernisierung</li> </ul>
<b>Stadtbereich Nordwest</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Nordwesten von Dachau (Umgriff Franz-Xaver-Böck-Straße, Krankenhaus, nördlich Augsburgener Straße / Mittermayerstraße / Freisinger Straße)</li> <li>/// Bestandssicherung des bestehenden Angebots im Bereich Lebensmittelhandwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelmarktes bzw. Realisierung eines modernen Nahversorgungsangebotes auf dem MD-Areal zur Mitversorgung des nordwestlichen Stadtgebietes</li> </ul>
<b>Stadtbereich West</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für Dachau-West</li> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots zur Erhaltung der Versorgungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung und ggf. Weiterentwicklung Nahversorgungsstandort Ludwig-Dill-Straße</li> <li>/// sortimentsbezogene Ausdifferenzierung im Bestand</li> </ul>
<b>Stadtbereich Südwest</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Südwesten von Dachau (Umgriff Himmelreichweg, Hermann-Stockmann-Straße) durch die Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen</li> <li>/// Sicherung und ggf. Ausbau des Bestandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z. B. am Klagenfurter Platz (Erhaltung des Lebensmittelangebotes, Modernisierung, Sortimentserweiterung)</li> <li>▪ bzw. falls Klagenfurter Platz nicht möglich, ggf. Ansiedlungsprüfung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Himmelreichweg / Auenstraße</li> </ul> </li> </ul>
<b>Stadtbereich Nordost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtbereich Nordost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots an der Königsberger Straße, Berliner Straße und Ludwig-Ernst-Straße zur Erhaltung der Versorgungsfunktion</li> <li>/// Modernisierung des bestehenden Angebots</li> </ul>

### 3. Standort- und lagebezogene Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Standort / Lage	Entwicklungsziele	Handlungsempfehlungen
<b>Augustenfeld / Bahnhofsumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes innerhalb des neu entstehenden Quartiers „Augustenfeld-Nord“ zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung</li> <li>/// Schließung von Angebotslücken</li> <li>/// Schaffung von Querverbindungen über Bahnhof zur Innenstadt sowie in südliche Richtung (Vgl. Rahmenplanung „Augustenfeld-Nord“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsetzung der Planung eines modernen Lebensmittelmarktes</li> <li>Empfehlung: Lebensmittelvollsortimenter mit arrondierenden Sortimenten im Nonfood-I-Bereich (z. B. Drogeriewaren)</li> </ul>
<b>MD-Areal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Entwicklung einer leistungsfähigen Nahversorgungslage in der Innenstadt von Dachau zur Sicherung der Nahversorgung für das entstehende Quartier sowie angrenzende Stadtbereiche (z. B. Altstadt, Nordwest)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsetzung der Planung</li> </ul>
<b>Dachau-Ost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung, kein weiterer Ausbau*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// -/-</li> </ul>
<b>Wettersteinring</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung</li> <li>/// maßvolle Modernisierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Prüfung der Versorgungsfunktion dieser Angebotslage für umliegende Wohngebiete / Stadtbereiche</li> <li>/// ggf. städtebauliche Qualifizierung des Standortes</li> <li>/// B-Plan-Check und ggf. Anpassung</li> </ul>
<b>Räumlich abgesetzte Ortsteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Etablierung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen bzw. temporär-mobiler Nahversorgungsangebote (z. B. „rollender Versorger“)**</li> <li>/// Optimierung der Anbindung durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST)</li> </ul>

\* keine Weiterentwicklung; Betriebe bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern diese ganz überwiegend dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen

\*\* Hinweis: Realisierung tragfähiger Handelsstrukturen aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung nur schwer umsetzbar.

Quelle: GMA-Darstellung 2020

## **V. Der Blick über den Tellerrand – Good-practice-Beispiele**

## 1. Oberursel: Camp-King-Carré (ehemals militärisch genutzt)

### Standortbezogene Informationen

- /// Nahversorgungszentrum Camp-King-Carré
- /// Größe: 16 ha
- /// Entfernung Innenstadt von Oberursel: ca. 3 km
- /// Handel zzgl. Wohnen für ca. 1.200 Einwohner, Grundschule, Waldorfschule, Kita, Kinderhaus
- /// Entfernung Frankfurt/Main: ca. 13 km
- /// **klarer Fokus Nahversorgung**



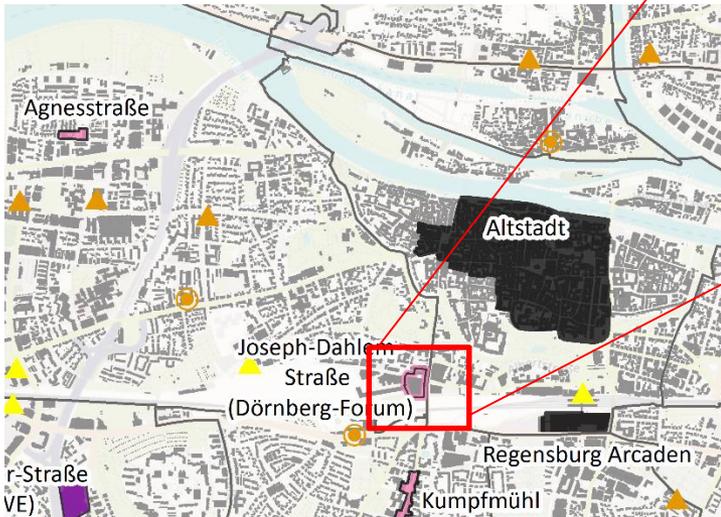
Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## 2. Regensburg: Dörnberg-Forum (ehemals DB-Güter-/Rangierbahnhof)

### Standortbezogene Informationen

- /// Nahversorgungszentrum Dörnberg-Forum (Investor: Hubert Haupt)
- /// Größe: 25 ha
- /// 20.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, u. a. EDEKA, Alnatura, denn's Biomarkt, Bäckerei, Post (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf rd. 4.500 m<sup>2</sup> VK), zzgl. Wohnen für ca. 2.700 Einwohner
- /// Entfernung Innenstadt: ca. 400 m
- /// **klarer Fokus Nahversorgung und Einbindung in Richtung Innenstadt**

*„Hochwertigkeit in allen Belangen: Das ist der Anspruch [...] der Bauherren des Dörnberg-Stadtquartiers in Regensburgs Innerem Westen.“*

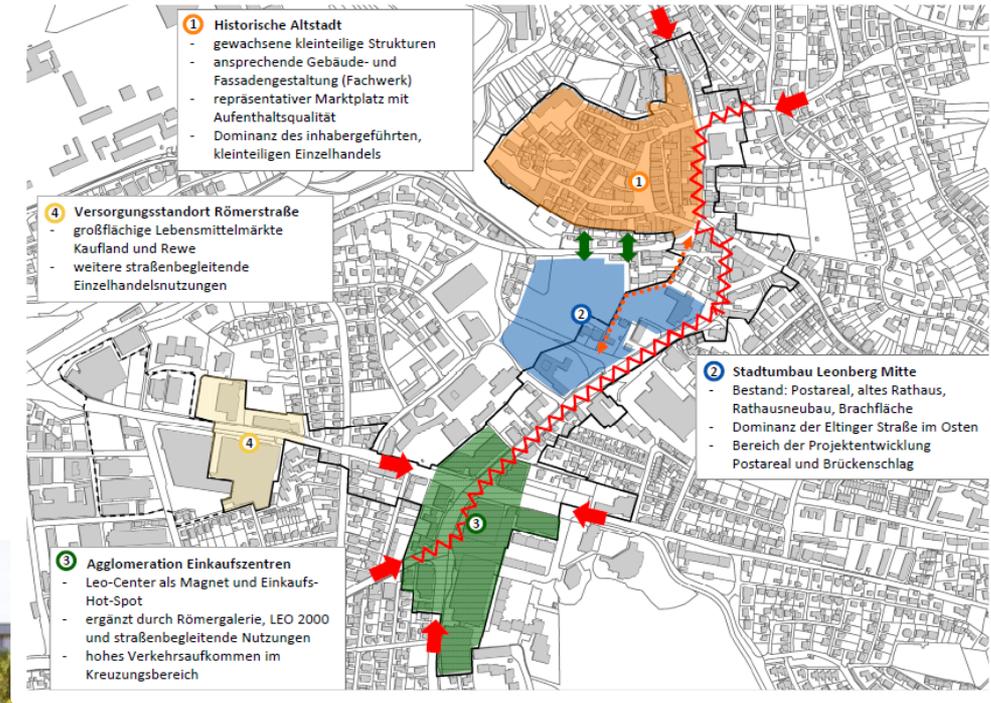


Quelle: Karte GMA-Bearbeitung 2020; Bilder: [www.das-doernberg.de](http://www.das-doernberg.de) (2020)

### 3. Leonberg: Post-Areal

#### Standortbezogene Informationen

- /// Post-Areal: innerstädtisches, urbanes Wohnquartier mit Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleister (blaue Fläche)
- /// Bindeglied zwischen den Einkaufslagen
- /// Größe: 15 ha
- /// Entfernung Innenstadt (orange Fläche) und Leo-Center (grüne Fläche): jeweils ca. 300 m
- /// **klarer Fokus Nahversorgung**



Quelle: Visualisierung h4a Architekten 2018 aus Immobilien Zeitung 12/20, S. 24