

Projektunterlagen für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten

Betriebsverlagerung /-erweiterung
BayWa Bau- & Gartenmarkt

Neubau
Kaufland Verbrauchermarkt

Trostberger Straße
83301 Traunreut



Erstellt durch:

BayWa AG

BGM Standortentwicklung

Arabellastraße 4 -5

81925 München

Fon 0151-16104538

E-Mail Rupert.Flaitz@baywa.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Textteil zum Planobjekt Traunreut – Trostberger Straße | 3 |
| 1. Projektbeschreibung | 3 |
| 2. Antragsteller und Betreiber | 5 |
| 3. Art und Betriebsform des Vorhabens | 5 |
| 4. Umfang des Vorhabens | 6 |
| 5. Flächenkonzeption Planobjekt BayWa Markt | 7 |
| 6. Sortimentsgestaltung BayWa Markt | 8 |
| 7. Flächenkonzeption Planobjekt Kaufland | 9 |
| 8. Sortimentsgestaltung Kaufland | 10 |
| 9. Lage des Vorhabens | 11 |
| 10. Verkehrstechnische Erschließung | 12 |
| 11. Kundenstellplätze | 13 |
| 12. Geplante Arbeitsplätze | 13 |
| 13. Investitionsvolumen | 13 |
| 14. Bebauungskonzept | 14 |
| 15. Einzugsgebiet | 15 |
| 16. Graphische Darstellung vom Einzugsgebiet | 18 |
| 17. Darstellung der Einzugszonen | 19 |

Textteil zum Planobjekt Traunreut – Trostberger Straße

1. Projektbeschreibung

Die BayWa AG, betreibt seit geraumer Zeit in Traunreut in der Waginger Straße 5 einen Bau- & Gartenmarkt als Mietobjekt, mit einer nach BHB **bewerteten Verkaufsfläche von 5.922 m²**. Im Mietobjekt sind weitere Einzelhandelsfilialisten angesiedelt.

Das gesamte Einzelhandelsumfeld von unserem Bestandsobjekt verfügt aktuell über die höchsten Kundenfrequenzwerte innerhalb der Stadtgrenzen von Traunreut.

Das Gesamtobjekt ist stark in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr dem aktuellen Anforderungsprofil an einen großflächigen Einzelhandelsstandort.

Fehlende Transparenz innerhalb der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt zu geringe Verkaufsflächenkapazitäten, teilweise 2-geschossige Verkaufsflächengestaltung, zu geringe Parkplatzkapazitäten und Bauschäden stellen die gravierenden Mängel am Standort dar. Erweiterungsmöglichkeiten sind keine vorhanden.

Mit dem Mietobjekt hat sich die BayWa AG in Traunreut im Segment Bau- & Gartenmarkt fest etabliert.

Der BayWa AG ist es gelungen ca. 400 m vom Mietstandort entfernt, an der Trostberger Straße, geeignete Grundstücksflächen für eine Betriebsverlagerung zu finden. Auf einer Gesamtfläche von 35.670 m² beabsichtigt die BayWa AG ein Einzelhandelszentrum, gemeinsam mit der Fa. KAUFLAND zu realisieren. Die BayWa AG wird als Investor für das Gesamtobjekt auftreten. Für den neuen BayWa Bau & Gartenmarkt ist eine **BHB Verkaufsfläche von 7.821 m²** vorgesehen (mit dem Planobjekt wird eine gewichtete Verkaufsflächenerweiterung von ca. 1.900 m² angestrebt), die geplante Verkaufsfläche für Kaufland beträgt **3.330 m²** (inkl. Verkaufsflächen Konzessionäre). Gegenüber anderen traditionellen Anbietern bemüht sich die BayWa AG um die regionale Produktvermarktung. Ebenso ist auf dem Planobjekt der Einsatz einer Photovoltaik-Anlage geplant.

Die BayWa-interne Standortprüfung, sowie eine extern von der BayWa in Auftrag gegebene Standortanalyse kommen zum Ergebnis, dass sich eine Expansion wirtschaftlich positiv darstellen lässt.

Traunreut/Trostberg übernimmt als **Mittelzentrum** für einen weiten Einzugsbereich (siehe Projektunterlagen) die Versorgungsfunktion.

Unser Planobjekt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, im unmittelbaren Bereich der stärksten Einzelhandelsagglomeration der Stadt, mit den Anbietern: Media Markt, Getränkemarkt Winkler, Vögele - Bekleidung, DM - Drogeriemarkt, Deichmann - Schuhe, TTL-Teppiche, Fachmarkt für modernes Wohnen, sowie weitere Versorger des täglichen Bedarfs.

Das Grundstück liegt direkt an der stark befahrenen Trostberger Straße. Die Straße bildet die östliche Hauptverkehrsachse zur Erschließung der Innenstadt, bzw. des Traunrings/Innenstadt.

Der Standort ist von den Umlandgemeinden über die Kreisstraße TS 42, bzw. der Staatsstraßen 2104 und 2096 aus allen Richtungen verkehrstechnisch sehr gut erreichbar.

Weiter ist die Trostberger Straße an den ÖPNV (Citybus) angebunden, die nächste Haltestelle befindet sich im unmittelbaren Umfeld vom BayWa Planobjekt.

Für die Verkaufsflächenverlegung wurde am 23.9.2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst.

Das Flächenlayout und die Sortimentsauflistung, insbesondere auch der innenstadtrelevanten Sortimente erhalten Sie in der Anlage. Die Flächendarstellungen sind als Maximalwerte zu sehen, und zugleich Grundlage vom **eingeleiteten Bebauungsplanverfahren**.

Das Investitionsvolumen für das Einzelhandelsprojekt beziffern wir auf ca. 17 Mio. €. Der BayWa-Betrieb wird zukünftig ca. 100 Mitarbeitern Arbeitsplätze bieten, für Kaufland werden ebenfalls ca. 100 Arbeitsplätze geschaffen.

Wir sehen die verfügbaren Grundstücksflächen durch die räumliche Nähe zur bestehenden Einzelhandelsagglomeration, und durch die zentrale Lage innerhalb vom Einzugsgebiet mit sehr guter infrastruktureller Anbindung als geeignet für die **geplante Betriebsverlagerung / -erweiterung und die Neuerrichtung**. Die beschriebenen Fakten bilden den Grundstock zur Erhaltung des Stammkundenpotenzials und der bestehenden und neuen Arbeitsplätze.

Abschließend möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass es sich **beim Planobjekt größtenteils um eine Betriebsverlagerung mit einer Flächenerweiterung** handelt.

2. Antragsteller und Betreiber des Vorhabens

Antragsteller

BayWa AG
 Arabellastr.-4 -5
 81925 München

Betreiber

BayWa AG
Sparte Bau & Garten
 Arabellastr. 4 – 5
 81925 München

Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG
 Rötelstr. 35
 74172 Neckarsulm

3. Art und Betriebsform des Vorhabens

| BayWa | Kaufland |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsverlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Bau- & Gartenmarktes in 83301 Traunreut, Waginger Str. 5 • Eigeninvestition anstatt bisher Mietobjekt • Sortimentsinhalte bleiben wie im Bestand erhalten, allerdings zukünftig höhere Sortimentskompetenz durch tieferes Sortiment, mit den Schwerpunkten: Bauelemente, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, und Erhöhung der Markenprodukte • neue Sortimente: Teppichböden | <ul style="list-style-type: none"> • Neuerrichtung eines Kaufland Verbrauchermarktes in 83301 Traunreut, Trostberger Straße |

4. Umfang des Vorhabens

Flächenübersicht

| | BayWa Bau- und Gartenmarkt | Kaufland Verbrauchermarkt |
|----------------|---|---|
| Geschossfläche | 9.800 m ² (eingeschossig) | 5.100 m ² (eingeschossig, Sozialtrakt zweigeschossig) |
| Verkaufsfläche | 8.938 m ² BHB-Fläche 7.821 m ² | Kaufland inkl. Kassenzone 3.000 m ² Konzessionäre 330 m ² |
| Lagerfläche | ca. 280 m ² | ca. 250 m ² |

Umsatzerwartung BayWa

- 8.000 T€ im ersten Betriebsjahr
- Anschließend Wachstumsraten die der aktuellen Wirtschaftsentwicklung angepasst sind. In der Regel: im 2. Betriebsjahr plus 2 %, anschließend 1,5 % Wachstum

Erwartendes Einzugsgebiet BayWa

- **99.047 Einwohner** (Grundlage Regio Graph 12, Datenmaterial GFK 2011)
- Traunreut bildet ein Mittelzentrum mit entsprechender Auswirkung auf das teils eher ländliche Umfeld, detaillierte Aufstellung des Einzugsgebiete siehe Punkt 15 Einzugsgebiet BayWa

5. Flächenkonzeption BayWa

Einzugsgebiet: **99.047 Einwohner**

Verkaufsflächen

| Bruttoverkaufsflächen in m² | Baumarkt | Gartenmarkt | Gesamt – VKF |
|--|-----------------|--------------------|---------------------|
| Marktinnenflächen | 5.022 | 1.905 | 6.927 |
| Überdachte Außenflächen | | 1.564 | 1.564 |
| Außenflächen | 447 | | 447 |
| Brutto- Gesamtfläche | 5.469 | 3.469 | 8.938 |
| Bereinigte BHB-Flächen* in m² | | | |
| Marktinnenfläche (100%) | 5.022 | 1.905 | 6.927 |
| Überdachte Außenfläche (50%) | | 782 | 782 |
| Außenfläche(25%) | 112 | | 112 |
| Netto-Gesamtfläche | 5.134 | 2.687 | 7.821 |
| Summe innenstadtrelevanter Sortimente | 884 | 850 | 1.734 |
| Summe Kernsortiment gewichtete Flächen* | 4.250 | 1.837 | 6.087 |

(* Definition: BHB

(Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e. V.)

Der BHB vertritt als Bundesfachverband die Interessen nahezu aller Handelsunternehmen der Bau- und Heimwerkerbranche.

6. Sortimentsgestaltung:

Sortiment BayWa

| Modulbeschreibung Planflächenstruktur | Gesamtfläche | Nicht innenstadt- relevante Sortimente | Innenstadt -relevante Sortimente |
|--|--------------|---|--|
| Baumarktbereich | | | |
| Baustoffe | 550 | 550 | |
| Fliesen | 200 | 200 | |
| Bad/Sanitär | 400 | 400 | |
| Maschinen/Werkzeug Technik | 400 | 400 | |
| Farben/Lacke | 400 | 400 | |
| Tapeten / Innendeko | 250 | 250 | |
| Holz, Parkett, Paneel | 400 | 400 | |
| Elektroleuchten u. Installation | 534 | 200 | 334 |
| Bodenbeläge | 400 | 400 | |
| Gartenbaustoffe | 350 | 350 | |
| KFZ / Fahrradzubehör | 150 | 150 | |
| Leimholz, Holzzuschnitt | 300 | 300 | |
| Arbeitskleidung | 150 | 150 | |
| Haushaltssortiment | 400 | | 400 |
| Kassenzone | 150 | | 150 |
| (Snacks, Süßigkeiten) | | | |
| Aktionsflächen | 100 | 100 | |
| Zwischensumme | 5.134 | 4.250 | 884 |
| % der Gesamtfläche | 100,0 | 82,78 | 17,22 |
| Gartenmarktbereich | | | |
| Indoorsortiment | 700 | | |
| Zimmerpflanzen/Pflanzkeramik | | 350 | |
| Schnittblumen | | | 20 |
| Basteln | | | 110 |
| Accessoires | | | 220 |
| Heimtiernahrung | 300 | | 300 |
| Nahrungsmittel, Obst | 50 | | 50 |
| Getränke, Wein, usw. | 150 | | 150 |
| Freizeitmöbel, -zubehör | 100 | 100 | |

| Modulbeschreibung Planflächenstruktur | Gesamtfläche | Nicht innenstadt- relevante Sortimente | Innenstadt- relevante Sortimente |
|---|--------------|---|--|
| Garten allgemein (Freilandpflanzen, Gartengestaltung und - ausstattung, Torf und Erden, usw.) | 1.087 | 1.087 | |
| Gartentechnik | 300 | 300 | |
| Zwischensumme | 2.687 | 1.837 | 850 |
| % der Gesamtfläche | 100,0 | 68,37 | 31,63 |
| Gesamtsumme | 7.821 | 6.087 | 1.734 |
| % der Gesamtfläche | 100,0 | 77,83 | 22,17 |

7. Flächenkonzeption Kaufland

Einzugsgebiet: **99.047 Einwohner**

Verkaufsflächen:

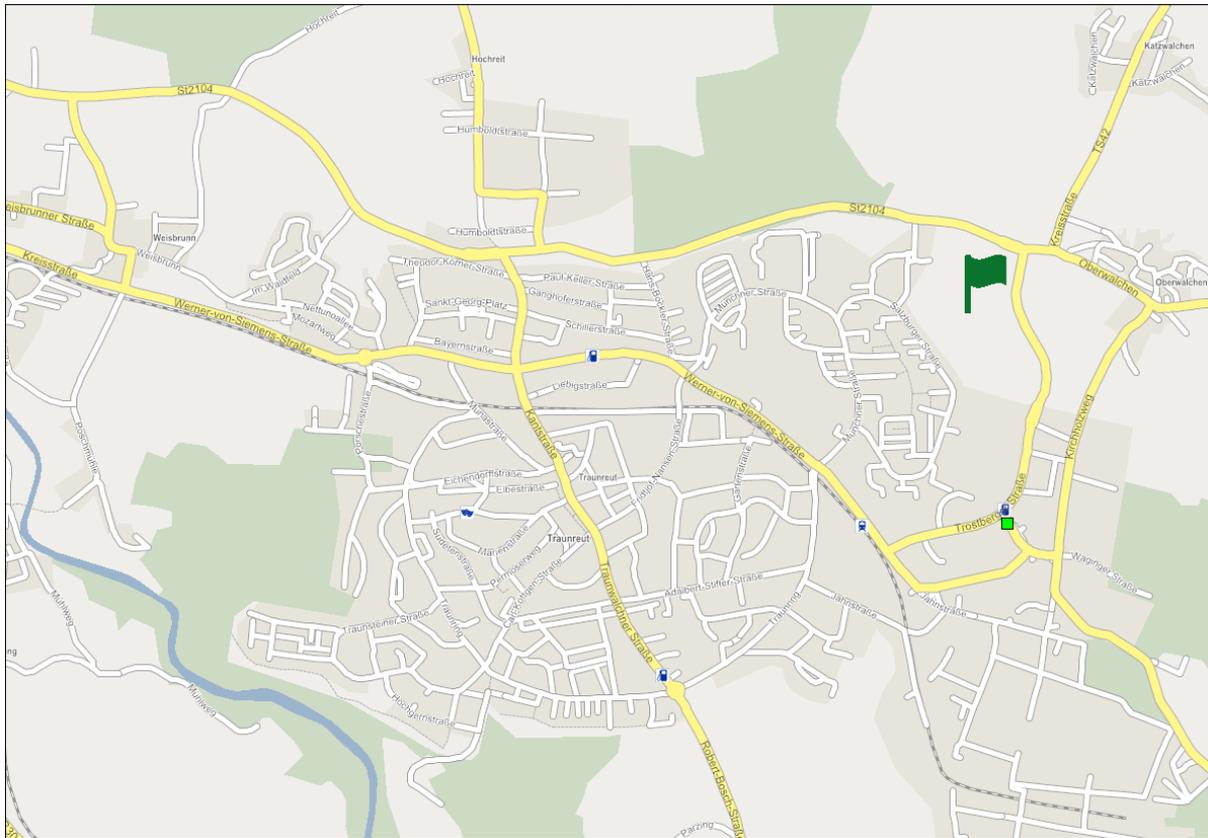
| Bruttoverkaufsflächen in m ² | Gesamt – VKF |
|--|--------------|
| Marktinnenflächen incl. Kassenzone | 3.000 |
| Konzessionäre | 330 |
| Brutto- Gesamtfläche | 3.330 |

8. Sortimentsgestaltung:

Kaufland – Sortimente:

| Modulbeschreibung Planflächenstruktur | Gesamt- verkaufsfläche | Food- Sortimente | Nonfood- Sortimente |
|--|---------------------------|---------------------|------------------------|
| | | | |
| Gesamt | 3.000 | 2.485 | 515 |
| In Prozent | 100,0 | 82,83 | 17,17 |

10. Verkehrstechnische Erschließung



Der Planstandort mit knapp 36.000 m² Grundstücksfläche liegt im Nord/Osten der Stadt Traunreut, direkt an der Kreisstraße TS 42 (Straßenname innerhalb vom Stadtgebiet Traunreut = Trostberger Straße) angebunden. Diese Verkehrsachse erschließt die nördlichen und östlichen Umlandgemeinden mit dem Mittelzentrum.

Die Straßenverlängerung führt auf den innerstädtischen Traunring und stellt zugleich die Innenstadtanbindung dar.

Aus südlicher Richtung ist der Standort über die Staatsstraße 2096 und den Traunring zu erreichen. Die Weststadt sowie die westlichen Umlandgemeinden erreichen den Standort über den Traunring bzw. die Staatsstraße 2104.

Die gut ausgebaute Infrastruktur bietet einen problemlosen Verkehrsfluss für den eigenen Planstandort sowie das ca. 400 m entfernte Einkaufsumfeld in der Wager Straße. Diese Einkaufsstätte besitzt aktuell die höchste Kundenfrequenz innerhalb der Stadtgrenze.

Im angrenzenden Umfeld sind 2 Bushaltestellen (ÖPNV) vorhanden. Die Haltestelle in der Trostberger Straße (ca. 250 m vom Planstandort entfernt) wird vom RVO und City-Bus bedient. Die ca. 500 m entfernte Haltestelle bei der Fa. Jobst am Kirchholzweg wird nur vom City-Bus aus angefahren.

Der Investor strebt für das Fachmarktzentrum und die angrenzende Wohnsiedlung eine zusätzliche Haltestelle im Bereich der Zufahrt „Luceallee“/BayWa Objekt an. Die Stadtverwaltung prüft aktuell die Anfrage.

11. Kundenstellplätze

- 406 Stellplätze

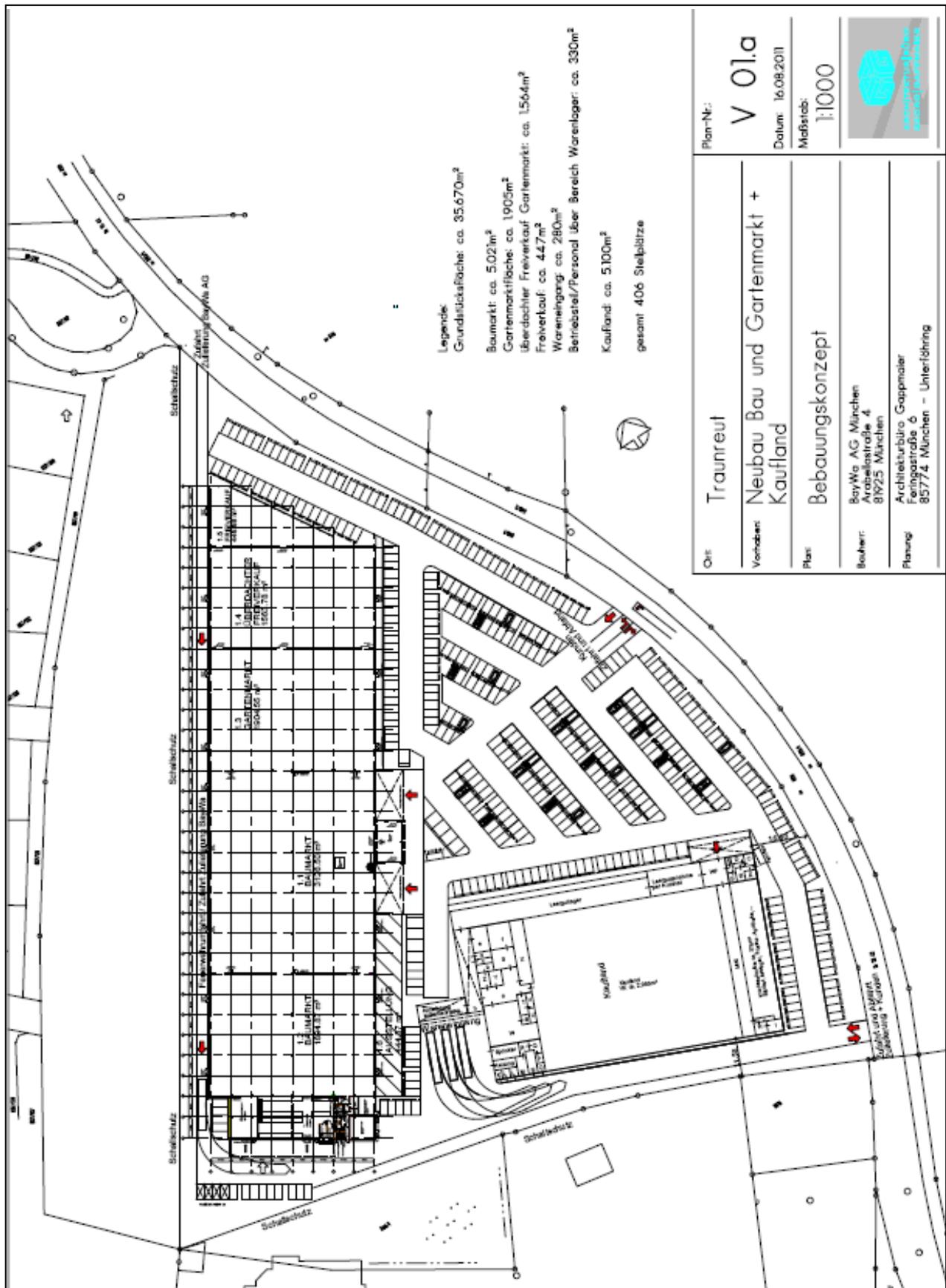
12. Geplante Anzahl Arbeitskräfte

| BayWa | Kaufland |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 70 Vollzeitarbeitsplätze • 25 Teilzeitarbeitsplätze • 2 Ausbildungsplätze • Gesamt 97 Arbeitsplätze | <ul style="list-style-type: none"> • 38 Vollzeitarbeitsplätze • 57 Teilzeitarbeitsplätze • 3-5 Ausbildungsplätze • Gesamt 98-100 Arbeitsplätze |

13. Investitionsvolumen

| BayWa | Kaufland |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 11,0 Mio. € incl. Betriebseinrichtungen und Warenvorräte | <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 6 Mio. € Baukosten • Ca. 2,1 Mio. € für Einrichtung (Regal/ Kühlung/ EDV/ Kassen) • Zzgl. Ware |

14. Bebauungskonzept



| | |
|-----------|--|
| Plan-Nr.: | V 01a |
| Datum: | 16.08.2011 |
| Maßstab: | 1:1000 |
| | |
| Ort: | Traunreut |
| Vorbau: | Neubau Bau und Gartenmarkt + Kaufland |
| Plan: | Bebauungskonzept |
| Bauherr: | BayWa AG München Arabellstraße 4 81925 München |
| Planung: | Architekturbüro Goppmaier FeringasträÙe 6 85774 München - Unterföhring |

15. Einzugsgebiet BayWa

Summarische Darstellung

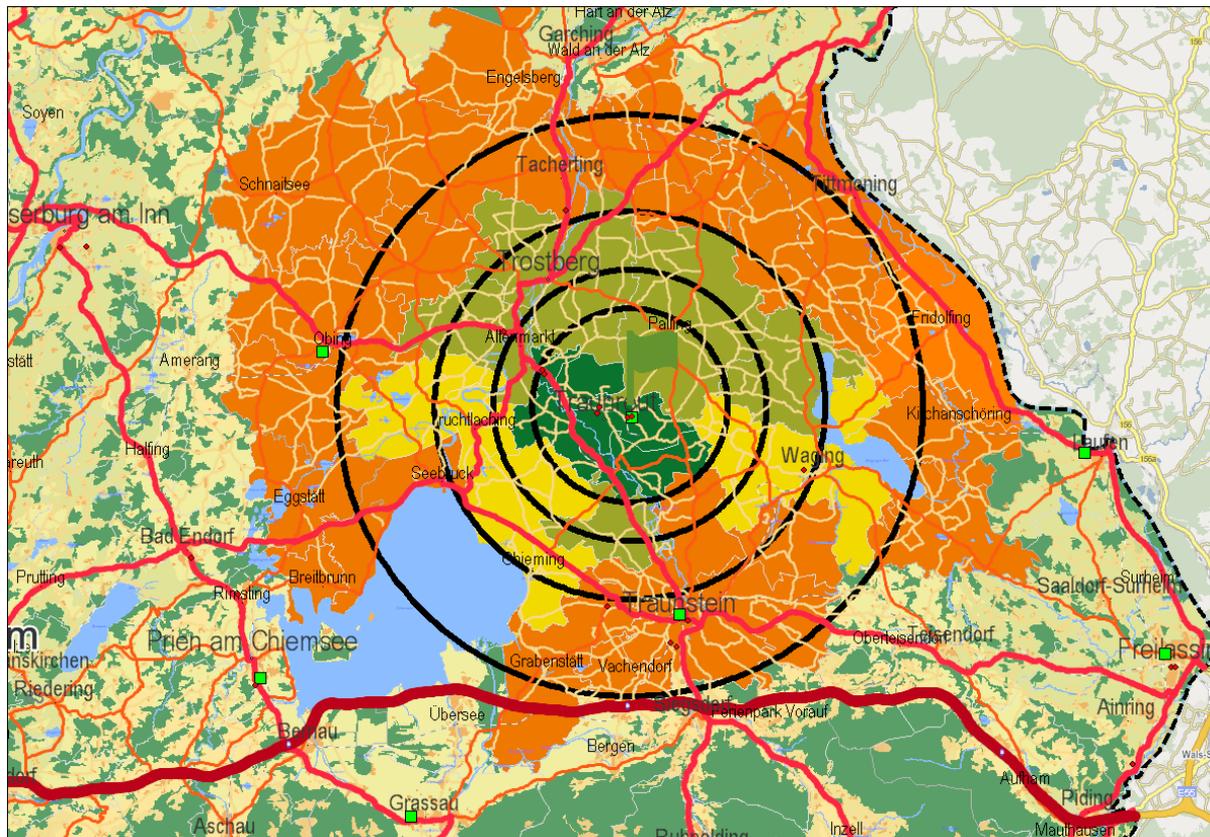
Datenquelle: GFK-Einwohnermeldezahlen Stand: 2011

| Gemeinden | Einwohner | Abfluss- quote | Abfluss | Marktpotenzial |
|---------------------|---------------|-------------------|-----------|----------------|
| | Gesamt | in % | Einwohner | Einwohner |
| Zone I | | | | |
| bis 5 km | | | | |
| Traunreut | 15.718 | | | 15.718 |
| Traunwalchen | 2.102 | | | 2.102 |
| Traunreut St. Georg | 1.491 | | | 1.491 |
| Stein a.d.Traun | 1.611 | | | 1.611 |
| Gesamt | 20.922 | | | 20.922 |
| Zone II | | | | |
| bis 7 km | | | | |
| Palling | 3.362 | | | 3.362 |
| Trostberg | 11.650 | | | 11.650 |
| Taching | 1.932 | | | 1.932 |
| Altenmarkt a.d. Alz | 4.289 | | | 4.289 |
| Nußdorf | 2.439 | | | 2.439 |
| Gesamt | 23.672 | | | 23.672 |
| Zone III | | | | |
| bis 10 km | | | | |
| Waging am See | 6.310 | | | 6.310 |
| Chieming | 4.527 | | | 4.527 |
| Truchtlaching | 1.572 | | | 1.572 |
| Seeon | 1.784 | | | 1.784 |
| Gesamt | 14.193 | | | 14.193 |

| Gemeinden | Einwohner | Abfluss- quote | Abfluss | Marktpotenzial |
|--|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| | Gesamt | in % | Einwohner | Einwohner |
| Zone IV | | | | |
| Umfeld/Randzonen bis 15 km | | | | |
| Breitbrunn | 1.468 | | | 1.468 |
| Traunstein >eigene Versorgung | 18.680 | 80 | 14.944 | 3.736 |
| Seebruck | 1.230 | | | 1.230 |
| Kienberg | 1.395 | | | 1.395 |
| Tachtering >Kraiburg >Burghausen | 5.537 | 50 | 2.768 | 2.769 |
| Vachendorf >Traunstein | 1.858 | 75 | 1.394 | 464 |
| Grabenstätt > eigene Versorgung | 4.283 | 75 | 3.212 | 1.071 |
| Obing | 4.003 | | | 4.003 |
| Kirchweihdach | 3.278 | | | 3.278 |
| Pittenhardt | 1.636 | | | 1.636 |
| Gstadt am Chiemsee | 1.353 | | | 1.353 |
| Siegsdorf > Traunstein, Grabenstätt | 8.069 | 100 | 8.069 | 0 |
| Feichten | 1.188 | | | 1.188 |
| Gesamt | 53.978 | 56,3 | 30.387 | 23.591 |
| Zone V | | | | |
| Weitentf. Randgebiete bis 20 km | | | | |
| Eggstätt | 2.905 | | | 2.905 |
| Petting >Freilassing | 2.379 | 80 | 1.903 | 476 |
| Tittmoning >Burghausen | 6.073 | 50 | 3.036 | 3.037 |
| Engelsberg >Waldkraiburg | 2.647 | 50 | 1.323 | 1.324 |
| Fridolfing | 4.112 | | | 4.112 |
| Kirchanschöring >Freilassing | 3.151 | 50 | 1.575 | 1.576 |
| Schnaitsee >Waldkraiburg | 3.557 | 50 | 1.778 | 1.779 |
| Wonneberg | 1.460 | | | 1.460 |
| | 26.284 | 36,6 | 9.615 | 16.669 |

| Gemeinden | Einwohner Gesamt | Abfluss- Quote in % | Abfluss Einwohner | Marktpotenzial Einwohner |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Gesamt-Einzugsgebiet | 139.049 | 28,8 | 40.002 | 99.047 |

17. Darstellung in Einzugszonen



Einwohnerpotenzial aufgeteilt in Einzugszonen:

| Zone | Einwohnerpotential |
|---|-------------------------|
| Zone 1: Kerneinzugszone bis 5 km | 20.922 Einwohner |
| Zone 2: Erweiterte Kerneinzugszone bis 7 km | 23.672 Einwohner |
| Zone 3: Mittelbereich bis 10 km | 14.193 Einwohner |
| Zone 4: Randzone bis 15 km | 23.591 Einwohner |
| Zone 5: Erweiterte Randzone bis max. 20 km | 16.669 Einwohner |
| Gesamtpotenzial | 99.047 Einwohner |