

MARKT PEITING

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Aktive Ortsmitte Peiting

MARKT PEITING INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Stand. 08. Mai. 2014

Fachplanung Einzelhandel und Stadtmarketing, Bürgerbeteiligung und Aktivierungsprozess Aktive Ortsmitte Peiting, Zusammenführung der Fachteile

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg

Projektleitung: Dr. Manfred Heider

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. (univ.) Herbert Brunner

Fachplanung Städtebau:

Büro für Architektur und Städtebau Eberhard von Angerer, München

Projektleitung: Dipl. Ing. Eberhard von Angerer

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Brigitte Konrad

Fachplanung Verkehr:

TRANSVER GmbH, München

Projektleitung und -bearbeitung: Ralf Engelhardt

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	6
2	PLANERISCHE GRUNDLAGENDATEN	10
2.1	Lage im Raum, Siedlungsstruktur, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion	11
2.2	Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose	14
2.3	Wirtschaftsstruktur	18
2.4	Planungsrechtliche Vorgaben	28
2.4.1	Flächennutzungsplan	28
2.4.2	Bebauungspläne	31
2.4.3	Bau- und Bodendenkmäler	33
2.5	Durchgeführte Maßnahmen	34
2.6	Bestehende Untersuchungen und Planungen	37
2.6.1	Verkehrsgutachten	37
2.6.2	Neuordnung des Bereichs zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße	38
2.6.3	Kreisverkehr Kreuzung Schongauer Straße / Münchener Straße	38
3	BÜRGERBETEILIGUNG	39
4	BESTANDSANALYSE STÄDTEBAU	45
4.1	Qualitäten und Potentiale	46
4.2	Mängel und Konfliktbereiche	53
5	BESTANDSANALYSE VERKEHR	60
5.1	Grundlagen der Verkehrsanalyse	61
5.2	Aufbereitung der Verkehrsbefragungen	62
5.2.1	Einleitende Anmerkungen	62
5.2.2	Befragungsergebnisse	64
5.3	Verkehrsmodell	65
5.3.1	Analyse 2011/2012	65
5.3.2	Prognosefall 2025: Verkehrsentwicklung bis 2025, Verkehrsbelastung 2025	66

6	BESTANDSANALYSE EINZELHANDEL	68
6.1	Marktgebiet und Kaufkraft	69
6.1.1	Raumsituation und Marktgebiet	69
6.1.2	Die Kaufkraft im Marktgebiet	71
6.1.3	Kaufkraftorientierung im Marktgebiet und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Peiting	73
6.2	Branchen-, Größen- und Standortstruktur des Peitinger Einzelhandels	75
6.2.1	Branchenstruktur des Einzelhandels	75
6.2.2	Größenstruktur des Einzelhandels	77
6.2.3	Standortstruktur	79
6.2.4	Einzelhandels- und Geschäftsstandort Ortsmitte	82
6.2.4.1	Einzelhandels- und Standortstruktur in der Ortsmitte	85
6.2.4.2	Funktionalität / Qualitätseinstufung der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte	90
6.2.5	Einzelhandelsstandort Ortsmitte – Stärken und Herausforderungen	93
6.3	Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung	97
6.4	Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten	100
7	ZIELE UND FORDERUNGEN	103
7.1	Ziele zur Nutzung	104
7.2	Ziele zur Ortsgestalt und -struktur	104
7.3	Ziele zur Grünstruktur und Gewässern	105
7.4	Ziele zum Verkehr	105
7.5	Ziele der Einzelhandels- und Standortentwicklung	106
8	HANDLUNGSFELDER UND MAßNAHMEN	107
8.1	Handlungsfeld Nutzungsstruktur, Ortsgestalt und -struktur sowie zur Grünstruktur und den Gewässern	108
8.1.1	Vordringliche Maßnahmen	108
8.1.2	Sonstige Maßnahmen	109

8.2	Handlungsfeld Verkehrsstruktur – Planfälle 2025	111
8.2.1	Planfall 1: Anbindung „Am Bachfeld“	111
8.2.2	Planfall 2: Verkehrsreduzierung in der Meierstraße	112
8.2.3	Planfall 3: Verkehrsberuhigung am Hauptplatz	114
8.2.4	Planfall 4: Hauptort Peiting mit Tonnagebeschränkung	116
8.2.5	Zusammenfassung der konzeptionellen Empfehlungen	117
8.3	Handlungsfeld Einzelhandel und Stadtmarketing	118
8.3.1	Sortimentskonzept	119
8.3.2	Standort-/Zentrenkonzept	122
8.3.3	Stärkungskonzept Ortsmitte	125
8.3.3.1	Qualitätssteigerung als Querschnittsaufgabe	125
8.3.3.2	Einzelbetriebe und Immobilien	126
8.3.3.3	Image und Marketing	128
8.3.3.4	Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	129
8.3.3.5	Nutzungsaktivierung	129
8.3.3.6	Funktionsstärkung, Standortvernetzung, Konzentration in den Schwerpunkträumen der Ortsmitte Peitings	130
8.3.4	Organisation und Umsetzung	134
9	MAßNAHMENKATALOG UND UMSETZUNGSHORIZONT	137
10	ANHANG	143
10.1	Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel	144
10.2	Begriffsdefinitionen	145
10.3	Quellen	147

1 Einführung



Einführung

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Peiting (kurz: ISEK) soll eine integrierte Stadtentwicklungsplanung als Gesamtstrategie der kommunalen Entwicklung darstellen, auf deren Grundlage der zielgerichtete Einsatz öffentlicher Mittel nach dem Städtebauförderungsprogramm "Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren" ermöglicht wird.

Der Ausrichtung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entsprechend wurde das vorliegende „Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte“ aus dem Jahr 2010 aktualisiert und um eine gesamtörtliche Betrachtung der städtebaulichen Strukturen, der Grünstrukturen (inkl. Gewässer), des Verkehrs sowie der im Zuge der Aktivitäten der Bürgerbeteiligung und des seit 2010 laufenden Aktivierungsprozesses Aktive Ortsmitte Peiting ergänzt und zu einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, dem vorliegenden ISEK Peiting, ausgearbeitet.

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist somit das Ergebnis interdisziplinärer, kooperativer und ganzheitlicher Untersuchungen des Marktes Peiting.

Im Mittelpunkt des ISEK Peiting steht die Ortsmitte, auf welcher der Fokus des Städtebauförderungsprogrammes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gerichtet ist. Im Bereich des Städtebaus wurde hierfür eine Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1993 erforderlich, welche im bestehenden Sanierungsgebiet¹ „Ortskern Peiting“ bisher die Grundlage vielfältiger Sanierungsmaßnahmen unter Beteiligung der Städtebauförderung in Bayern bildeten. Gesamtörtliche Aspekte wurden im Hinblick auf deren besondere Relevanz für die Ortsmitte einbezogen, so standen hierbei insbesondere gesamtörtliche Tendenzen des demographischen Wandels, eine gesamtörtlich konzipierte Einzelhandelsentwicklung sowie die gesamtörtlichen verkehrlichen Rahmenbedingungen im Fokus der Betrachtung. Es wurden bestehende Sanierungs- und Entwicklungsziele überprüft und unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung des Ortskerns ggf. neu formuliert. Darauf aufbauend wurden ein Handlungskonzept sowie ein Maßnahmenkatalog mit Fokussierung auf die Stärkung der Ortsmitte ausgearbeitet.

¹ Im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB beschlossen.

Einführung

Insbesondere folgende Untersuchungen und Materialien wurden zur Erstellung des ISEK Peiting verwendet:

- ▶ Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern Peiting“
- ▶ Verkehrsgutachtens Peiting
- ▶ 'Aktive Ortsmitte Peiting' Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte
- ▶ Bürgerbeteiligung und Aktivierungsprozess 'Aktive Ortsmitte Peiting'
- ▶ Dokumentation der Auftaktveranstaltung Arbeitsgruppenprotokolle und Ergebnisse der Arbeitsgruppen
- ▶ aktualisierte Einzelhandelsstruktur (Juli 2013) auf Basis des Infosystems Geschäftsstraßen-/Leerstandsmanagement 2012.

Die Aktualisierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB umfasst eine Größe von ca. 35 ha. Hierbei muss erwähnt werden, dass die Marktgemeinde Peiting bereits vor Erstellung dieses integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte durchgeführt hat. Eine wichtige Basis bildete dabei u.a. das „Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte“ aus dem Jahr 2010. Für eine umfassende gestalterische und funktionale Aufwertung der Peitinger Ortsmitte sind jedoch weitere Maßnahmen erforderlich. Dazu gilt es den begonnenen Umsetzungsprozess des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte“ fortzusetzen sowie die Neugestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Verkehrsberuhigung sowie die Neuordnung ungeordneter Bereiche und das Schließen von Baulücken voranzutreiben. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Reaktivierung leer stehender Gebäudesubstanz und die Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Marktgemeinderat des Marktes Peiting am 19.11.2013 beschlossen hat, die Vorbereitenden Untersuchungen auf das südöstlich an das Sanierungsgebiet „Ortskern Peiting“ angrenzende Gebiet entlang der Bahnhofstraße ausweiten zu wollen. Ziel ist es, auch dort ein sinnvoll abgegrenztes Sanierungsgebiet auszuweisen, um städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können. Die Vorbereitenden Untersuchungen „Bahnhofstraße“ sind nicht Teil dieses Gutachtens, sondern werden separat behandelt.

Einführung



2 Planerische Grundlagendaten



Planerische Grundlagendaten

2.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion

Der Markt Peiting (Landkreis Weilheim-Schongau) – ein staatlich anerkannter Erholungsort – liegt im Südwesten Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern, circa 100 km südwestlich von München und rund 75 km südlich von Augsburg. Im Südwesten ist Füssen in rund 35 km Entfernung zu erreichen. In südlicher Richtung liegt in knapp 50 km Entfernung Garmisch-Partenkirchen in südöstlicher Richtung in circa 100 km Entfernung die Stadt Innsbruck.

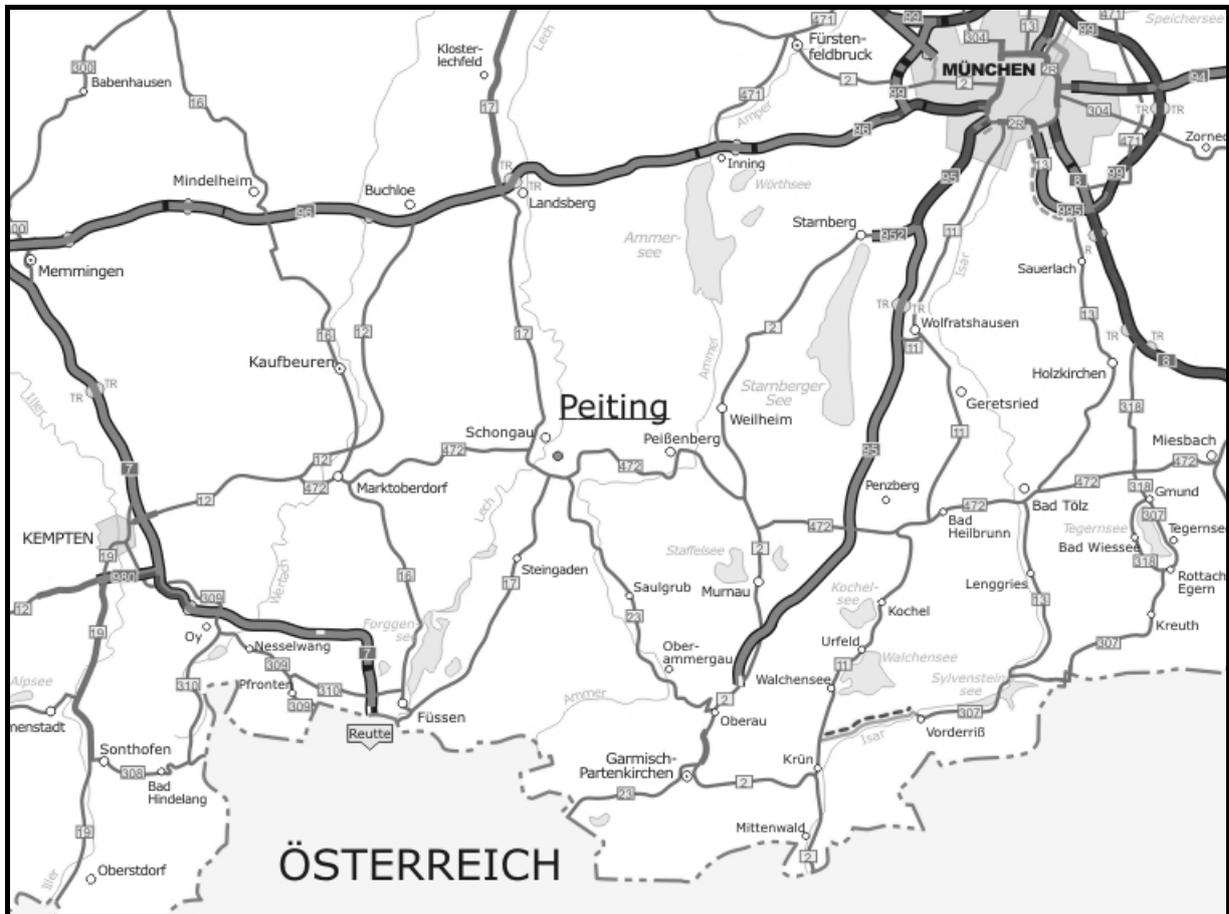
Siedlungsstrukturell setzt sich Peiting aus dem Kernort Peiting sowie den wesentlich kleineren, räumlich separierten Ortsteilen Birkland und Herzogsägmühle zusammen. Den genannten Ortsteilen sind noch verschiedene, deutlich kleinere und quer über das Gemeindegebiet verstreute Weiler zugeordnet. Insgesamt ist Peiting daher nach wie vor erkennbar ländlich geprägt.

Peiting liegt am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 17 (Romantische Straße), B 23 und B 472 und ist über diese an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A 96 (München – Passau) ist über Landsberg am Lech schnell zu erreichen; auch die Bundesautobahnen A 8 und A 95 sind über die bestehenden Bundesstraßen anfahrbar.

Die Anbindung an den Schienenverkehr (Deutsche Bahn und Bayerische Regiobahn) wird durch die Lage an der Eisenbahnstrecke Weilheim – Schongau gewährleistet. Von Weilheim aus bestehen Direktverbindungen u.a. nach München, Garmisch-Partenkirchen und Augsburg. Die Busse des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO) sowie des Anbieters Enzian-Reisen verbinden Peiting mithilfe verschiedener Linien (u.a. 9656, 9822) mit der Region und sichern so eine insgesamt angemessene regionale Erschließung im ÖPNV. Darüber hinaus besteht der sog. Peitinger Ortsbus, der das Gemeindegebiet intern erschließt.

Planerische Grundlegendaten

Integration des Marktes Peiting in das bestehende Straßennetz



Quelle: www.autobahnatlas-online.de © Patrick Scholl 2010, bearbeitet durch Dr. Heider, 2013.

Die Marktgemeinde Peiting bildet zusammen mit der Stadt Schongau ein gemeinsames Mittelzentrum. Hierzu heißt es im LEP 2013: *"Zwei oder mehr Gemeinden können als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist.² Im Interesse der räumlichen Bündelungsfunktion (...) kommen zentrale Doppel- oder Mehrfachorte nur in Betracht, wenn ansonsten die flächendeckende Versorgung mit den zentralörtlichen Einrichtungen nicht sichergestellt wäre. Um die Kooperation zwischen den Zentralen Doppel- oder Mehrfachorten zu bekräftigen und umzusetzen, kann ein landesplanerischer Vertrag nach Art. 29 BayLplG geschlossen werden.³"*

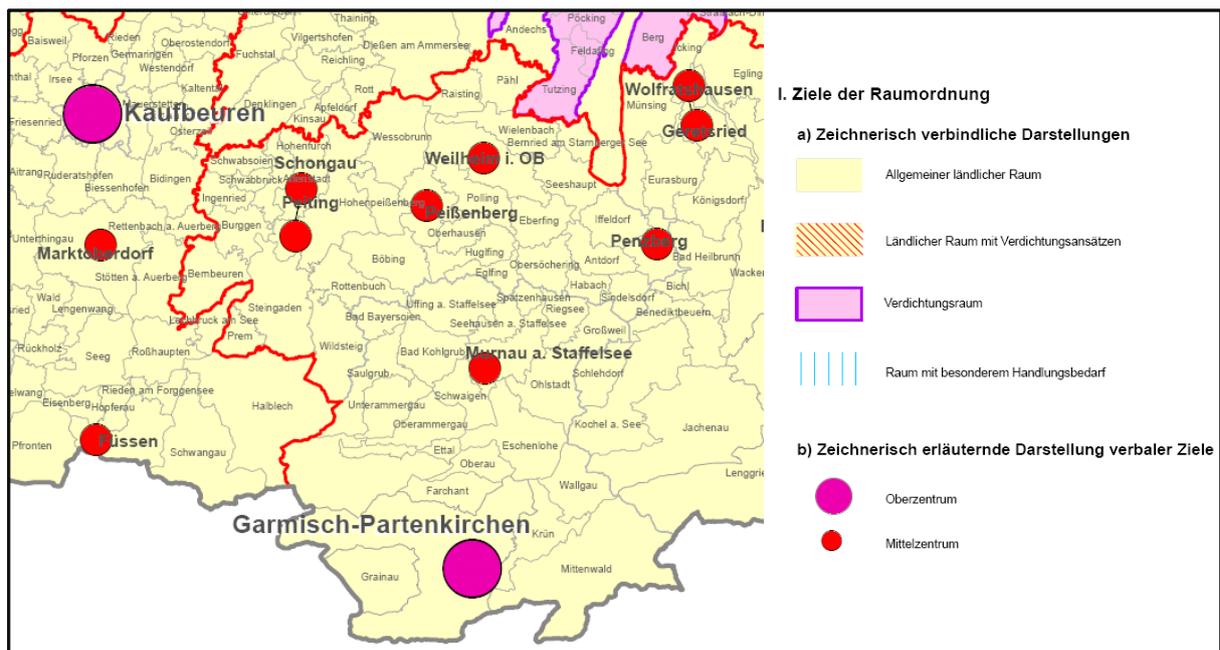
² Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, Kap. 2.1.2 (G).

³ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, Kap. 2.1.2 (B).

Planerische Grundlagendaten

Weiter heißt es für Mittelzentren im ländlichen Raum wie Peiting: *"Die als Mittelzentren eingestuftten Gemeinden, (...) sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird".*⁴ Um dies gewährleisten zu können, stellen Mittelzentren „mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung (...) dar“.⁵ Aus landesplanerischer Sicht hat Peiting (zusammen mit Schongau) demnach nicht nur eine weitgehend lokale, auf die Grundversorgung ausgerichtete, sondern explizit auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen, die Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs beinhaltet. Aus Einzelhandelssicht sind dabei speziell auf über die Nahversorgung hinausgehende, mittel- und langfristige Bedarfe zu verweisen, welche es vorzuzulassen gilt.

Peiting in der Region – Strukturkarte des LEP 2013



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, bearbeitet durch Dr. Heider, 2013.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, Kap. 2.1.7 (G).

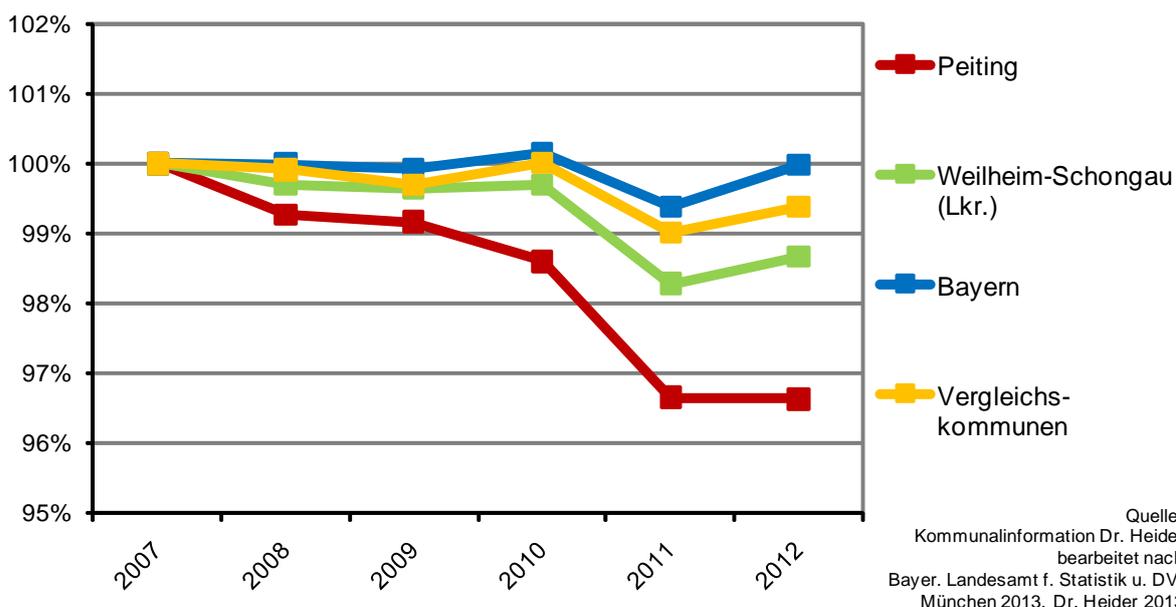
⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, Kap. 2.1.7 (B).

Planerische Grundlagendaten

2.2 Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose

Peiting weist lt. Angaben des Statistischen Landesamtes derzeit⁶ ca. 11.380 Einwohner auf. Die Bevölkerungszahl in der Marktgemeinde hat sich dabei seit 2007 insgesamt erkennbar negativ entwickelt (-3,4%). In Bayern stagnierten die Einwohnerzahlen zwischen 2007 und 2012 weitgehend. Ähnliches gilt auch für den Landkreis Weilheim-Schongau und die gewählten Vergleichskommunen ähnlicher Größenklasse⁷, wenngleich auch hier, wie nachfolgende Grafik zeigt, ein minimaler Bevölkerungsrückgang feststellbar ist.⁸

Entwicklung der Einwohner 2007-2012
(2007=100%)



⁶ Stand: 31.12.2012.

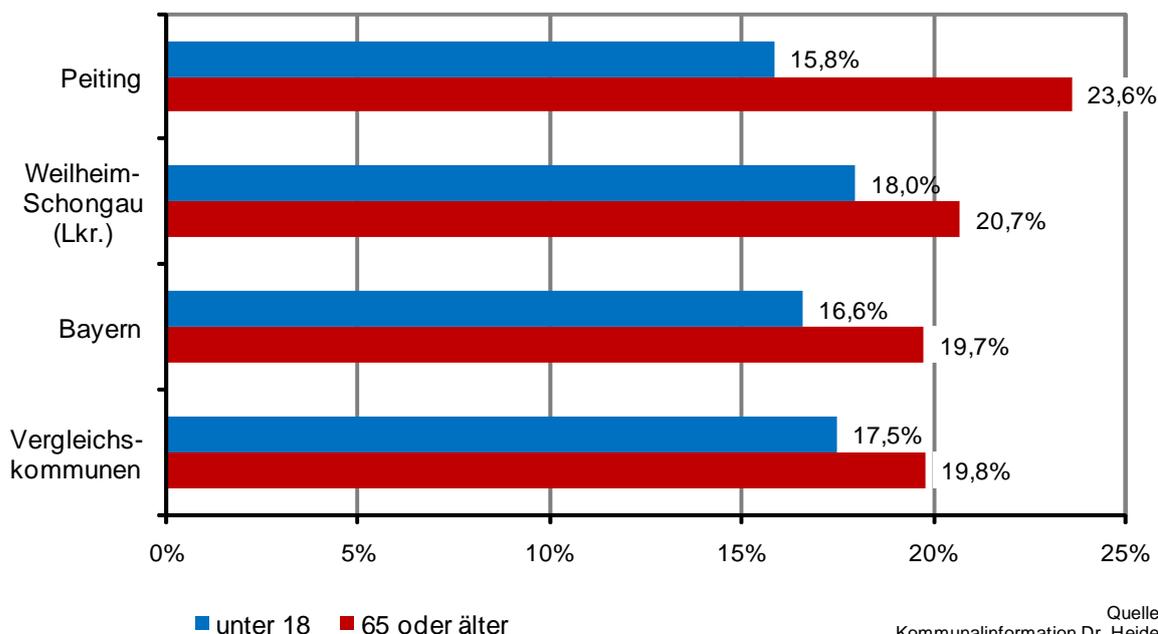
⁷ Zum Kommunalvergleich wird eine bayernweite Auswahl von Kommunen der gleichen Größenklasse Peitings herangezogen. Die Zusammenstellung stellt dabei einen weitgehend ausgeglichenen regionalen, lage- und zentralitätsbezogenen Mix da. Im Einzelnen sind einbezogen: Bobingen, Cham, Eckental, Großostheim, Haar, Hilpoltstein, Holzkirchen, Hösbach, Neustadt a.d.Donau, Treuchtlingen, Vöhringen.

⁸ Ergänzend ist anzuführen, dass die Bevölkerungszahlen von 2011 und 2012 auf dem Zensus 2011 beruhen, während sich die Vorgängerwerte aus laufenden Fortschreibungen des Bevölkerungsstandes ergaben.

Planerische Grundlagendaten

Der deutschlandweit feststellbare demografische Wandel macht auch vor dem Markt Peiting nicht halt: wie bereits seit einigen Jahren ist der Anteil der über 65-Jährigen (23,6%) nicht nur deutlich höher, als der der Jugendlichen (15,8%), er hat in den letzten Jahren auch weiter zugenommen. Zudem ist das Verhältnis der beiden Anteilswerte im regionalen Vergleich mit dem Landkreis, dem Land Bayern und den gewählten Vergleichskommunen im Markt Peiting am stärksten ausgeprägt. D.h. die Alterung der Gesellschaft ist im Markt Peiting schon weiter vorangeschritten, als in den Vergleichsregionen.

Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2012



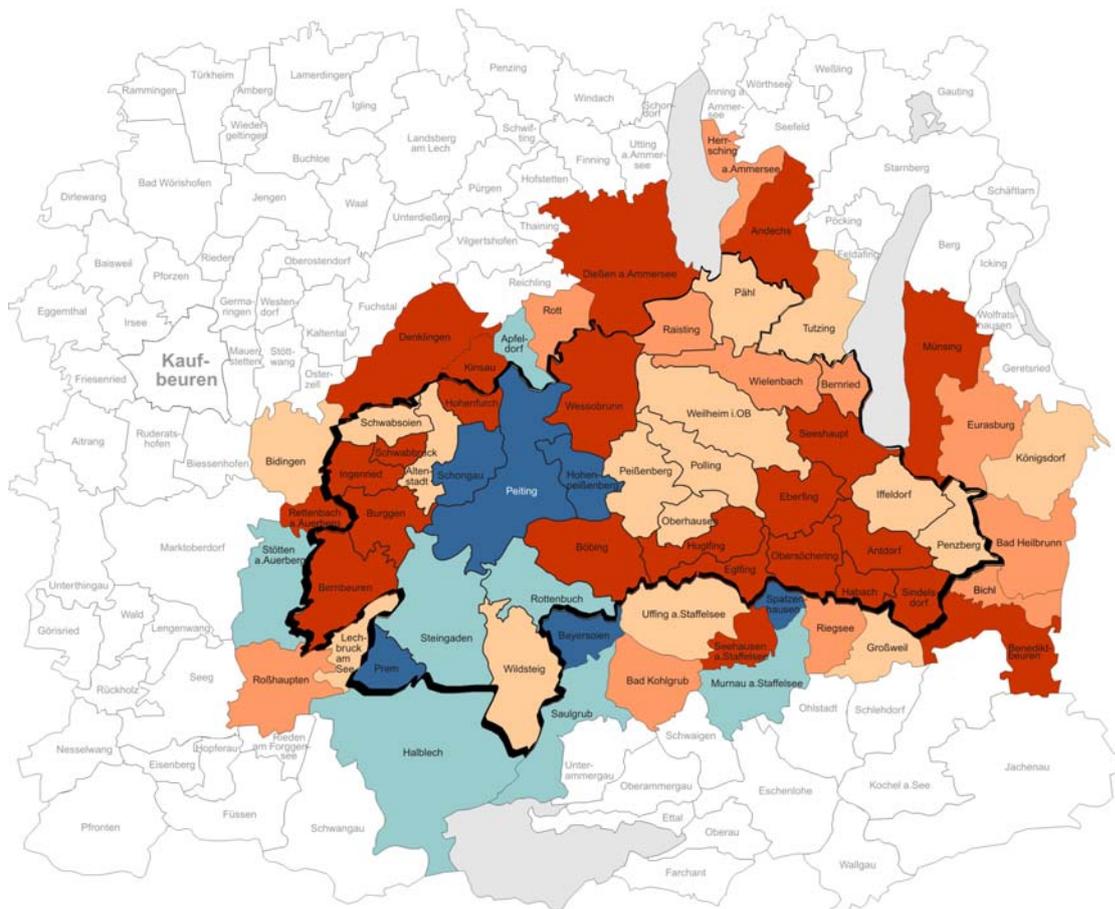
Quelle:
Kommunalinformation Dr. Heider
bearbeitet nach
Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
München 2013, Dr. Heider 2013

Die Gesamtbevölkerung Peitings hat sich in den letzten Jahren – wie bereits beschrieben – negativ entwickelt. Dies zeigt auch nochmals nachfolgende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Weilheim-Schongau von 2000 bis 2012. Im Vergleichszeitraum fand in Peiting eine Bevölkerungsabnahme von nahezu vier Prozent statt. Neben Peiting ist auch in den angrenzenden Gemeinden des mittleren Westens des Landkreises Weilheim-Schongau ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In allen anderen Gemeinden des Landkreises – und dabei speziell im gesamten östlichen Teil sowie auch im äußeren Westen – nahm die Bevölkerung hingegen zu; teils lagen die Zunahmequoten (deutlich) über 6% (sehr starkes Wachstum).

Planerische Grundlagendaten

Insgesamt betrachtet konnte Peiting demnach im letzten Jahrzehnt nicht mit der Gesamtentwicklung des Landkreises bzw. auch weiter Teile der Region mithalten.

Die Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 im Landkreis Weilheim-Schongau und dem angrenzenden Umland



Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene von 2000 bis 2012 in %

- sehr starke Zunahme über 6 %
- starke Zunahme 3 bis unter 6 %
- leichte Zunahme 0 bis unter 3 %
- leichte Abnahme -3 bis unter 0 %
- starke Abnahme über -3 %

gemeindefreie Gebiete

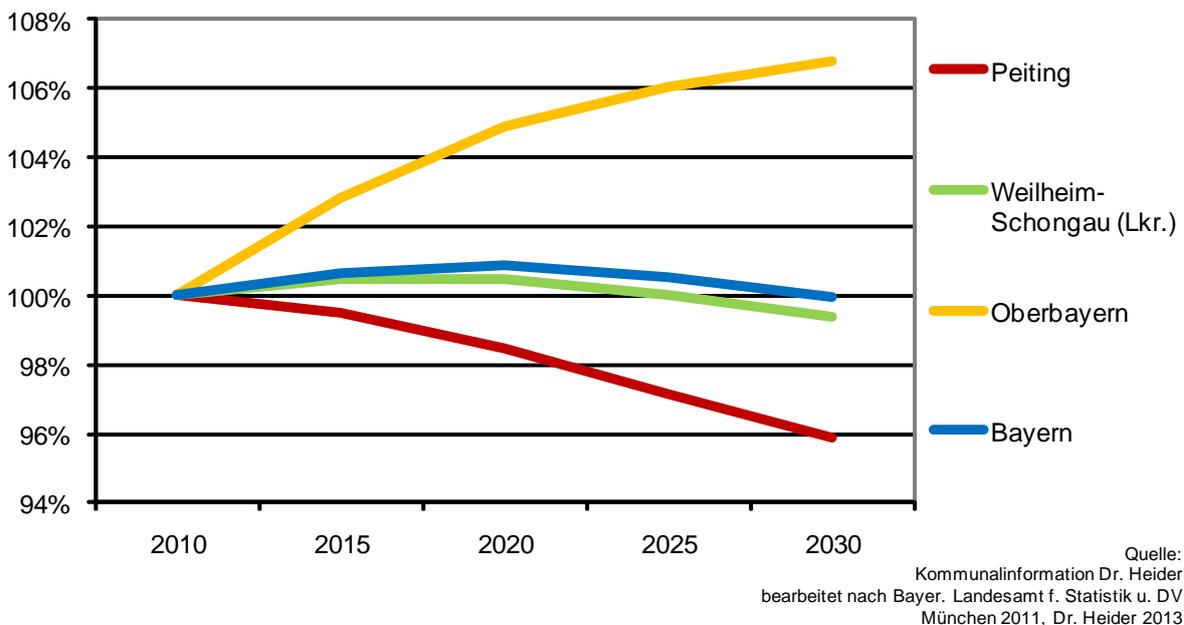
Landkreisgrenze Weilheim-Schongau

Quelle: HEIDER
 Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach,
 Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
 München, 2013
 Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2013

Planerische Grundlagendaten

Die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes lässt in Peiting bis zum Jahr 2030 insgesamt einen weiteren, stetigen Rückgang erwarten. In der Summe wird die Bevölkerung der Marktgemeinde bis 2030 prognostisch um rund 4% abnehmen. Für den Landkreis Weilheim-Schongau wird demgegenüber wie für Bayern bis 2020 noch ein minimaler Anstieg prognostiziert, bevor die Bevölkerung dann ebenfalls leicht, aber stetig abnimmt. Oberbayern kann hingegen auch weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme rechnen; bis 2030 wird ein Anstieg um fast 7% prognostiziert.

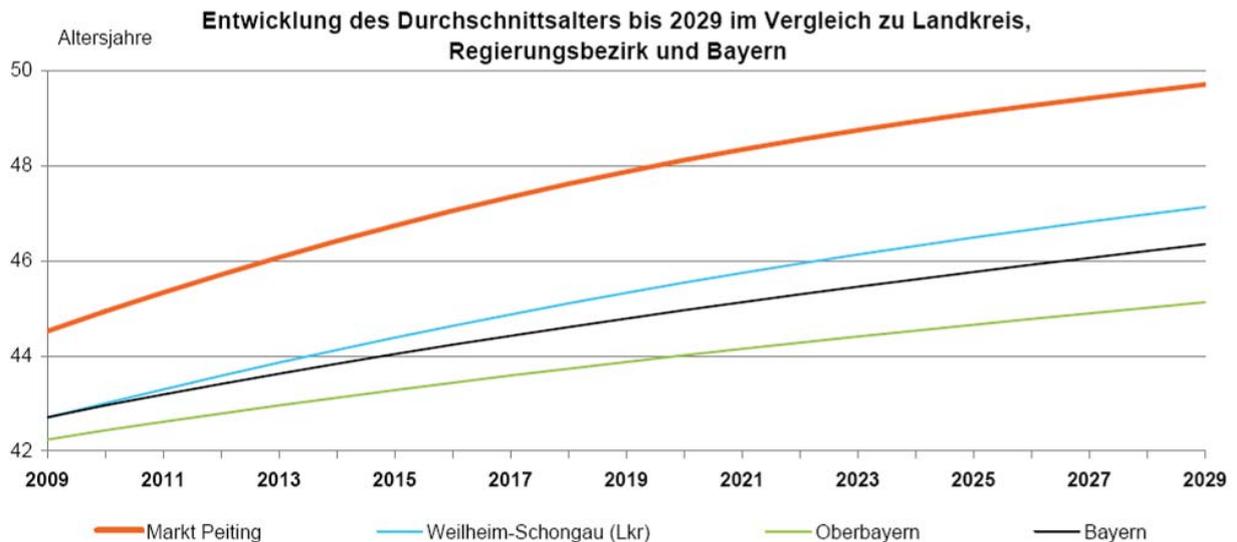
Bevölkerungsprognose bis 2030



Neben der Gesamtentwicklung der Bevölkerung für den Markt Peiting bzw. die Vergleichsregionen weist das Statistische Landesamt auch eine Entwicklungsprognose des zu erwartenden Durchschnittsalters in der Gemeinde Peiting sowie in den Vergleichsregionen bis 2029 aus. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bevölkerungsstandes sowie der aktuellen Bevölkerungsstruktur als auch der prognostizierten Weiterentwicklung des Bevölkerungsstandes bzw. der Bevölkerungsstruktur ergibt sich folgendes Ergebnis: das Durchschnittsalter in allen betrachteten Regionen wird sich in den nächsten Jahren schrittweise weiter erhöhen – gemäß dem allgemein feststellbaren Trend der sog. „Überalterung der Gesellschaft“.

Planerische Grundlagendaten

Analog zur oben festgestellten Bevölkerungsstruktur (ausgewählte Altersklassen) setzt sich der Markt Peiting mit einem durchwegs höheren Durchschnittsalter dabei relativ deutlich vom Landkreis Weilheim-Schongau, Oberbayern und Bayern ab.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet durch Dr. Heider, 2013.

Festzuhalten bleibt also, dass in Peiting in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten bei einem prognostizierten weiteren Rückgang der Gesamtbevölkerungszahlen gleichzeitig eine Erhöhung des Durchschnittsalters bedingt durch einen deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerung zu Lasten jüngerer Bevölkerungsgruppen zu erwarten sein wird.

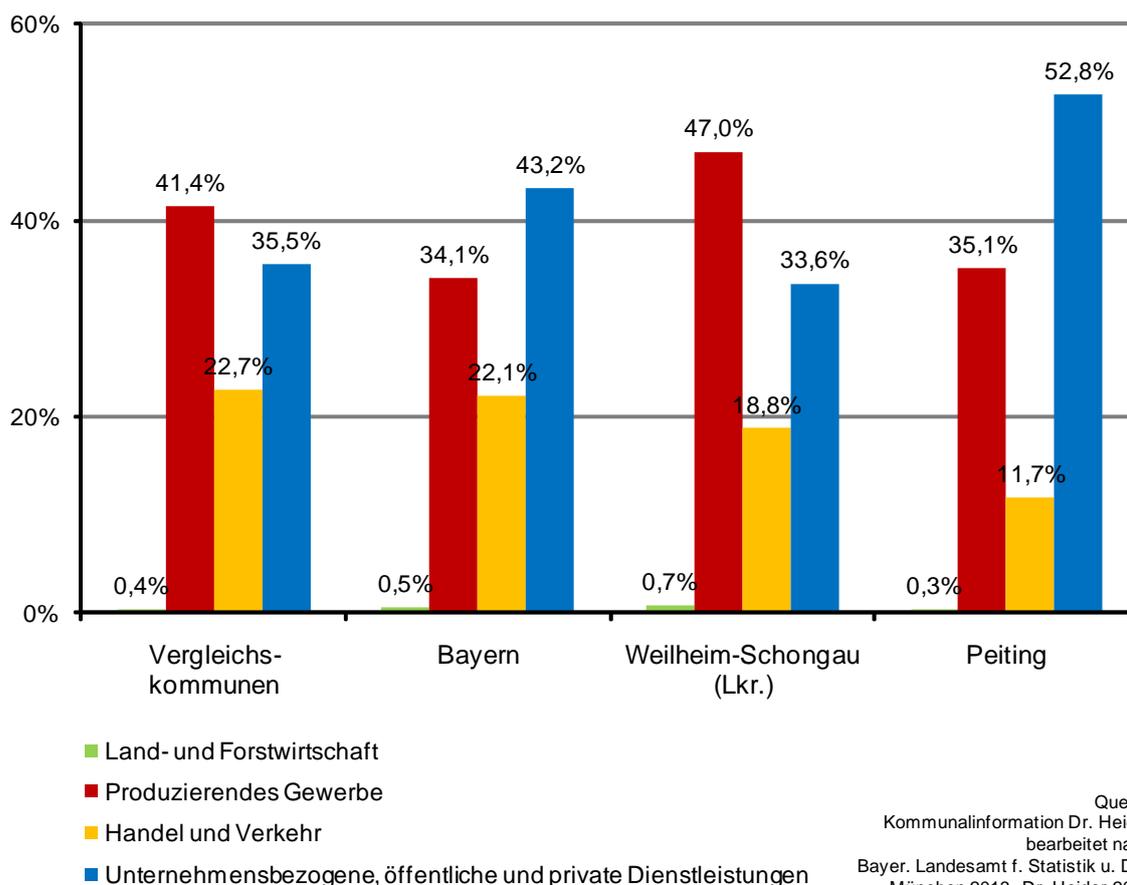
2.3 Wirtschaftsstruktur

Peiting ist neben den beiden Städten Weilheim und Schongau ein relativ bedeutender Arbeitsplatzstandort im Landkreis Weilheim-Schongau. Dies zeigt sich v.a. auch an der leicht über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Beschäftigtendichte, auf die die Markt-gemeinde verweisen kann. Das Pendleraufkommen ist demgegenüber leicht negativ; es pendeln etwas mehr Arbeitnehmer aus, als einpendeln. Aus wirtschaftsstruktureller Sicht weist der sog. sonstige Dienstleistungsbereich einen auch im Vergleich sehr hohen Stellenwert auf. Im Einzelnen stellen sich die wichtigsten Wirtschaftskennzahlen folgendermaßen dar:

Planerische Grundlagendaten

- Derzeit sind in Peiting rund 3.880 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt⁹. Neben dem klar dominierenden Wirtschaftsbereich „sonstige Dienstleistungen“¹⁰ (52,8%) weisen das „Produzierendes Gewerbe“ (35,1%) und v.a. der Bereich Handel und Verkehr mit 11,7% eine teils deutlich nachgeordnete Bedeutung auf. Während Bayern über grundsätzlich ähnliche Strukturen verfügt, ist die Zusammensetzung der Wirtschaftsbereiche in den gewählten Vergleichskommunen sowie v.a. auch im Landkreis Weilheim-Schongau noch relativ stark vom „Produzierenden Gewerbe“ geprägt. Die Tertiärisierung der Wirtschaft ist in Peiting demnach bereits relativ weit vorangeschritten und liegt sogar höher als im bayerischen Durchschnitt.

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Wirtschaftsbereichen 2012 in %



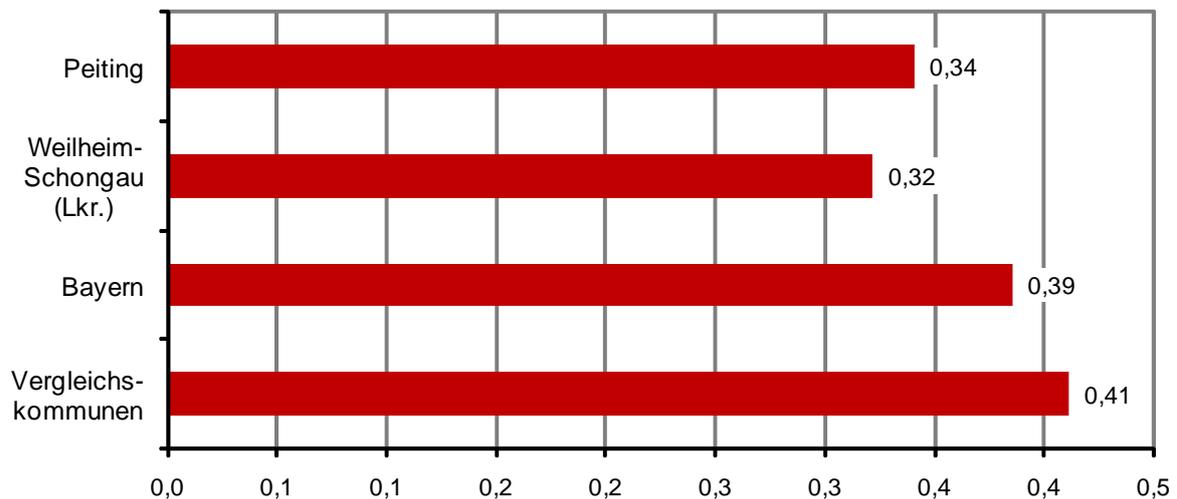
⁹ Am Arbeitsort; Stand: 30.06.2012.

¹⁰ = Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister.

Planerische Grundlagendaten

- Die Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner liegt in Peiting mit einem Wert von 0,34 leicht über dem Wert des Landkreises Weilheim-Schongau (0,32). In Bayern (0,39) sowie in den Vergleichskommunen (0,41) ist die Beschäftigtendichte nochmals erkennbar höher. Demzufolge kann Peiting zwar als wichtiger Arbeitsplatzstandort im Landkreis bezeichnet werden, im Vergleich mit dem Freistaat Bayern bzw. auch den Vergleichskommunen nimmt Peiting hingegen nur eine nachgeordnete Bedeutung ein.

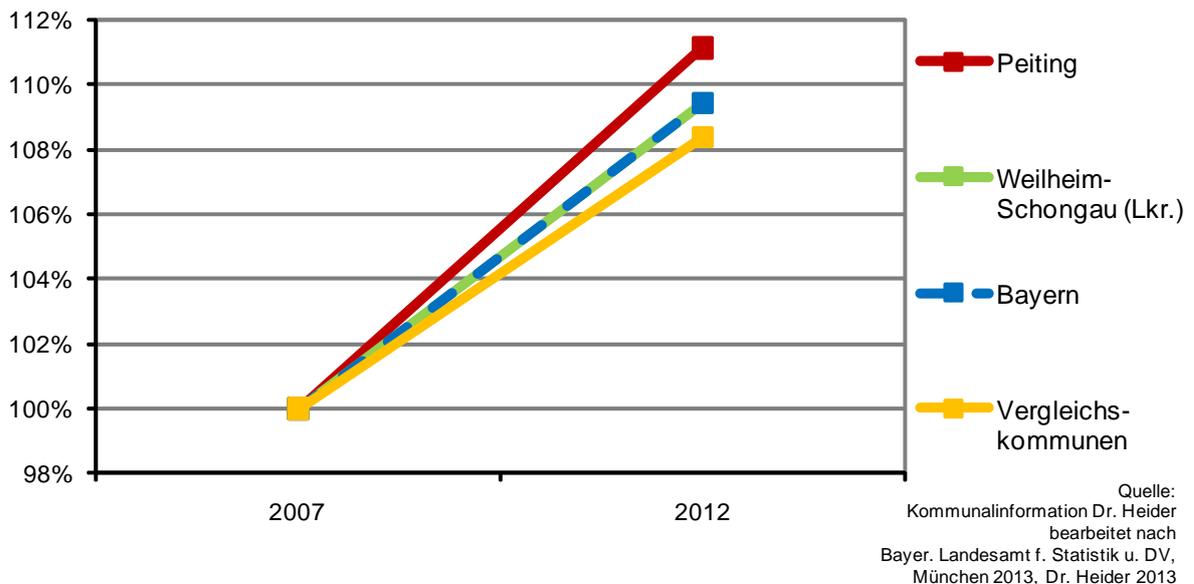
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2012



Quelle:
Kommunalinformation Dr. Heider
bearbeitet nach
Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
München 2013, Dr. Heider 2013

Planerische Grundlagendaten

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten / Einwohner 2007-2012 (2007=100%)

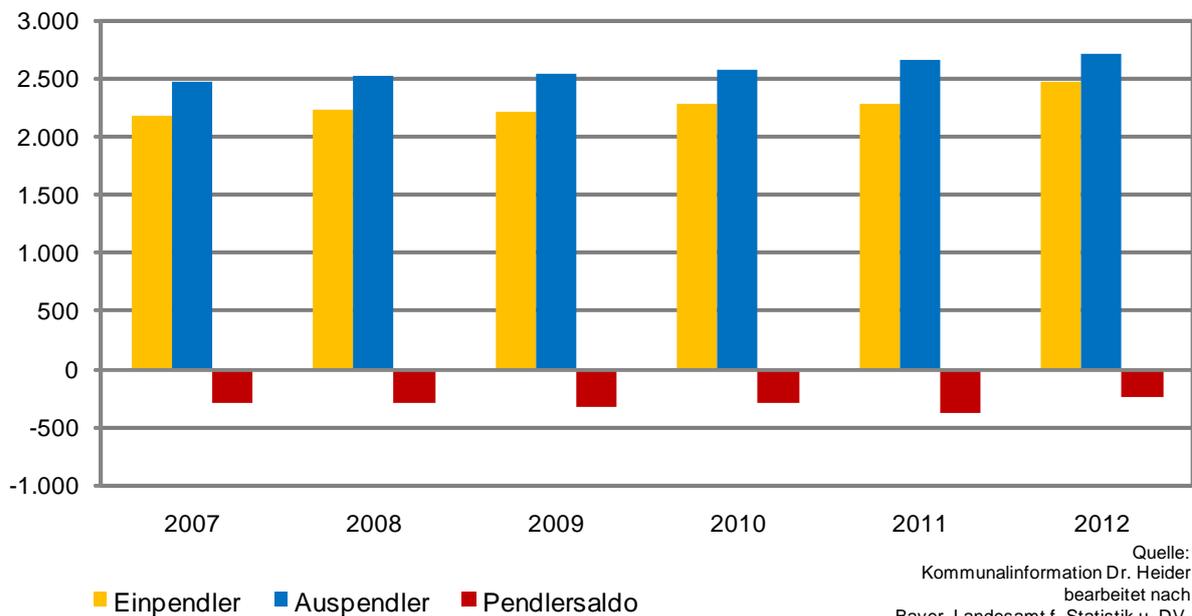


- ▶ Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Relation zu den Einwohnern war in Peiting, ähnlich wie in den Vergleichsregionen, zwischen 2007 und 2012 deutlich positiv. Die Beschäftigtenzahlen sind durchwegs deutlich stärker als die Einwohnerzahlen gestiegen. Insgesamt betrachtet konnte Peiting seine Beschäftigtendichte zwischen 2007 und 2012 um rund 11% steigern. In den Vergleichsregionen lag die entsprechende Quote leicht niedriger.
- ▶ Zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Peiting und der ansässigen Unternehmen sind speziell im Süden bzw. Südosten des Hauptortes weitere, freie Gewerbegebiete anzutreffen. Die Kapazitäten für eine aktiv gestaltende Wirtschaftsförderung sind jedoch begrenzt.

Planerische Grundlagendaten

- ▶ Trotz der vergleichsweise ausgeprägten Arbeitsplatzfunktion verfügt Peiting über einen negativen Pendlersaldo. Laut Angaben¹¹ des Statistischen Landesamtes stehen in Peiting 2.708 Auspendler lediglich 2.467 Einpendler gegenüber (jeweils über Gemeindegrenzen). Der Pendlersaldo ist somit erkennbar negativ (- 241).

Pendleraufkommen 2007-2012



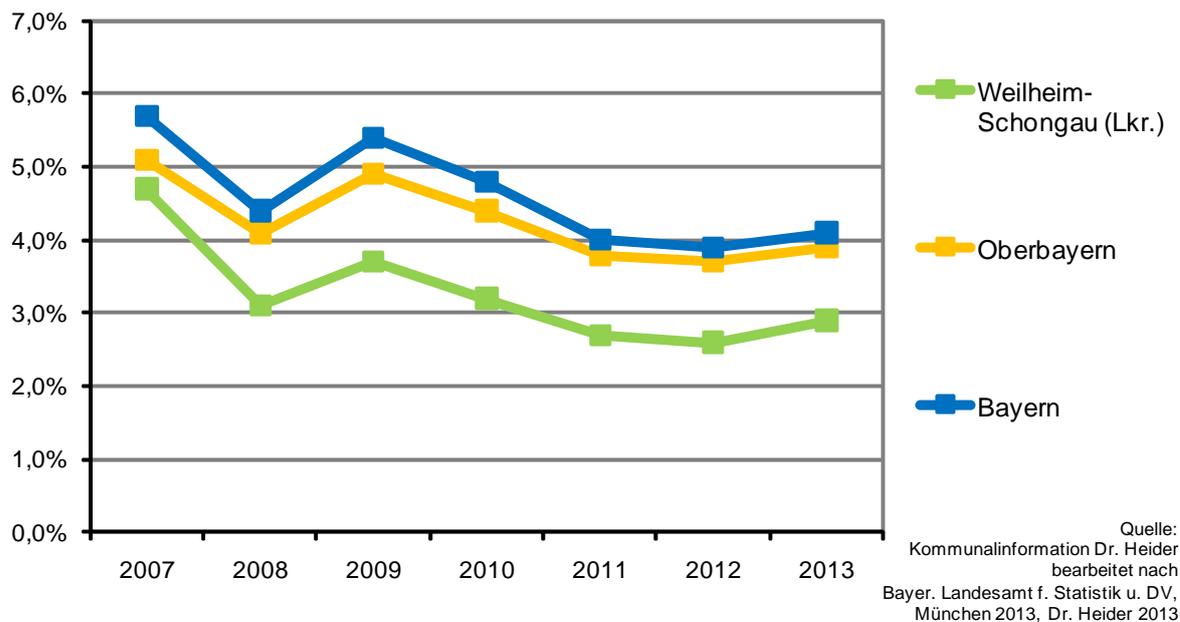
¹¹ Stand: 30.06.2012.

Planerische Grundlagendaten

- Die Arbeitslosenquote ist im Freistaat Bayern, dem Bezirk Oberbayern und dem Landkreis Weilheim-Schongau bis 2008 mehrere Jahre lang stetig gesunken. Zwischen 2008 und 2009 war in Folge der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise im Rahmen des allgemeinen Trends auch im Landkreis Weilheim-Schongau ein merklicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Seither ging die Arbeitslosenquote wieder zurück. 2011 wurde durchwegs wieder etwa das niedrige Niveau von 2008 erreicht, im Landkreis Weilheim-Schongau wurde die Quote von 2008 sogar unterboten. Während die Arbeitslosenquoten zwischen 2011 und 2012 dann durchwegs weitgehend stabil waren, stiegen diese 2013 wieder minimal an.

Entwicklung der Arbeitslosenquote 2007-2013

(2007=100%) (jeweils 30.6.)



- Im Markt Peiting waren zum Stand 12.2012 laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit 168 Personen arbeitslos. Rund 13% von diesen waren unter 25 Jahre, gut 51% davon waren mindestens 50 Jahre alt.¹² Der Anteil der Jugendlichen an den Arbeitslosen liegt damit leicht über dem bayerischen Wert von 10,8%, während der Anteil bei den über 50- bis 64-Jährigen erkennbar niedriger als im bayerischen Durchschnitt ist (57,2%).

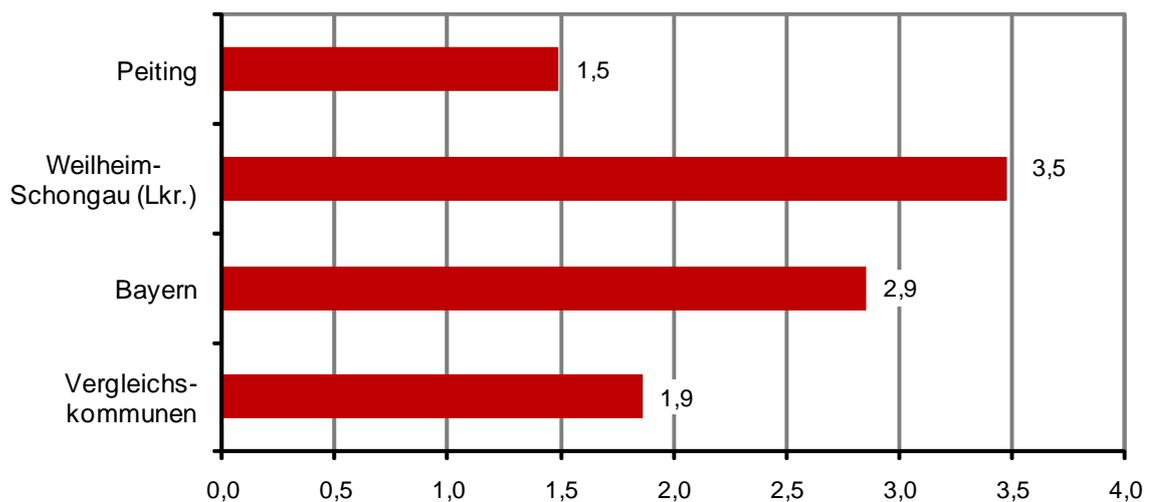
¹² Arbeitslosenquoten auf Gemeindebasis werden nur für kreisfreie Städte ausgewiesen, in kleineren Städten und Gemeinden sind Arbeitslosenquoten nicht erhältlich.

Planerische Grundlagendaten

Ergänzend zu den oben angeführten, wesentlichen wirtschaftsstrukturellen Daten können noch folgende, sonstige wirtschaftlich relevante Fakten angeführt werden:

- ▶ Bei der Anzahl der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2012 wird in Peiting trotz relativ guter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen – wie in den Jahren davor auch – die im Vergleich niedrigste Quote erreicht. Während im Landkreis Weilheim-Schongau 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner sowie in Bayern 2,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner hinzukamen und es in den Vergleichskommunen immerhin noch 1,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner waren, war der Wohnimmobilienzuwachs im Markt Peiting mit 1,5 Einheiten deutlich niedriger.

Wohnungsfertigstellungen / 1.000 Einwohner 2012

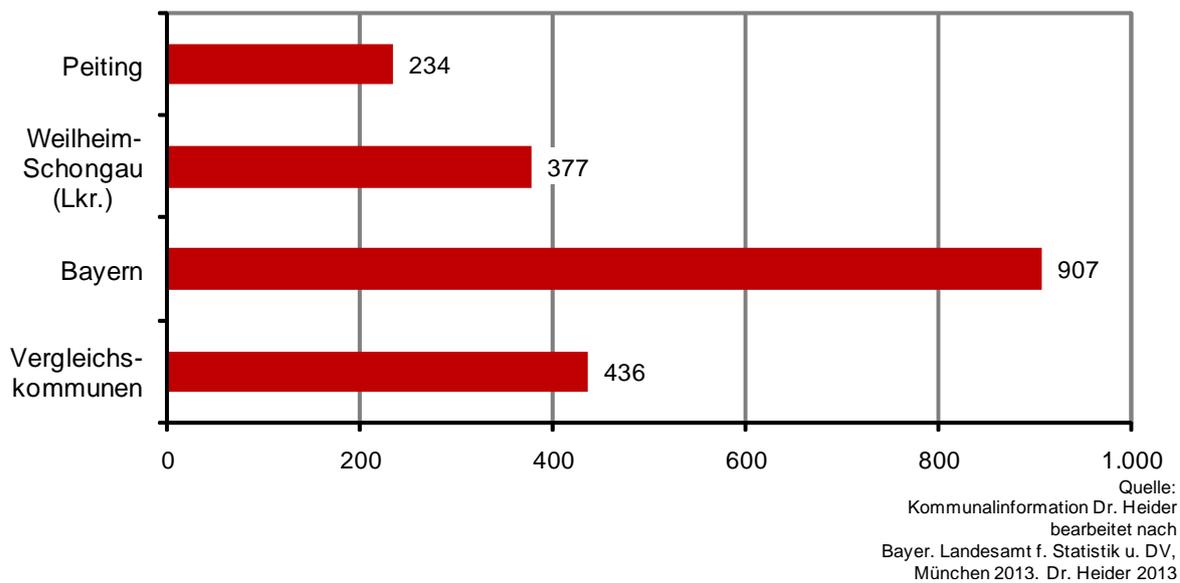


Quelle:
Kommunalinformation Dr. Heider
bearbeitet nach
Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
München 2013, Dr. Heider 2013

Planerische Grundlagendaten

- ▶ Die Höhe der Pro-Kopf-Verschuldung stellt sich folgendermaßen dar: Während die Marktgemeinde Peiting 2012 durchschnittlich mit vergleichsweise niedrigen 234 Euro pro Einwohner verschuldet war, liegen die Quoten in den Vergleichsregionen durchwegs höher. Der Landkreis Weilheim-Schongau weist mit einem Wert von 377 Euro pro Einwohner ebenfalls noch eine relativ niedrige Verschuldungsquote auf. In den Vergleichskommunen (436 Euro je Einwohner) sowie in Bayern (907 €) liegen diese jedoch teils deutlich höher.

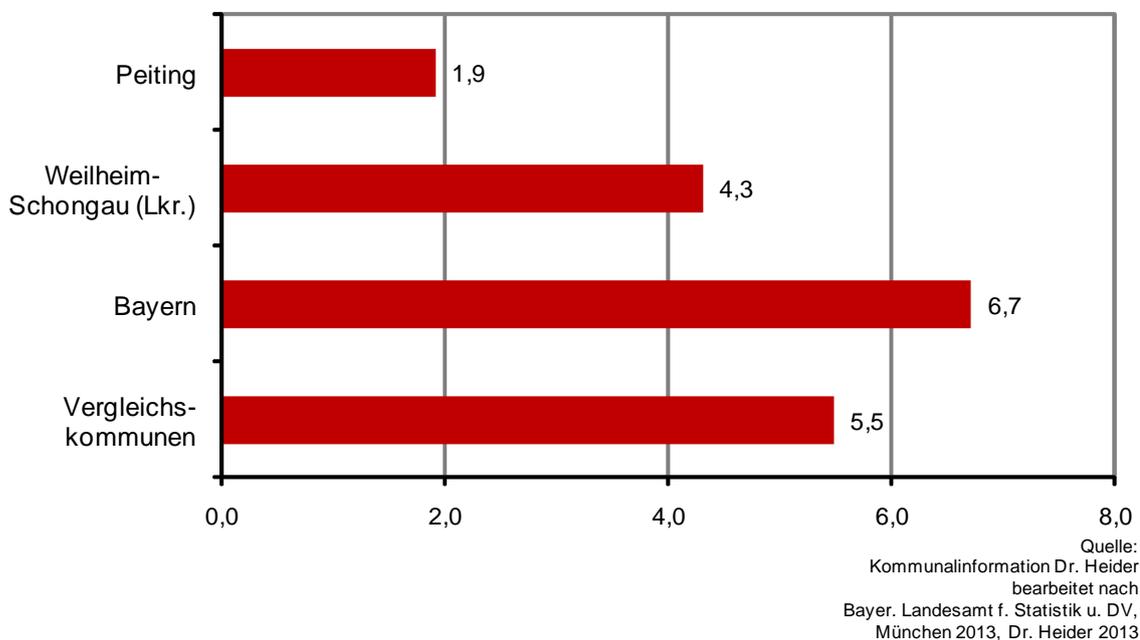
Schulden / Einwohner 2012 in Euro



Planerische Grundlagendaten

- Die Marktgemeinde Peiting ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der Tourismusregion Pfaffenwinkel, die neben der schönen Naturlandschaft auch zahlreiche sakrale Sehenswürdigkeiten bietet. Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einer bevorzugten bayerischen Urlaubsregion mit verschiedenen Seen und landschaftlich wie touristisch hochinteressanten Orten im Umfeld. Peiting kann demnach ein nicht zu unterschätzender Freizeit- und Erholungswert attestiert werden. Als Tourismusdestination bzw. speziell als Übernachtungsstandort ist die Marktgemeinde dennoch von eher nachrangiger Bedeutung. Dies wird deutlich, wenn man die Übernachtungszahlen betrachtet bzw. diese mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis setzt: Peiting weist 2012 lediglich rund 1,9 Übernachtungen je Einwohner auf, was erkennbar hinter den Quoten der Vergleichsregionen liegt. Der Wert des Landkreises Weilheim-Schongau ist mit 4,3 Übernachtungen pro Einwohner fast doppelt so hoch, in den Vergleichskommunen sowie in Bayern sind die entsprechenden Werte nochmals etwas höher (5,5 bzw. 6,7).¹³ Peiting kann demnach bisher nur bedingt von der touristischen Bedeutung der Region profitieren.

Übernachtungen / Einwohner 2012



¹³ Gilt jeweils für Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben (mit einer Kapazität von 9 oder mehr Betten) übernachten. Tagesgäste sind in der Statistik nicht erfasst.

Planerische Grundlagendaten

- ▶ Die Entwicklung der Übernachtungszahlen je Einwohner ist in Peiting in den letzten Jahren jedoch erkennbar positiv verlaufen. Zwischen 2007 und 2012 ist ein deutlicher Anstieg von rund 9% zu verzeichnen. Damit entwickelten sich die Zahlen, relativ betrachtet, positiver als im Landkreis Weilheim-Schongau (+5,2%).

Als wichtigste touristische Sehenswürdigkeiten bzw. Anziehungspunkte sind anzuführen:

Historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten:

- ▶ Die Eröffnung der 'Villa Rustica' im Jahr 2012 bringt für Peiting den offiziellen Anschluss an die Via Claudia
- ▶ Museum im Klösterle mit eigener Abteilung über die Geschichte des Skis sowie dem Themenbereich Bergbau
- ▶ Geotop Peitinger Pechkohle
- ▶ Pfarrkirche St. Michael mit gotischem Chor und Arbeiten von Franz Xaver Schmädl sowie einer Krypta aus dem 11. Jahrhundert
- ▶ Wallfahrtskirche 'Maria unter der Egg' (1660) mit Rokoko-Stuck und Wallfahrtstafel.

Sport- und Freizeitangebote:

- ▶ Öffentliches, beheiztes Wellenfreibad
- ▶ Sportanlagen und Eissporthalle
- ▶ eine Vielzahl an Badeseen und Wanderwegen sowie Langlaufloipen in der nahen Umgebung
- ▶ Radwegenetz im Pfaffenwinkel mit neuer Beschilderung
- ▶ Walderlebnispfad am Kalvarienberg
- ▶ Ammer-Pfad, Naturlehrpfad an der Ammer
- ▶ König-Ludwig-Wanderweg zwischen Peiting und Rottenbuch
- ▶ Reitanlage
- ▶ attraktives gastronomisches Angebot, Cafés in der Ortsmitte.

Planerische Grundlagendaten

Das Beherbergungsangebot in Peiting ist zwar begrenzt, insgesamt betrachtet gibt es aber eine ausreichende Anzahl an Übernachtungskapazitäten. Dies zeigt sich u.a. an der durchschnittlichen Auslastung der Betriebe, die unter aktuellen Erfordernissen rentabler und investitionsfähiger Beherbergungsbetriebe liegt. Die vergleichsweise geringe Auslastungsquote beeinträchtigt aber auch die Herausbildung qualitativ zeitgemäßer Angebote, wie diese als Voraussetzung erforderlich wären, die regionalen und lagemäßigen Potenziale für Übernachtungsgäste am Standort Peiting zu erschließen. So wird u.a. die Unterbringung von größeren Reisegruppen durch die vorliegende Angebotsstruktur erschwert, da diese mit Ausnahme "Zum Dragoner" nur durch Aufteilung auf verschiedene Häuser untergebracht werden können – ein Verfahren, das von vielen Reiseveranstaltern und Busunternehmen nicht akzeptiert wird. Eine deutliche Verbesserung der Situation ist demnach perspektivisch nur mit großen Anstrengungen möglich.

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

2.4.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan des Marktes Peiting stammt aus dem Jahr 1983. Die Marktgemeinde hat bereits den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Verfahren steht jedoch noch ganz am Anfang.

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche – Dorfgebiet und Mischgebiet – dargestellt. Als Dorfgebiet sind folgende Flächen gekennzeichnet: Bereich östlich der Freistraße und nördlich der Friedhofstraße, Bereich östlich der Weidachstraße, Fläche zwischen Weidachstraße, Müllerstraße und Retscherstraße, Bereich auf der Westseite der Müllerstraße zwischen der Einmündung der Weidachstraße und der Retscherstraße sowie kleinere Flächen westlich der Oberen Straße, westlich der Füssener Straße, östlich der Müllerstraße im Norden des Untersuchungsgebietes und südlich der Azamstraße.

Allgemeine Wohngebiete sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nur im östlichen Randbereich vorhanden, so am Gumpenweg, am Buchauer Weg, an der Bahnhofstraße und der Friedhofstraße.

Planerische Grundlagendaten

Mit dem Schulgelände einschließlich des Bereichs des Pfarrhofs befindet sich eine große Gemeinbedarfsfläche inmitten des Untersuchungsgebietes. Die nordwestlich davon gelegene St. Michael Kirche ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet. Am Hauptplatz sind mit Rathaus und Kindergarten weitere Gemeinbedarfseinrichtungen vermerkt.

Obere Straße, Münchener Straße, Schongauer Straße und Ammergauer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen eingetragen.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind innerhalb des Untersuchungsgebietes im Bereich des Gumpens großzügige Grünbereiche dargestellt. Auch die öffentliche Grünflächen am Hauptplatz, nördlich der St.-Michael-Kirche, ist eingetragen sowie im Süden des Untersuchungsgebietes die uferbegleitenden Grünstreifen an der Peitnach.

Planerische Grundlagendaten



Quelle: Markt Peiting; bearbeitet durch Büro für Architektur und Städtebau von Angerer.

Planerische Grundlagendaten

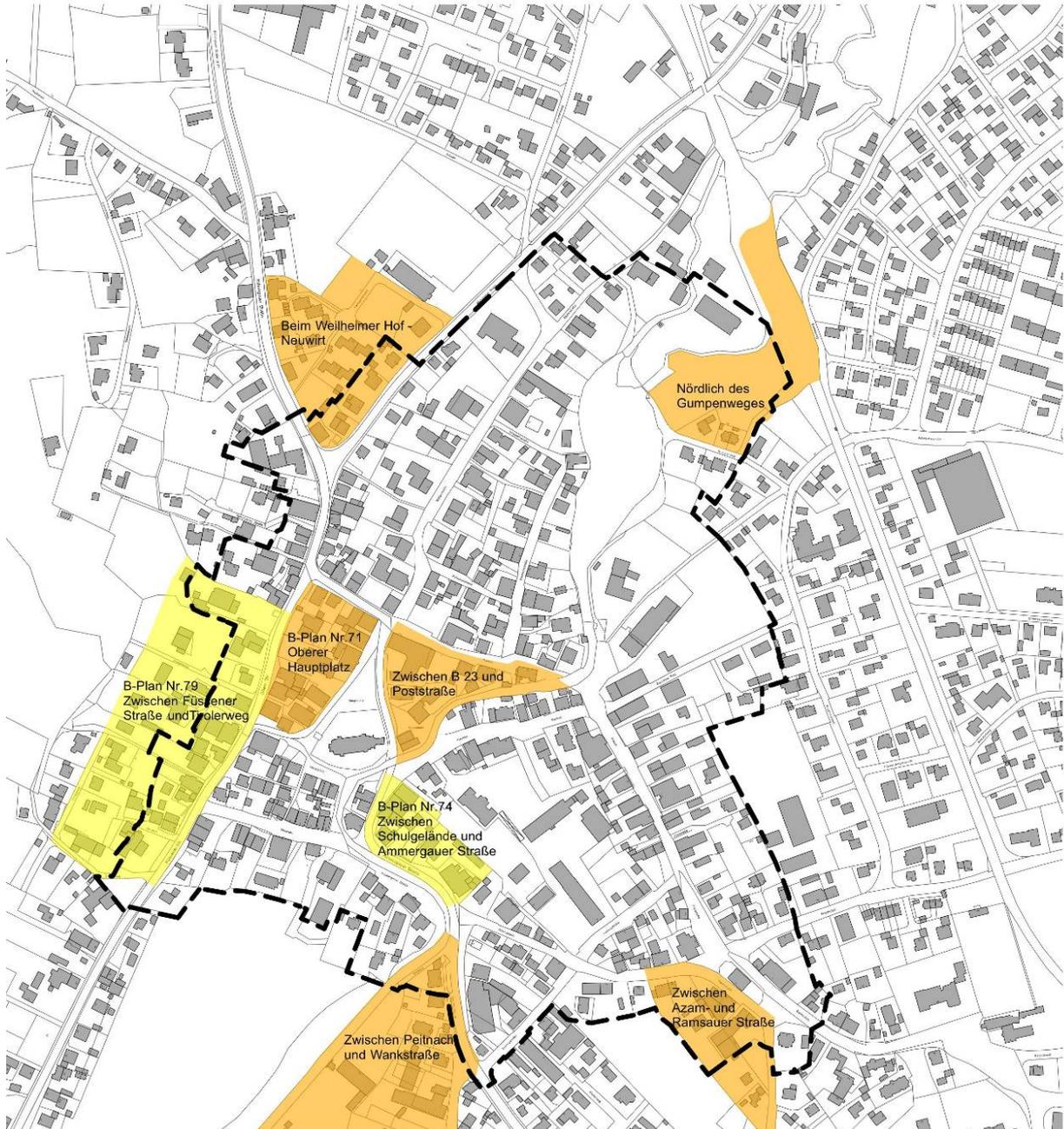
2.4.2 Bebauungspläne

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne liegen ganz oder teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes:

Bezeichnung	in Kraft getreten am
Oberer Hauptplatz	03.08.2009
Nördlich des Gumpenweges	30.07.1997
Zwischen Peitnach und Wankstraße	13.02.1997
Zwischen Azam- und Ramsauer Straße	30.01.1997
Zwischen B 23 und Poststraße	06.04.1992
Beim Weilheimer Hof – Neuwirt	08.10.1985

Zwei weitere Bebauungspläne, die das Untersuchungsgebiet betreffen, befinden sich in Aufstellung. Beim Bebauungsplan Nr. 74 "Zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße" steht das Verfahren kurz vor dem Abschluss, während es beim Bebauungsplan Nr. 79 "Zwischen Füssener Straße und Tirolerweg" noch ganz am Anfang steht.

Planerische Grundlagendaten



Bebauungspläne

-  rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Bebauungsplan in Aufstellung
-  Untersuchungsgebiet

Markt Peiting

ISEK - Städtebaulicher Teil



M. 1: 5000



Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089 561602, F.: 089 561658
mail@vonangerer.de

Planerische Grundlagendaten

2.4.3 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- ▶ Bachstraße 22. Ehem. Hauskreuz mit Arma Christi, sog. Erbärmdekreuz, Holz, 1880, um 1900 neu aufgestellt, Instandsetzung und Veränderungen 1951.
- ▶ Hauptplatz 9. Gasthof zum Pinzger, sog. Pinzgerwirt, zweigeschossiger Traufseitbau auf hohem Sockelgeschoss und mit Bodenerker, im Kern 2. Hälfte 17. Jh., Halbwalmdach und rückseitiger Anbau 1. Hälfte 19. Jh.
- ▶ Hauptplatz 19; Hauptplatz 20. Ehem. Doppelbauernhaus, sog. beim Stiegler bzw. Sterer, zweigeschossiger ehem. Mittertennbau mit Flachsatteldach, Tennen- und Kniestockbundwerk, Anfang 19. Jh., im Kern wohl älter.
- ▶ Hauptplatz 21. Kath. Pfarrkirche St. Michael, auf romanischer Grundlage errichteter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und quadratischem Westturm, 2. Hälfte 11. Jh., Chor im Kern spätgotisch, Langhaus erneuert von Anton Baumgartner 1783/85, 1855/56 nach Westen bis zum Kirchturm verlängert; mit Ausstattung.
- ▶ Meierstraße 13. Ehem. Bauernhof, sog. beim Geiger, zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, Bundwerkgiebel und Tennenbundwerk, ehem. Ständerbohlenbau, um 1670/90.
- ▶ Pfarrweg 1. Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach und Eckquaderung im spätklassizistischen Stil, 1832.
- ▶ Schongauer Straße 17. Wohn- und Geschäftshaus, sog. beim Lentner, zweigeschossiger Putzbau mit Mansardwalmdach, nach 1816.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auch drei Bodendenkmäler verzeichnet:

- ▶ Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Bereich der Ammergauer Straße befindet sich das Bodendenkmal D-1-8231-0018 – Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit.
- ▶ Südlich des Gumpens ist das Bodendenkmal D-1-8231-0029 – Handwerksplatz des frühen Mittelalters - eingetragen.
- ▶ Im Bereich der St. Michael Kirche in der Ortsmitte von Peiting befindet sich das Bodendenkmal D-1-8231-0069 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Peiting und ihrer Vorgängerbauten.

Planerische Grundlagendaten

2.5 Durchgeführte Maßnahmen

Bereits zwischen den Jahren 1986 und 1989 wurde auf der Grundlage eines Wettbewerbs der obere Hauptplatz umgestaltet. Diese Maßnahme wurde als Einzelmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes gefördert.

Da innerhalb des historischen Ortskerns von Peiting jedoch weitere städtebauliche und strukturelle Mängel vorlagen, beschloss der Marktgemeinderat die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen.

Seit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1993 und der Ausweisung des Ortskerns als Sanierungsgebiet wurden zahlreiche Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Ortskerns durchgeführt.

Eine wesentliche Maßnahme war dabei die Neuordnung der durch Gebäudeabbruch entstandene Brachfläche Ecke Hauptplatz / Poststraße. Auf der Grundlage des 1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Zwischen B 23 und Poststraße" entstand hier als private, nicht geförderte Maßnahme ein Wohngeschäftshaus mit Parkplatz.

Folgende Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Ortskerns wurden aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert:

- 1996 Neugestaltung und Erweiterung des bestehenden Parkplatzes südlich der Bachstraße, nördlich der Schule
- 2001 Neugestaltung des Straßenraumes der Poststraße mit südlichem Abschnitt Müllerstraße und Einmündungsbereich Weidachstraße
- 2001 Neugestaltung des Straßenraumes der Freistraße einschließlich der südlich angrenzenden Teilbereiche der Bahnhofstraße und der Azamstraße und dem Vorplatz nördlich der Sparkasse und Anlage eines Parkplatzes südlich der Sparkasse zwischen Bahnhofstraße und der Azamstraße
- 2005 Neugestaltung des Fußweges entlang der Peitnach, südlich der Kirche, einschließlich der Treppen zur Kirche, Schaffung eines Zugangs zum Wasser

Planerische Grundlagendaten

- 2005 Erneuerung der Treppenanlage vom unteren Hauptplatz zur Kirche einschließlich der Neugestaltung der Vorfläche beim Kriegerdenkmal
- 2009 Sanierungsbebauungsplan "Oberer Hauptplatz" (rechtskräftig im Jahr 2009),
- 2009 Erneuerung der Brücke über die Peitnach zwischen Hauptplatz und Bachstraße, Errichtung eines barrierefreien Fuß- und Radwegestegs
- 2010 Neugestaltung des Straßenraumes unterer Hauptplatz, Verkehrsberuhigung durch Pflasterung und Anheben der Fahrbahn im Bereich des Platzes vor dem Rathaus
- 2010 Neugestaltung der Ammergauer Straße zwischen Bachstraße und Meierstraße, einschließlich des Einmündungsbereichs der Bachstraße
- 2012 Neugestaltung der Meierstraße
- 2013 Sanierungsbebauungsplan "Zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße" (voraussichtlicher Abschluss des Verfahrens 2014),

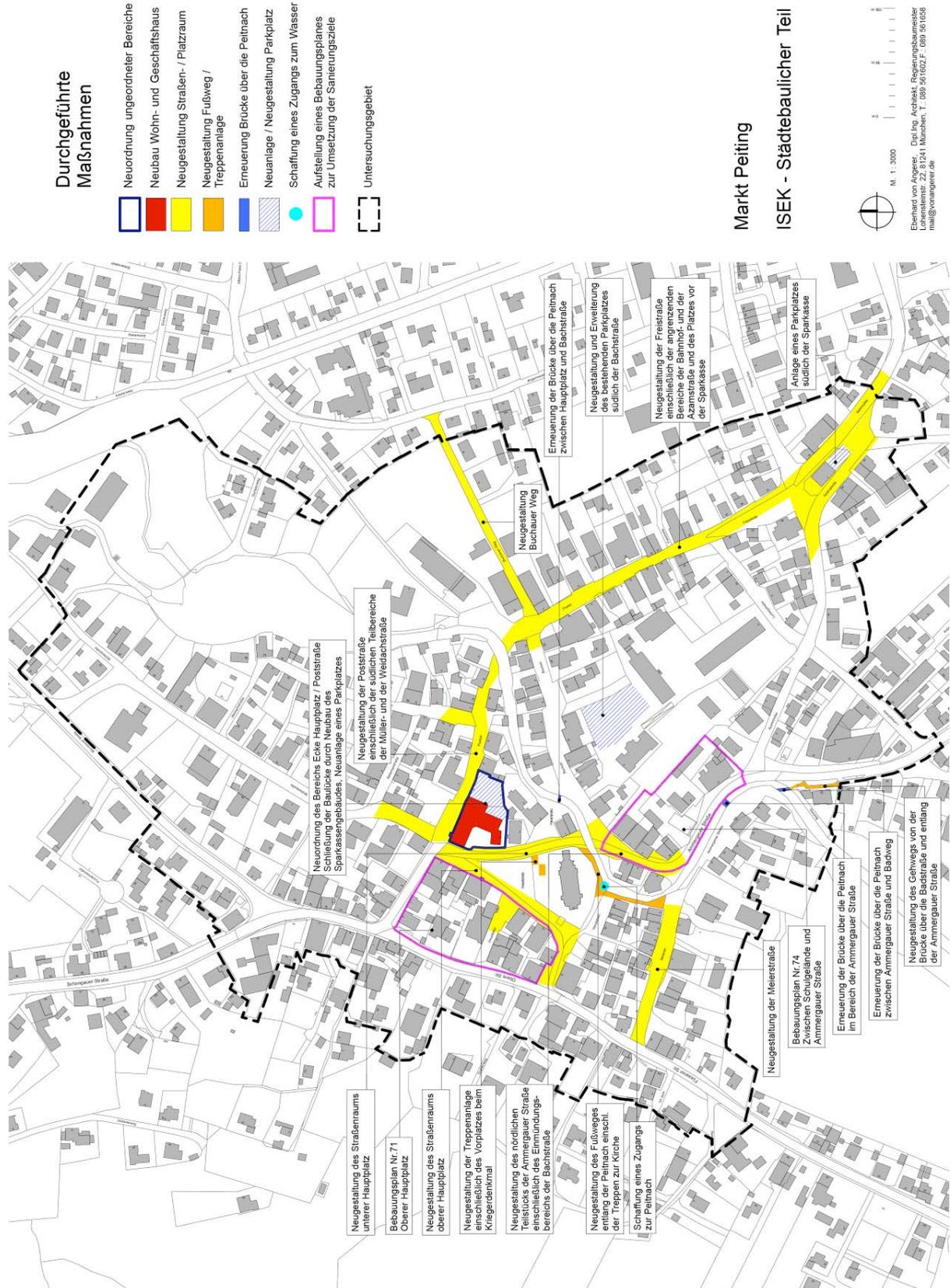
Außerdem hat der Markt Peiting über ein kommunales Förderprogramm private Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns unterstützt. Diese sind in der Karte zu den durchgeführten Maßnahmen jedoch nicht dargestellt.

Folgende Maßnahmen wurden aus Mitteln nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gefördert:

- 2005 Erneuerung der Brücke über die Peitnach zwischen Ammergauer Straße und Badweg, Errichtung eines barrierefreien Fuß- und Radwegestegs
- 2007 Erneuerung der Brücke über die Peitnach im Bereich Ammergauer Straße
- 2009 Neugestaltung des Fußwegs entlang der Ammergauer Straße südlich des Fuß- und Radwegestegs über die Peitnach

Im Jahr 2012 wurde außerdem der Buchauer Weg neu gestaltet. Für diese Maßnahmen erhielt die Marktgemeinde Peiting keine Fördermittel.

Planerische Grundlagendaten



Planerische Grundlagendaten

Neben diesen städtebaulichen Maßnahmen, die vorwiegend zur Neuordnung und zum Umbau / zur Modernisierung des Untersuchungsgebietes bzw. der Ortsmitte dienen, ist auch auf die im Zuge des laufenden Stärkungsprozesses „Aktive Ortsmitte Peiting“ durchgeführten Maßnahmen hinzuweisen. Im Einzelnen sind dabei speziell folgende Maßnahmen und Projekt anzuführen¹⁴:

- ▶ Beteiligungsverfahren / Workshops zur „Aktiven Ortsmitte Peiting“ (vgl. Kap. 3)
- ▶ Eigentümergespräche zu potenziellen Projektentwicklungen an der Ammergauer Straße
- ▶ Kommunales Fassadenprogramm
- ▶ Erstellung und Verwaltung eines GIS-basierten Infosystems zum Geschäftsstraßenmanagement
- ▶ Vorgespräche zur und Vorbereitung der angestrebten Etablierung eines Existenzgründerladens
- ▶ Attraktivere Gestaltung der Ortseingänge durch eine einheitliche Plakatierverordnung sowie durch die Umsetzung des Projektes „Blühende Ortseingänge“
- ▶ Sicherung des zentralen Naherholungsbereiches Gumpen
- ▶ Räumliche und inhaltliche Ausweitung des Sommermarktfestes "Apertum – Peiting offen"
- ▶ Durchführung erster Schritte zur Etablierung des Marktes Peiting als "Radlort"
- ▶ Öffentlichkeitsarbeit, kontinuierliche Berichterstattung über die Fortschritte von "Aktive Ortsmitte Peiting"
- ▶ Beauftragung und Erstellung eines Verkehrskonzeptes (vgl. Kap.5).

2.6 Bestehende Untersuchungen und Planungen

2.6.1 Verkehrsgutachten

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Ortskern hat der Markt Peiting ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (TRANSVER GmbH, München 2011), um eine verkehrliche Bewertung verschiedener Straßennetzplanungen zu erhalten.

¹⁴ Vgl. hierzu auch die entsprechende Projektdokumentation für detailliertere Angaben.

Planerische Grundlagendaten

In der Zusammenfassung empfiehlt das Gutachten drei Maßnahmen, bei denen jedoch noch weiterer Diskussionsbedarf gesehen wird. Empfohlen werden ein gemeinsamer Fuß- und Radweg zwischen dem Wohngebiet "Am Bachfeld" und der Ammergauer Straße (Maßnahme außerhalb des Untersuchungsgebietes), eine Verkehrsberuhigung / Fußgängerzone im Bereich Hauptplatz, evtl. kombiniert mit einer Verkehrsreduzierung (Einbahnstraßenregelung oder Fahrverbot mit Anlieger frei) in der Meierstraße sowie eine Tonnagebeschränkung für Schwerverkehrsfahrzeuge, beschränkt auf den Durchgangsverkehr.

Detaillierte Ausführungen hierzu befinden sich in den nachfolgenden Kapiteln.¹⁵

2.6.2 Neuordnung des Bereichs zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße

An der Ammergauer Straße wird das ehemalige Areal der Taurus Vertriebs GmbH nicht mehr genutzt. Verschiedene Gebäude stehen leer, ein Gebäude wurde bereits abgebrochen, so dass jetzt eine größere Brachfläche besteht. Eine sinnvolle Neubebauung wird durch ungünstige Grenzverläufe erschwert. Damit besteht ein erheblicher städtebaulicher Missstand in der Ortsmitte von Peiting.

Die Marktgemeinde Peiting hat beschlossen zur Neuordnung dieses Areal einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die vorhandene ortstypische Baustruktur erhalten bzw. wieder hergestellt werden, die Nutzungsmischung soll erhalten bleiben und die Ortsmitte mit Flächen im Handel- und Dienstleistungsbereich gestärkt werden. Auch soll zentrumsnahes Wohnen ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich in Kürze abgeschlossen.

2.6.3 Kreisverkehr Kreuzung Schongauer Straße / Münchener Straße

Der Markt Peiting plant die Errichtung eines Kreisverkehrs zur Neuordnung des Kreuzungsbereichs Schongauer Straße / Münchener Straße. Die Maßnahme, die voraussichtlich 2014 umgesetzt werden soll, dient der Verbesserung der Verkehrsführung und der Verkehrssicherheit. Darüber hinaus kann auch die Eingangssituation zum Ortszentrum gestalterisch aufgewertet werden.

¹⁵ Vgl. hierzu Kap. 5, Kap. 7.4 und Kap. 8.2.

3 Bürgerbeteiligung



Bürgerbeteiligung

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) benennen die Stärken und die Schwächen einer Stadt oder Gemeinde und leiten daraus realistische Verbesserungsmaßnahmen ab. Die bestehenden Chancen sollen also konsequent genutzt werden. Hierfür werden Konzepte, Handlungsfelder und Visionen aufgezeigt. Um den „lokalen Sachverstand“ und die spezifischen Ortskenntnisse zu nutzen sowie auch eine ausreichende Akzeptanz für die erarbeiteten Maßnahmen vor Ort zu schaffen werden immer auch die in der jeweiligen Gemeinde lebenden Bürger mit einbezogen. Gleiches geschah und geschieht im Rahmen der Erstellung und der Umsetzung des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte – 'Aktive Ortsmitte Peiting'“ im Markt Peiting. Dabei ist nicht nur eine kurzzeitige, punktuelle, sondern eine langfristige Zusammenarbeit der Marktgemeinde Peiting, des Projektmanagements und der Arbeitsgruppen "Aktive Ortsmitte Peiting" zur Stärkung der Ortsmitte und Umsetzung der Maßnahmenvorschläge vorgesehen.

Im Oktober 2010 fand die Auftaktveranstaltung "Aktive Ortsmitte Peiting" statt, in der alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren und bei der der aktuelle Bearbeitungsstand des Einzelhandelskonzeptes aufgezeigt und präsentiert wurde. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Auftaktveranstaltung war die Vorstellung der Ergebnisse der für das Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte durchgeführten Gewerbe- und Haushaltsbefragung, an denen jeweils zahlreiche Gewerbetreibende bzw. Bürger teilgenommen haben.

In einer Workshop-Phase erarbeiteten die Bürger anschließend Ideen für die Entwicklung der Ortsmitte Peiting. Als Resultat des Abends konnten zahlreiche Projektideen gesammelt werden. Zudem wurden die drei Arbeitsgruppen "Aktive Ortsmitte Peiting" zu den Themenbereichen "Immobilien und Betriebe", "Image, Marketing und Fremdenverkehr" und "Stadtentwicklung und öffentlicher Raum" gegründet. Die Arbeitsgruppen setzen sich aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie aus Gewerbetreibenden der Marktgemeinde Peiting zusammen.

Bürgerbeteiligung

Die inhaltlichen Schwerpunkte dieser drei Arbeitsgruppen stellen sich folgendermaßen dar:

- ▶ Die Arbeitsgruppe 1 "Immobilien und Betriebe" wird sich demnach besonders mit dem Thema Leerstände und der Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale beschäftigen. Auch das Wohnen in der Innenstadt sowie die Qualitätssteigerung im Einzelhandel und Projekte zur Ansiedelung und Unterstützung des Einzelhandels sollen bearbeitet werden. Hierfür gilt es, geeignete Ideen zu entwickeln und umzusetzen.

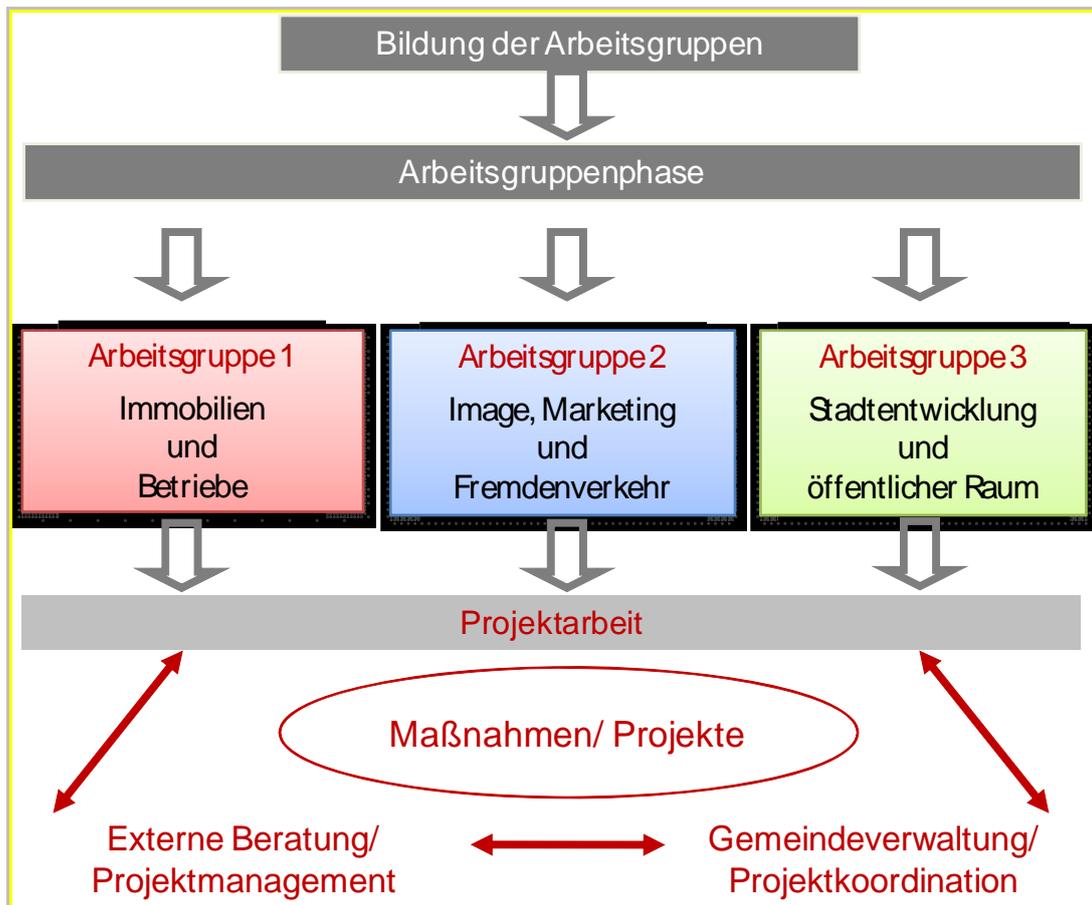
- ▶ Arbeitsschwerpunkt der Arbeitsgruppe 2 "Image, Marketing und Fremdenverkehr" wird u.a. die bessere Vermarktung der Marktgemeinde Peiting unter besonderer Betonung der hervorragenden Lage als Ausgangspunkt für die Besichtigung zahlreicher Sehenswürdigkeiten in der Region sein. Hierfür sind u.a. neue Aktionen und Events zu entwickeln, um die Bekanntheit der Gemeinde in der Region zu steigern; hierzu wurde von den Teilnehmern bereits eine Vielzahl an Ideen genannt. Gleichzeitig gilt es, ein unverwechselbares Profil, eine sog. USP, herauszuarbeiten und sich entsprechend zu vermarkten.

- ▶ Thema der Arbeitsgruppe 3 "Stadtentwicklung und öffentlicher Raum" wird die Revitalisierung von Brachen und Freiflächen sowie die Belebung und Attraktivierung der Ortsmitte, besonders des Hauptplatzes, darstellen. Besondere Beachtung sollte das Thema Verkehr erfahren, wie die Vielzahl der Nennungen zu diesem Bereich verdeutlicht. Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt stellt das Thema Wohnen dar.

In den anschließenden Treffen aller Arbeitsgruppen, des Projektmanagements und der Marktgemeinde im Februar 2011 wurden diese präsentiert und ausführlich diskutiert. Von der Lenkungsgruppe wurde im April 2011 daraufhin ein erstes Maßnahmenpaket für das Jahr 2011 beschlossen.

Bürgerbeteiligung

Ablaufschema Bürgerbeteiligung „Aktive Ortsmitte Peiting“



Quelle: Dr. Heider, 2011.

Ergänzend ist anzumerken, dass sowohl die Auftaktveranstaltung, als auch die anschließenden Treffen der Arbeitsgruppen "Aktive Ortsmitte Peiting" gut besucht waren. Die Arbeitsgruppen brachten dabei zahlreiche Projektideen ein und verfolgen die Umsetzung der Projekte seither aktiv. Eine Reihe von Projekten (z.B. Kommunales Fassadenprogramm, Neugestaltung der Ortseingänge durch eine einheitliche Plakatierverordnung sowie durch die Umsetzung des Projektes „Blüh ende Ortseingänge“, etc.) konnte dadurch bereits erfolgreich auf den Weg gebracht werden (vgl. Kap. 2.5).

Bürgerbeteiligung

Die in den Arbeitsgruppen erarbeiteten Schwerpunkte werden in nachfolgenden Abbildungen nochmals detailliert aufgezeigt:

Arbeitsgruppe 1 Immobilien und Betriebe - Schwerpunktthemen -
<ul style="list-style-type: none">▪ Entwicklung vorhandener Immobilien und Branchen▪ Fassadensanierung und Gestaltung von Gebäuden▪ Leerstände▪ Wohnen in der Ortsmitte▪ Schaffung von Magneten in der Ortsmitte ("klein aber fein")▪ Qualität im Einzelhandel (Service, Ladengestaltung, Marktauftritt, Angebot)▪ Erweitertes Einzelhandelsangebot (v.a. kurz- und mittelfristiger Bedarf)▪ Angebotsstärkender Nutzungs-Mix▪ Einzelbetriebliche Maßnahmen▪ Aktivierung der Betriebspotenziale▪ Thema Betriebsnachfolge▪ Konzentration der Entwicklungsanstrengungen auf die Ortsmitte

Arbeitsgruppe 2 Image, Marketing und Fremdenverkehr - Schwerpunktthemen -
<ul style="list-style-type: none">▪ Peiting als Ausgangspunkt für Tourismus in der Region▪ Verbesserung von Werbung und Vermarktung▪ Erstellung eines Einkaufsführers▪ Ausbau bestehender Aktionen und Events in der Ortsmitte (Apertum, Bürgerfest, Weihnachtsmarkt, Bauernmarkt...)▪ Image- und Profilbildung: "Peiting als Ort zum Leben und Einkaufen"

Bürgerbeteiligung

- Arbeitsgruppe 3**
Stadtentwicklung und öffentlicher Raum
 - Schwerpunktthemen -

 - Peiting als lebenswerter Wohnort für Jung und Alt
 - Revitalisierung von Brachen sowie Nutzung/ Entwicklung von Freiflächen
 - Aufenthaltsqualität
 - Attraktivierung und Belebung der Ortsmitte
 - Verschönerung des öffentlichen Raumes, Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Begrünung
 - Modernisierung der gemeindlichen Infrastruktur
 - Verkehrsentlastung und -beruhigung; Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit
 - Verbesserung der Parksituation

Um das Interesse der Bevölkerung und der in den Arbeitsgruppen aktiv am Prozess beteiligten Bürgerinnen und Bürger zu erhalten sowie langfristig das Image der Markt-gemeinde – auch im Umland – zu verbessern, findet seither eine kontinuierliche Bericht-erstattung über die Fortschritte von "Aktive Ortsmitte Peiting" sowie über die Umsetzung einzelner Maßnahmen und Projekte unter dem Motto: "Es tut sich was!" statt.

Organisatorisch hat sich dabei folgende Regelung bewährt: Eine Vertreterin der lokalen Zeitung "Schongauer Nachrichten" nimmt selbst an den Treffen der Arbeitsgruppen "Aktive Ortsmitte Peiting" teil und verfügt so stets über aktuelle Informationen. Die Be-richterstattung erfolgt regelmäßig in Absprache zu Gemeindevertretern und dem Projektmanagement. Das Projektmanagement gibt zudem aufbereitete Informationen zum Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen an die lokale Presse weiter.

Ausgewählter Pressebericht im Rahmen von "Aktive Ortsmitte Peiting".



4 Bestandsanalyse Städtebau



Bestandsanalyse Städtebau

4.1 Qualitäten und Potentiale

- ▶ Der Markt Peiting, zwischen den beiden Flüssen Lech und Ammer gelegen, verfügt über eine topographisch reizvolle Lage.
- ▶ Das Ortsbild wird geprägt von den Höhenzügen des Kalvarien- und des Schlossberges im Westen Peitings. Von den Straßenräumen im Ortskern ergeben sich interessante Ausblicke zu den teilweise bewaldeten Hangbereichen.
- ▶ Eine besondere naturräumliche Qualität stellt die Peitnach dar, die in Nord-Süd-Richtung durch den Ortskern fließt, mit weiherartiger Aufweitung im Norden des Untersuchungsgebietes, dem Gumpen. Mit dem naturnah gestalteten und ökologisch wertvollen Gumpen besitzt Peiting eine attraktive, innerörtliche Naherholungsfläche.
- ▶ Den Mittelpunkt des Ortes bildet der Hauptplatz mit der St. Michael Kirche. Hier befinden sich auch das Rathaus und mehrere Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die großzügige Grünfläche an der Kirche wird an schönen Tagen als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt genutzt. Der Kirchturm der St. Michael Kirche stellt ein fernwirksames Element dar und dient als Orientierungspunkt im Siedlungsgefüge. Die Straßen- und Platzräume am Hauptplatz weisen eine gute Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf.
- ▶ Neben dem Hauptplatz wurden in den vergangenen Jahren mehrere Straßenräume, wie Poststraße, Freistraße, der südliche Abschnitt der Müllerstraße und der nördliche Abschnitt der Ammergauer Straße neu gestaltet. Dies hat wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beigetragen. Problematisch ist jedoch das trotz der Umgehungsstraße noch immer hohe Verkehrsaufkommen im Ortskern.
- ▶ Der Hauptplatz zeichnet sich außerdem durch eine verhältnismäßig hohe Dichte an ortsbildprägenden Gebäuden und Baudenkmalern aus. Über das Untersuchungsgebiet verteilt finden sich weitere ortsbildprägende Gebäude und einzelne Baudenkmalern. Als ortsbildprägend wurden Gebäude kartiert, die in ihrer Bauweise und Gestaltung in positivem Sinn besonders prägend für das Ortsbild sind, aber nicht unter Denkmalschutz stehen. Daneben gibt es in Peiting mehrere Bereiche, die aufgrund ihrer geschlossenen Bauweise und der überwiegend ortstypischen Gebäude eine für den Ort charakteristische Baustruktur aufweisen, wie an der Schongauer Straße, der Oberen Straße, der Meierstraße, der Freistraße und der Müllerstraße. In Peiting besteht, aufgrund der Lage an der Grenze zwischen Schwaben und Bayern, ein Nebeneinander von oberbayerischen, schwäbischen und schwäbisch-bayrischen Haustypen, wobei der Haustyp mit schwäbisch-bayrischen Elementen überwiegt.

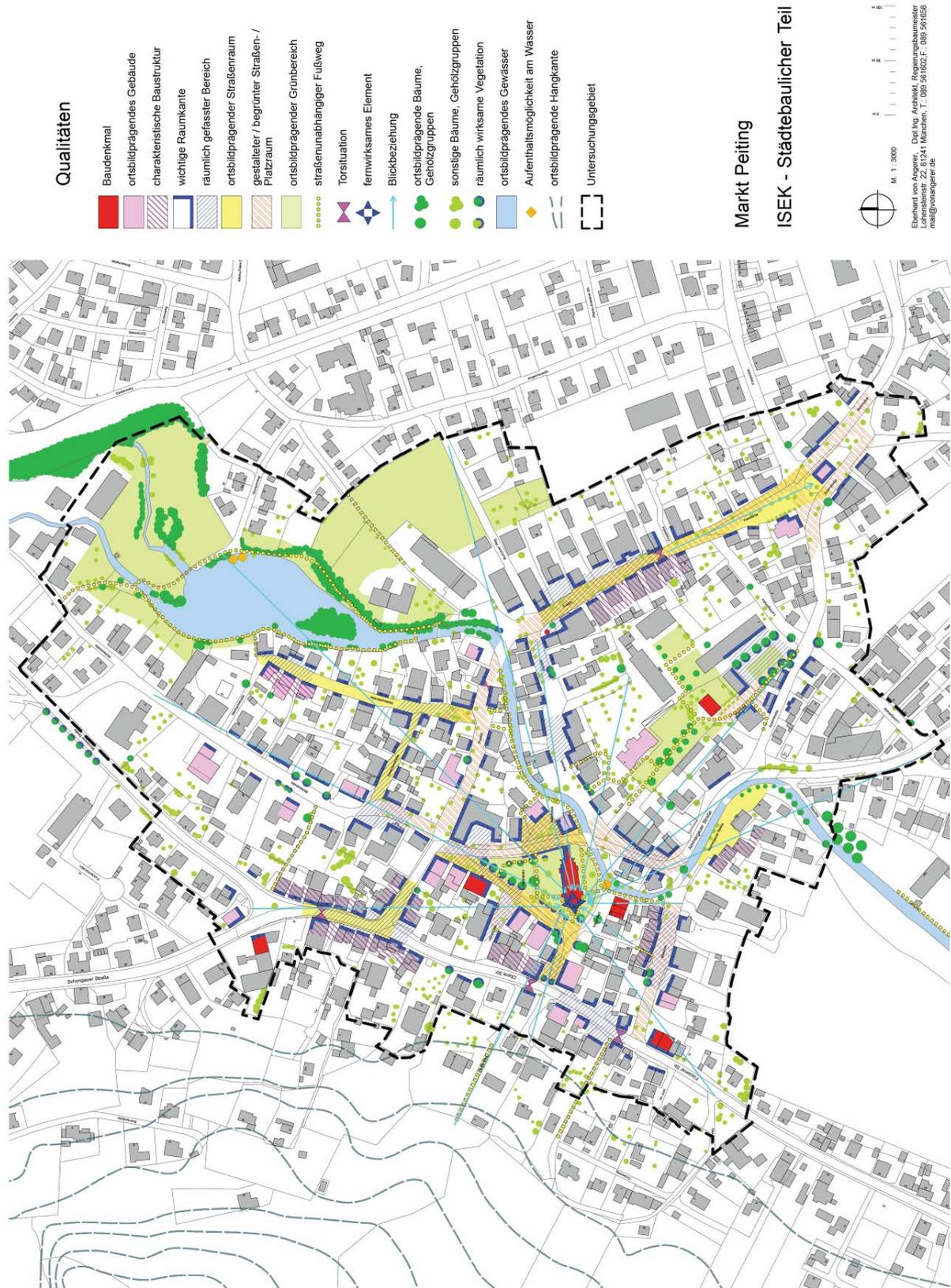
Bestandsanalyse Städtebau

- ▶ In der Karte zu den Qualitäten wurden auch die wichtigen Raumkanten eingetragen, die entweder klar gefasste räumliche Bereiche bilden oder die Straßenführung definieren bzw. die Straßen- und Platzräume in der Blickachse optisch begrenzen. Die Straßen in Peiting sind in vielen Abschnitten räumlich gefasst, dabei ist zum Teil auch der vorhandene Baumbestand von Bedeutung. Die Straßenräume sind außerdem gekennzeichnet durch den Wechsel von räumlich gefassten und offenen Bereichen, zum Teil sind diese Übergänge durch Torsituationen markiert.
- ▶ Innerhalb des Untersuchungsgebietes können mehrere Straßenräume bzw. Straßenabschnitte aufgrund ihrer räumlichen Fassung und / oder der charakteristischen Bebauung bzw. Gestaltung als ortsbildprägend eingestuft werden, so der Hauptplatz, die Schongauer Straße im Bereich der Einmündung der Oberen Straße, die Retscherstraße, die Weidachstraße, die Freistraße und der südlich der Peitnach gelegene Teil der Ammergauer Straße, der hier zwischen der Peitnach im Nordosten und der Bebauung im Südwesten einen Anger bildet. Der Hauptplatz, die Freistraße und der südliche Abschnitt der Weidachstraße weisen eine gute Freiflächengestaltung auf. Bei den anderen als ortsbildprägend eingestuften Straßenräumen wäre eine gestalterische Aufwertung wünschenswert. Die Weidachstraße zeigt nur noch in Ansätzen ihren dörflichen Charakter mit offenen Grünbereichen vor den Häusern.
- ▶ Der Grünbestand in Peiting ist insgesamt positiv zu bewerten. Ortsbildprägender Baumbestand findet sich vor allem am Hauptplatz, an der Schule und im Umfeld des Gumpen sowie in Teilbereichen entlang der Peitnach. Der in der Karte eingetragene Baumbestand wurde dem Luftbild entnommen und soweit als möglich durch eigene Begehungen ergänzt.
- ▶ Mit den großen Grünflächen am Gumpen verfügt Peiting über wertvolle innerörtliche Freiflächen. Auch die Grünflächen an der Kirche und im Bereich der Schule mit ihrem schönen Baumbestand sind ortsbildprägend. Eine stärkere Vernetzung dieser Grünbereiche wäre allerdings wünschenswert.
- ▶ Peiting ist geprägt von der Lage an der Peitnach und dem Gumpen. Im Bereich des Gumpen ist das Wasser durch Wege entlang des Ufers mit Ruhebänken sowie einer hölzernen Plattform auf der Westseite des Gumpen direkt am Wasser gut erlebbar. Die Ufer der Peitnach sind im Bereich der Bebauung jedoch teilweise von Mauern gefasst. Südlich der Kirche wurde erfreulicherweise mit dem Bau einer Treppenanlage in der Ortsmitte ein Zugang zum Bachlauf und eine Aufenthaltsmöglichkeit direkt am Wasser geschaffen.

Bestandsanalyse Städtebau

- ▶ Straßenunabhängige Fußwege gibt es in Peiting mehrere, so entlang der Peitnach, im Bereich des Gumpen, an der Kirche, im Bereich der Schule zwischen Bachstraße und Ludwig- bzw. Azamstraße, zwischen Münchener Straße und Müllerstraße und von der Oberen Straße zum Kalvarienberg. Zum Teil finden Sie eine Fortsetzung in untergeordneten Anliegerstraßen. Allerdings sind die Fußwege zum Teil schlecht auffindbar und bilden kein zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetz.

Bestandsanalyse Städtebau



Qualitäten

Kath. Pfarrkirche St. Michael
Baudenkmal



Unterer Hauptplatz mit Rathaus,
gut gestalteter, ortsbildprägender
Platz mit ortsbildprägenden
Gebäuden



Öffentliche Grünfläche nördlich
der Pfarrkirche,
ortsbildprägender Grünbereich



Qualitäten

Oberer Hauptplatz, gut gestalteter, ortsbildprägender Straßenraum, denkmalgeschütztes Gebäude



Freistraße, gut gestalteter, ortsbildprägender Straßenraum



Weidachstraße, ortsbildprägender Straßenraum, charakteristische Baustruktur



Qualitäten

Fußweg von der Bachstraße zu Schule und Pfarrhaus, ortsbildprägender Grünbereich und Baumbestand



Fußweg an der Peitnach mit Zugang zum Wasser, südlich der Kirche



Gumpen mit uferbegleitendem Fußweg



Bestandsanalyse Städtebau

4.2 Mängel und Konfliktbereiche

- ▶ In Peiting bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes Mängel aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsstraßen. Der Bau der Umgehungsstraße hat, wohl auch aufgrund des insgesamt gestiegenen Verkehrsaufkommens, nicht zur erhofften Entlastung des Ortskerns geführt. Das hohe Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im Ortskern erheblich. Dies hat negative Folgen sowohl für die Funktion des Ortszentrums als Haupteinkaufsbereich und Treffpunkt für die Einwohner Peitings als auch in Hinblick auf die Wohnnutzung.
- ▶ Der Kreuzungsbereich Hauptplatz / Schongauer Straße / Müllerstraße / Poststraße ist unübersichtlich und stellt eine Gefährdung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer dar.
- ▶ Auch der Kreuzungsbereich Schongauer Straße / Münchner Straße ist problematisch. Hier bestehen jedoch bereits konkrete Planungen, die Verkehrssituation durch die Anlage eines Kreisverkehrs zu verbessern.
- ▶ In Peiting wurden bereits mehrere Straßenräume in der Ortsmitte neu gestaltet. Für eine umfassende Aufwertung des Ortszentrums ist die gestalterische und funktionale Verbesserung weiterer Straßenräume erforderlich. So sind die Schongauer Straße, die Münchener Straße, die Müllerstraße, die Retscherstraße sowie in verschiedenen Abschnitten die Obere Straße, die Füssener Straße, die Bachstraße, die Ammergauer Straße, die Ludwigstraße und die Azamstraße übermäßig befestigt und / oder weisen gestalterische Defizite auf. Auch bestehen Mängel bei den straßenbegleitenden Gehwegen. Im Bereich der Oberen Straße, der Bachstraße, der Ludwigstraße, der Azamstraße und der Ammergauer Straße wurden Engstellen bzw. zu schmale Gehwege kartiert. Entlang der Müllerstraße steht trotz der übergroßen Straßenbreite nur ein einseitiger Gehweg zur Verfügung.
- ▶ Die Stützmauern, die aufgrund des hügeligen Geländes einzelne Straßenabschnitte begrenzen, sind teilweise mangelhaft gestaltet. Eine Begrünung der Mauern würde zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen.
- ▶ Die Bushaltestelle in der Meierstraße ist aufgrund der Zu- und Einfahrten zu den Grundstücken zu klein dimensioniert, so dass der Bus auf dem Gehweg halten muss, was für Fußgänger zu unübersichtlichen Situationen führt. Besser wäre es den Bus im Straßenraum halten zu lassen, und die bisherige Bushaltestelle als Parkplatz zu nutzen.

Bestandsanalyse Städtebau

- ▶ Innerhalb des Ortszentrums gibt es mehrere straßenunabhängige Fußwege. Diese werden ergänzt durch Fußwegverbindungen über untergeordnete Anliegerwege. Bei einigen sollte die Benutzbarkeit verbessert werden, wie bei der Wegeverbindung zwischen Müllerstraße und Weidachstraße. Im Übrigen bestehen Defizite in der Vernetzung und Auffindbarkeit der Fußwegverbindungen.
- ▶ Einen weiteren erheblichen Mangel stellt der vorhandene Gebäudeleerstand dar. So standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen mehrere Läden und Gastronomiebetriebe im Untersuchungsgebiet sowie gewerbliche Flächen in der Ludwigstraße leer. Auch einzelne Wohngebäude in der Ortsmitte werden nicht mehr genutzt. Diese weisen zum Teil erhebliche Mängel im Zustand auf.
- ▶ Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Gebäude mit Defiziten im Gebäudezustand. Der Gebäudezustand konnte nur von außen beurteilt werden, eine Begehung der Gebäude fand nicht statt. Aufgrund des Alters vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet ist von einem umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere in Hinblick auf eine energetische Gebäudesanierung auszugehen. Eine Häufung von Gebäuden mit sichtbaren Mängeln im Gebäude- bzw. Fassadenzustand oder auch der Fassadengestaltung führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Attraktivität des Ortszentrums. Einzelne Gebäude im Untersuchungsgebiet fallen durch ihren fehlenden Bezug zur Umgebung negativ auf, wie die VR Bank an der Schongauer Straße oder das Hotel an der Ammergauer Straße.
- ▶ An mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet wurden fehlende Raumkanten kartiert. Besonders störend wirken sich die durch Gebäudeabbruch entstandenen Baulücken an der Ecke Müllerstraße / Poststraße und an der Ammergauer Straße aus. Für den Bereich zwischen Ammergauer Straße und dem Schulgelände gibt es bereits konkrete Planungsüberlegungen, der Bebauungsplan zur Neuordnung des Bereichs befindet sich in Aufstellung¹⁶. Das Verfahren sollte möglichst bald abgeschlossen und die Planungen umgesetzt werden. Das Grundstück Ecke Müllerstraße / Poststraße wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Konkrete Planungen bestehen nicht, eine erste Investorensuche hat sich aufgrund der eher geringen Grundstücksgröße nach Auskunft der Gemeinde als schwierig erwiesen. Zur Verbesserung der Raumstruktur und gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte ist eine Neubebauung dieses Grundstücks dringend erforderlich. Eine Nutzung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen würde außerdem zu einer Stärkung der Ortsmitte beitragen.
- ▶ Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden auch störende Nutzungen festgestellt. Problematisch ist vor allem der Gebrauchtwagenhandel im Süden des Untersuchungsgebietes, an der Ramsauer Straße. Neben der störenden Nutzung bestehen hier erhebliche Mängel im Zustand der Gebäude und der Freifläche.

Bestandsanalyse Städtebau

- ▶ Bei dem Autohaus mit Werkstatt und Ausstellungsfläche, das die beiden Grundstücke in der Müllerstraße nutzt, wäre eine Verlagerung des Betriebs langfristig ebenfalls wünschenswert, um die Wohnnutzung in der Ortsmitte zu stärken.
- ▶ An der Peitnach bestehen Mängel zum Teil aufgrund der wenig naturnahen Ufergestaltung. Am westlichen Ufer des Gumpen ist die Bebauung bereits zu nah an den Uferbereich herangerückt.

¹⁶ Siehe Kap. 2.6.2.

Bestandsanalyse Städtebau

Mängel

- Gebäude mit größeren bis sehr großen Mängeln im Zustand
- Gebäude mit sonstigen Mängeln im Zustand oder der Fassadengestaltung
- Gebäude ohne Bezug zur Umgebung
- leerstehendes Gebäude
- leerstehender Laden / Gastronomie- / Dienstleistungsbetrieb im EG
- störende Nutzung
- fehlende Raumkante
- übermäßig befestigte Fläche
- sonstige mangelhaft gestaltete Fläche
- hohe Verkehrsbelastung
- problematischer Kreuzungsbereich
- ungünstige Anordnung Bushaltestelle
- fehlender / zu schmaler Gehweg
- mangelhafte Ufergestaltung
- Beeinträchtigung des Uferbereichs durch Bebauung
- mangelhaft gestaltete Mauern
- Untersuchungsgebiet

Markt Peiting

ISEK - Städtebaulicher Teil



Mängel

ungeordneter Bereich
Ammergauer Straße



Baulücke Ecke Müllerstraße /
Poststraße



Gebäude mit erheblichen Mängeln
im Zustand



Mängel

Müllerstraße, mangelhaft
gestalteter Straßenraum,
Gebäude ohne Bezug zur
Umgebung, störende Nutzung



Bachstraße, mangelhaft
gestalteter Straßenraum



Retscherstraße, mangelhaft
gestalteter Straßenraum



Mängel

Ammergauer Straße südlich der Peitnach, mangelhaft gestalteter Straßenraum



Obere Straße, mangelhaft gestalteter Straßenraum, zu schmaler Gehweg



Peitnach, mangelhafte Ufergestaltung



5 Bestandsanalyse Verkehr



Bestandsanalyse Verkehr

Der Markt Peiting verfügt seit Jahren über eine südliche Umfahrung im Zuge der B 472. Dennoch bestehen innerhalb der Ortslage Problemstellungen durch zu hohe Verkehrsmengen. Die ehemaligen durch das Ortszentrum führenden Bundesstraßen wurden zu Gemeindestraßen abgestuft. Mithin können verkehrsregelnde Anordnungen durch die Gemeinde als örtliche Verkehrsbehörde getroffen werden.

5.1 Grundlagen der Verkehrsanalyse

Als Grundlage für ein Verkehrsgutachten wurden von 28. bis 30. Juni 2011 durch die Fa. Schuh & Co Verkehrserhebungen durchgeführt, welche aus Befragungen, 24-h-Querschnittszählungen und Knotenzählungen bestanden.

An insgesamt neun Knoten wurden über je 2x4 Stunden die einzelnen Knotenströme erfasst:

- ▶ Füssener Straße / Bachfeldstraße / Kreuther Weg
- ▶ Füssener Straße / Meierstraße
- ▶ Schongauer Straße / Obere Straße
- ▶ Schongauer Straße / Müllerstraße / Poststraße / Hauptplatz
- ▶ Ammergauer Straße / Meierstraße
- ▶ Schongauer Straße / Münchner Straße
- ▶ Ammergauer Straße / Am Stein
- ▶ Münchner Straße / Seestraße
- ▶ Wanderhofstraße / Hochweg / Herzogsägmühlestraße.

Die damit zur Verfügung stehende Datenbasis ist aktuell und als Grundlage ausreichend für den Aufbau eines Verkehrsmodells. In diesem können einzelne Planfälle sowohl hinsichtlich der Straßennetzgestaltung als auch der verkehrsrechtlichen Beschilderung betrachtet werden. Mittels der Berechnungsergebnisse des Verkehrsmodells konnten die verkehrlichen Wirkungen einzelner Maßnahmen ermittelt, dargestellt und einer Erstbewertung¹⁷ unterzogen werden.

¹⁷ Diese haben nicht den Anspruch, dabei vollumfänglich alle möglichen Aspekte (in rechtlicher, planerischer bzw. technischer Hinsicht) zu berücksichtigen.

Bestandsanalyse Verkehr

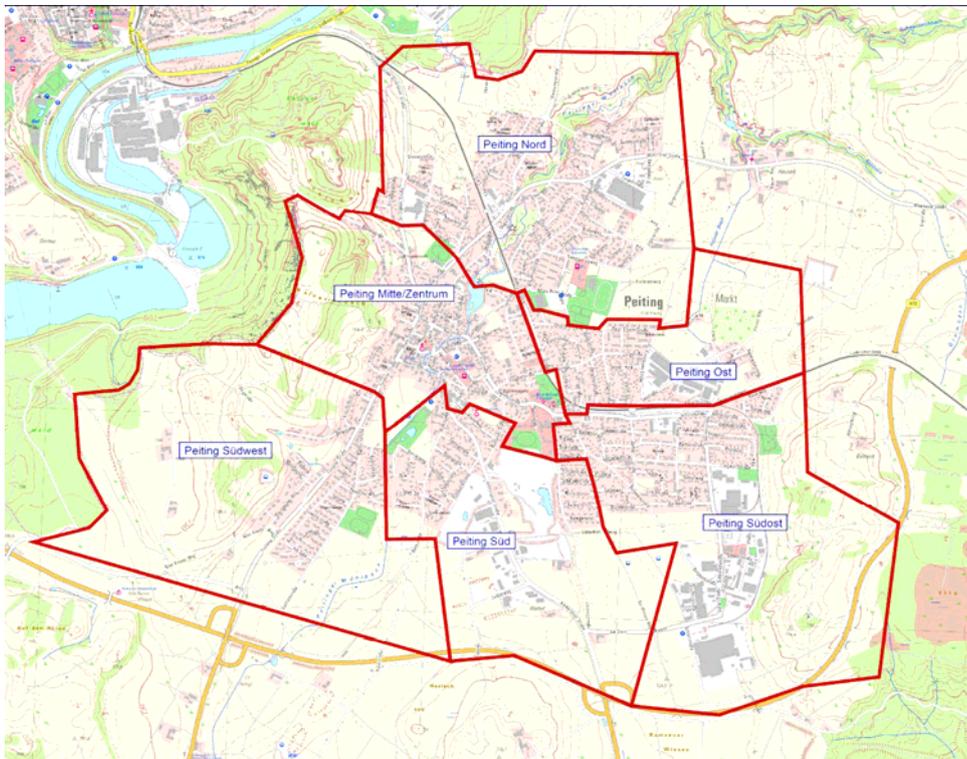
5.2 Aufbereitung der Verkehrsbefragungen

5.2.1 Einleitende Anmerkungen

Insgesamt wurden 5.589 Datensätze durch die Verkehrsbefragung erfasst. Davon konnten 5.543 Datensätze eindeutig zu bestimmten Verkehrsquellen und Verkehrszielen zugeordnet werden. Ein Datensatz entspricht dabei einer Kfz-Fahrt. Diese Angaben wurden in ein Verkehrsmodell übertragen und so die Befragungsdaten auch grafisch darzustellen. Zusätzlich wurden die 30 häufigsten Herkunft- (VON) und Zielorte (NACH) je Befragungsstelle ausgewertet. Ebenso die 40 häufigsten Quelle-Ziel-Relationen je Befragungsstelle.

Damit bei den folgenden tabellarischen Auswertungen die Quellen bzw. Ziele innerhalb des Hauptortes von Peiting detaillierter angegeben werden konnten, wurden sechs räumliche Bereiche definiert.

Einteilung des Hauptortes in sechs Bereiche, Basis dafür sind die Verkehrszellen des Verkehrsmodells

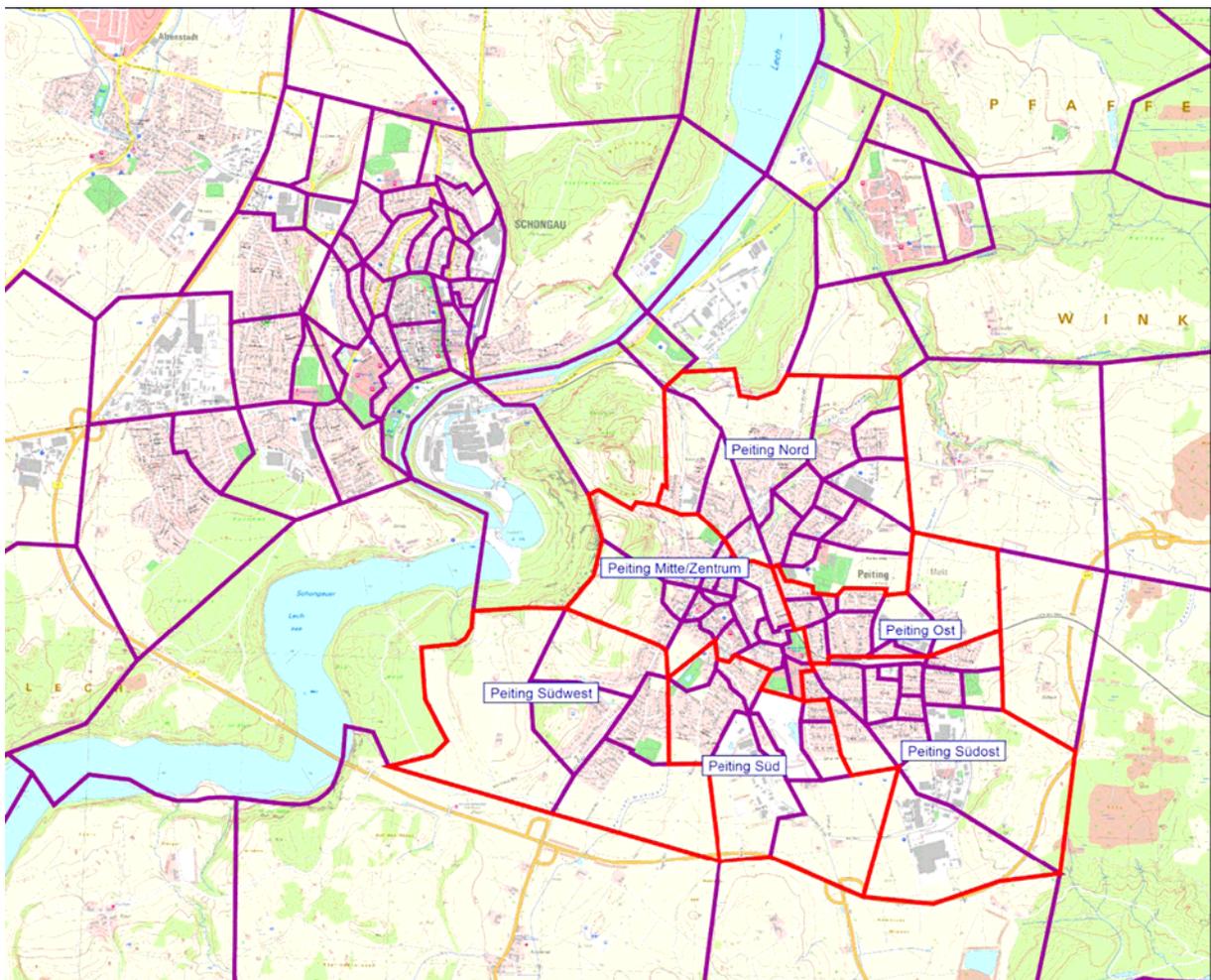


Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Bestandsanalyse Verkehr

Die Angaben zu Quelle und Ziel der jeweiligen Fahrt aus den Befragungsdaten wurden auf deutlich feingliedrigere Bereiche (Verkehrszellen) innerhalb des Marktes Peiting und Schongau kodiert.

Verkehrszellen des Verkehrsmodells (Ausschnitt aus dem Nahbereich)



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Außerhalb der Gemeindegrenzen Markt Peiting und Schongau wurden die Verwaltungsgrenzen (Gemeindegrenzen bzw. Landkreisgrenzen) als Verkehrszellen definiert. Darüber hinaus erfolgte eine grobe Sektoreneinteilung nach Himmelsrichtung/Autobahn (z.B. Nordost, Ost, West/Südwest).

Bestandsanalyse Verkehr

5.2.2 Befragungsergebnisse¹⁸

Befragungsstelle 1: Schongauer Straße nördlich Drosselstraße

In der Gemeinde Markt Peiting besteht ein hohes Interesse, dass möglichst wenig Durchgangsverkehr insbesondere auf der Schongauer Straße verkehrt, welcher gleichfalls auch auf der Umgehungsstraße via B 472 eine Alternativroute besitzt. Der meiste Verkehr auf der Schongauer Straße stammt mit etwa 70 % aus Schongau selbst (Schongau / Schongau Altstadt / Schongau Krankenhaus und Berufsfachschule / Schongau UPM). Überregionale Verkehre mit weit entfernterer Herkunft (A 8 / A 96 / Augsburg / B 2 / Landsberg) ergeben zusammen einen nur sehr kleinen Anteil der Verkehrsbelastungen auf der Schongauer Straße.

Schlussfolgernd anhand der Ergebnisse dieser Verkehrsbefragung kann festgehalten werden, dass

- ▶ die Umfahrung im Zuge der B 472 großräumige Verkehre aufnimmt, jedoch
- ▶ für Verkehre mit Quell- oder Zielort Schongau selbst die Umfahrung B 472 nur eine nachrangige Verbindung darstellt.

Mehr als 40 % des Verkehrs der Schongauer Straße entsteht durch Fahrten zwischen dem Hauptort von Schongau und dem Hauptort von Markt Peiting.

Befragungsstelle 2: Münchener Straße östlich Hausen

Die Münchener Straße ist für die Stadt Schongau eine bedeutende Zufahrtsachse. Rund ein Viertel des Verkehrs der Münchener Straße ist Zielverkehr für Schongau.

Befragungsstelle 3: Ammergauer Straße nördlich B 472

An dieser Befragungsstelle ist in den Ergebnissen zu erkennen, dass ein Anteil von 7,5% des Verkehrs von Schongau nach Peiting über die B 472 verkehrt, gleichzeitig jedoch etwa 10,5% des Verkehrs der Ammergauer Straße auch Zielverkehr nach Schongau ist, der in Peiting selbst als Durchgangsverkehr auftritt.

¹⁸ Die Befragungsdaten für jede einzelne Befragungsstelle differenziert nach Pkw und Schwerverkehr ist den Anlagen des Verkehrsgutachtens Peiting (2012), erarbeitet durch TRANSVER GmbH, zu entnehmen.

Bestandsanalyse Verkehr

Befragungsstelle 4: Füssener Straße nördlich B 472

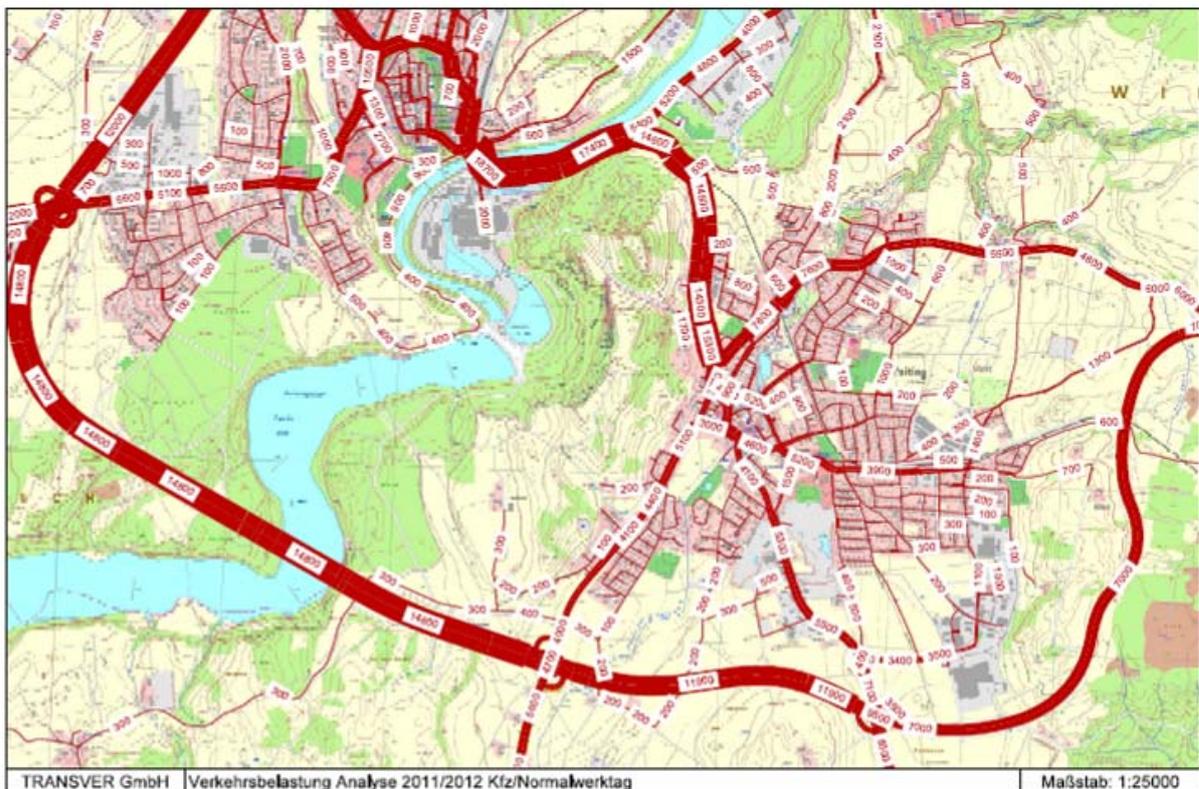
In ähnlicher Weise wie an der Ammergauener Straße treten Verkehre von oder nach Schongau auch an der Füssener Straße auf (13,1 % kommen von Schongau → kein Durchgangsverkehr für Peiting bzw. 16 % fahren nach Schongau → Durchgangsverkehr für Peiting).

5.3 Verkehrsmodell

5.3.1 Analyse 2011/2012

Die Analyseverkehrsbelastung ist als sog. Verkehrsmengenplan in folgender Abbildung dargestellt.

Verkehrsbelastung Analyse 2011/2012 Kfz/Normalwerktag



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Bestandsanalyse Verkehr

5.3.2 Prognosefall 2025: Verkehrsentwicklung bis 2025, Verkehrsbelastung 2025

In Anlehnung an die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2030¹⁹ erfolgt eine **Ermittlung der Verkehrsprognose**. Hierbei gibt es jedoch noch weitere Einflussgrößen zu berücksichtigen, welche beispielsweise sind:

- ▶ Siedlungszentren nehmen tendenziell hinsichtlich Einwohneranzahl zu, hingegen verlieren kleinere Ortschaften teils erheblich an Einwohner.
- ▶ Überproportionale Zunahme des Straßengüterverkehrs.

Auf Basis der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung kann für den Landkreis Weilheim-Schongau ein Verkehrsentwicklungsfaktor von rund 0,9977²⁰ für Pkw abgeschätzt werden, d. h. sie ist nahezu konstant. Um auf der sicheren Seite der Prognose zu liegen – insbesondere im Hinblick auf die Nichtbeachtung von Pkw-Fernverkehren über die B 472 / B 17 – wird ein Faktor für den **Pkw-Verkehr** von 1,05 angenommen.

Die Trendprognose für den **Straßengüterverkehr** erfolgt in Anlehnung an eine Veröffentlichung des BMVBS²¹. Prognostiziert wurde in dieser Studie eine Zunahme des Straßengüterfernverkehrs zwischen 2004 bis 2025 um 55 % und des Straßengüternahverkehrs um 3 %.

Es werden daher folgende Prognosefaktoren für die Prognose 2012 bis 2025 überschlägig angenommen, wobei diese differenziert nach den im Verkehrsmodell hinterlegten Gebieten (Verkehrszellen) und der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung angepasst werden:

- ▶ SV: 1,20
- ▶ Pkw: 1,05.

¹⁹ Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2030, November 2011.

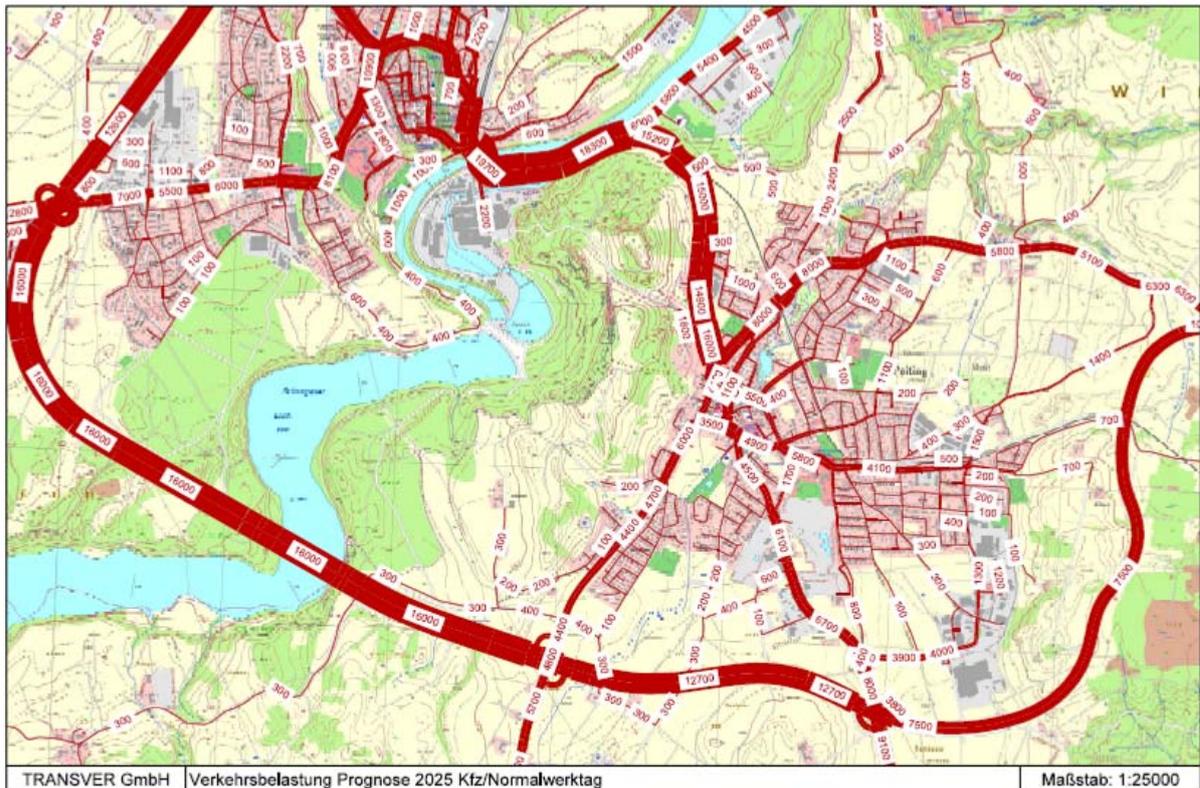
²⁰ Analog zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit einer Reduktion der Bevölkerungszahl um 0,23 %

²¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: „Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2025“ FE-Nr. 96.0857/2005.

Bestandsanalyse Verkehr

Die **Prognoseverkehrsbelastung für 2025** ist als Verkehrsmengenplan in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Verkehrsbelastung Prognose 2025 Kfz/Normalwerktag



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

6 Bestandsanalyse Einzelhandel



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.1 Marktgebiet und Kaufkraft

6.1.1 Raumsituation und Marktgebiet

Der Markt Peiting hat in seiner Funktion als Mittelzentrum (gemeinsam mit Schongau) nicht nur eine lokale, sondern auch eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Die Nachbarstadt Schongau sowie weitere umliegende (mögliche) Mittel- und Oberzentren, wie z.B. Weilheim, Peißenberg und Marktoberdorf oder auch Kaufbeuren üben jedoch eine begrenzende Wirkung aus.

Die Abgrenzung des Marktgebietes²² des Einzelhandelsstandortes Peiting erfolgte im Wesentlichen auf folgender Grundlage:

- ▶ der vorhandene Einzelhandelsausstattung (Umfang, Attraktivität) in Peiting
- ▶ der Einzelhandelsausstattung im Umland, d.h. in den umliegenden Wettbewerbsstädten (= regionale Wettbewerbssituation)
- ▶ der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen Peiting und den Wohnorten der potenziellen Verbraucher (= Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes)
- ▶ den Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum
- ▶ den Ergebnissen der Kundenherkunftserfassungen bei Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009/2010.

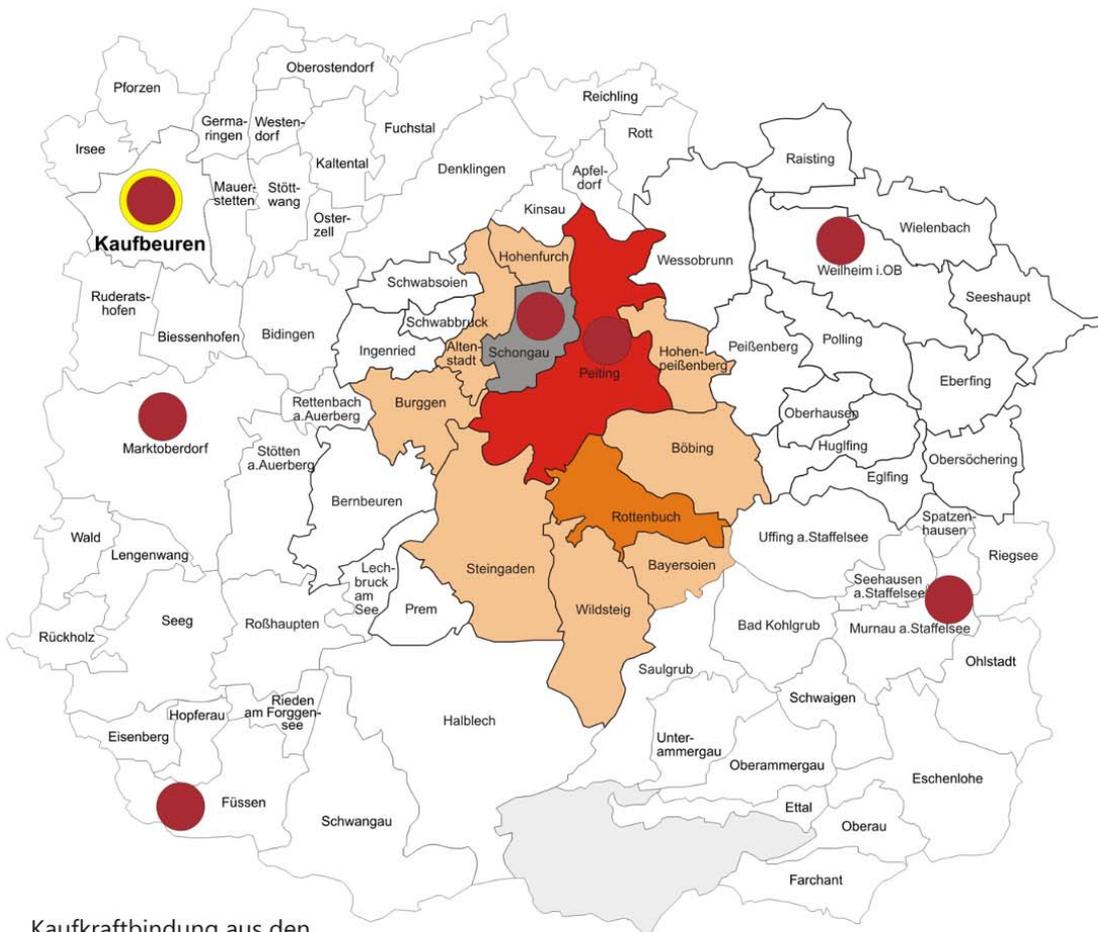
Zum Marktgebiet von Peiting werden dabei nur Gemeinden gerechnet, aus denen ein nennenswerter Anteil (mind. 10%) der dort verfügbaren Kaufkraft in Peiting gebunden wird. Weitere Umsätze (d.h. von Bewohnern außerhalb des Marktgebietes liegender Gemeinden, von Besuchern und Zufallskunden) werden ergänzend in Form von sog. Streuumsätzen berücksichtigt. Innerhalb des Marktgebietes bestehen üblicherweise (z.B. aufgrund wachsender Entfernungen) ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung an den Einzelhandel von Peiting. Die zonale Gliederung des Marktgebietes soll dies verdeutlichen (vgl. nachfolgende Karte).

Das Marktgebiet Peitings umfasst die Einwohner der Gemeinde Peiting sowie ca. 18.750 Einwohner benachbarter Gemeinden. Insgesamt summiert sich die Einwohnerzahl im gesamten Marktgebiet somit aktuell auf ca. 30.130 Einwohner. Damit hat sich die Zahl im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aufgrund seither rückläufiger Einwohnerzahlen in den dem Marktgebiet angehörigen Gemeinden etwas reduziert.

²² Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf in die Einzelhandelsbetriebe der Untersuchungsgemeinde (hier: Peiting) orientieren.

Bestandsanalyse Einzelhandel

Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Peiting



Kaufkraftbindung aus den Marktgebietsgemeinden

(Anteil der vorhandenen Kaufkraft in den Gemeinden, der im Einzelhandel von Peiting als Umsatz erzielt wird)



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen
Stand: 07/2013
Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2013



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.1.2 Die Kaufkraft im Marktgebiet

Das vorhandene Kaufkraftvolumen im Marktgebiet ist die Summe der einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Einwohner des Marktgebietes. Wichtige Berechnungsgrundlagen sind dabei die aktuellen Bevölkerungszahlen, sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgabenwerte und die Kaufkraftkennziffern der Gemeinden des Marktgebietes.²³

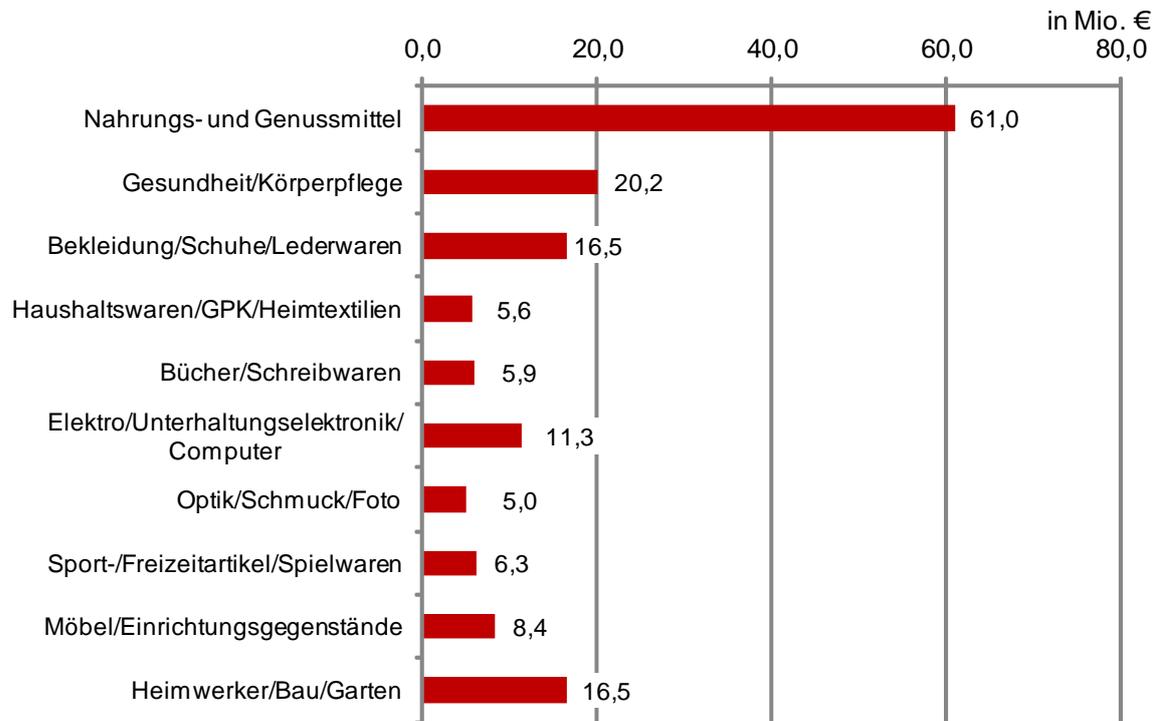
- ▶ Das Kaufkraftvolumen, das in Peiting und seinem Marktgebiet für Ausgaben im Einzelhandel bereit steht, blieb gegenüber dem Vorgängergutachten nahezu stabil und beträgt aktuell insgesamt etwa 156,7 Mio. €. Hiervon steht für den Lebensmittelsektor mit 61,0 Mio. € (= rund 39% des Kaufkraftpotenziales) der größte Einzelanteil zur Verfügung.

- ▶ In Peiting selbst beträgt das potenziell für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen rund 59,7 Mio. €. In den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes summiert sich dieses insgesamt auf weitere rund 97,0 Mio. €. Hierbei ist jedoch zu betonen, dass aufgrund der Wettbewerbsstädte im Umland sowie auch des begrenzten Besatzes in Peiting nur ein Teil dieses Kaufkraftvolumens nach Peiting fließt. Dies ist jedoch nicht ungewöhnlich, sondern in den Marktgebieten jedes anderen Einzelhandelsstandortes ganz genau so.

²³ Die relevanten Kaufkraftkennziffern (gemäß der 'Michael Bauer Research GmbH') weisen für den Markt Peiting aktuell ein unverändert leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus (Peiting: 96,6 / bundesdeutscher Durchschnitt: 100,0). In den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes liegen die Kaufkraftwerte ebenfalls nahezu durchwegs leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert.

Bestandsanalyse Einzelhandel

Kaufkraftvolumen im Marktgebiet nach Branchen



Quelle:
eigene Berechnungen und Erhebungen,
Dr. Heider 2013

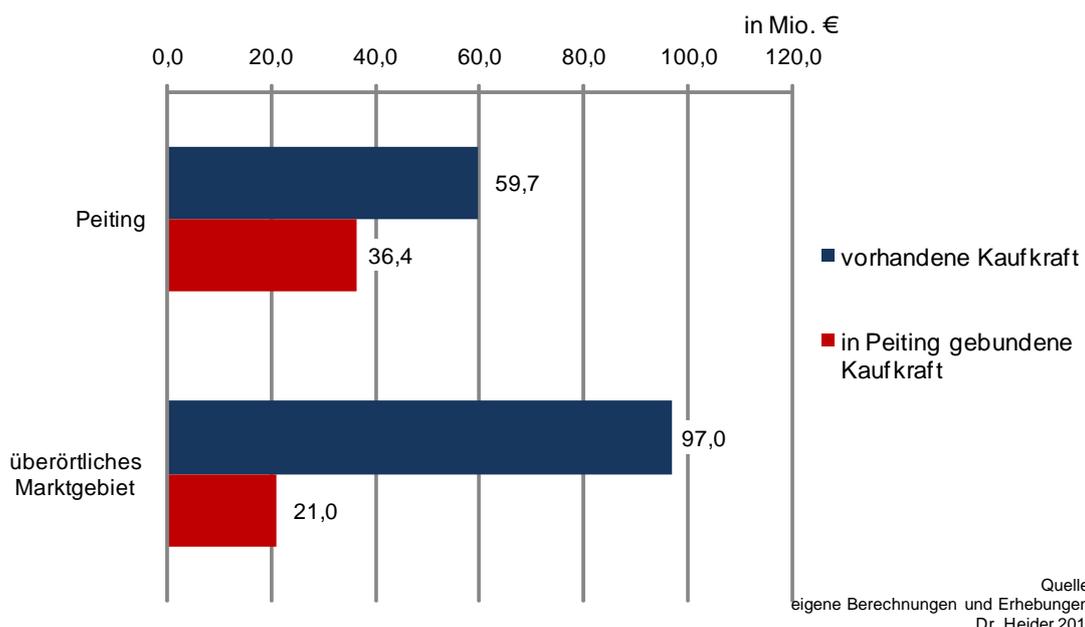
Bestandsanalyse Einzelhandel

6.1.3 Kaufkraftorientierung im Marktgebiet und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Peiting

Die Kaufkraftströme in Peiting wurden mittels einer sortimentsdifferenzierten Auswertung und Quantifizierung bestehender Einkaufsorientierungen sowie Einzelhandelsangebote im Marktgebiet und dessen Umland ermittelt. Die Kaufkraftbindung in Peiting als der Anteil der im Marktgebiet bereitstehenden Kaufkraft, die durch die aus dem Marktgebiet auf Peiting gerichteten Ausgaben im Einzelhandel von Peiting umgesetzt wird, wurde auf Grundlage der Kaufkraftbewegungen im Marktgebiet sowie der in Peiting erzielten Einzelhandelsumsätze berechnet.

- ▶ Etwa 37% der im gesamten Marktgebiet vorhandenen Kaufkraft wird derzeit durch den Peitinger Einzelhandel gebunden. Dies ist unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum im Einzelhandel relativ dicht besetzten und anziehungsstarken Schongau und weiteren Wettbewerbsstädte in der Region als ein zwar eher niedriger, aber der regionalen Wettbewerbssituation weitgehend angemessener Wert einzustufen. Von der nicht gebundenen Kaufkraft aus dem Marktgebiet verbleibt ein (geringer) Teil in den Gemeinden des Marktgebietes, ein weiterer, deutlich größerer Teil fließt nach außerhalb des Marktgebietes (z.B. nach Schongau und in die umliegenden Mittel- und Oberzentren).

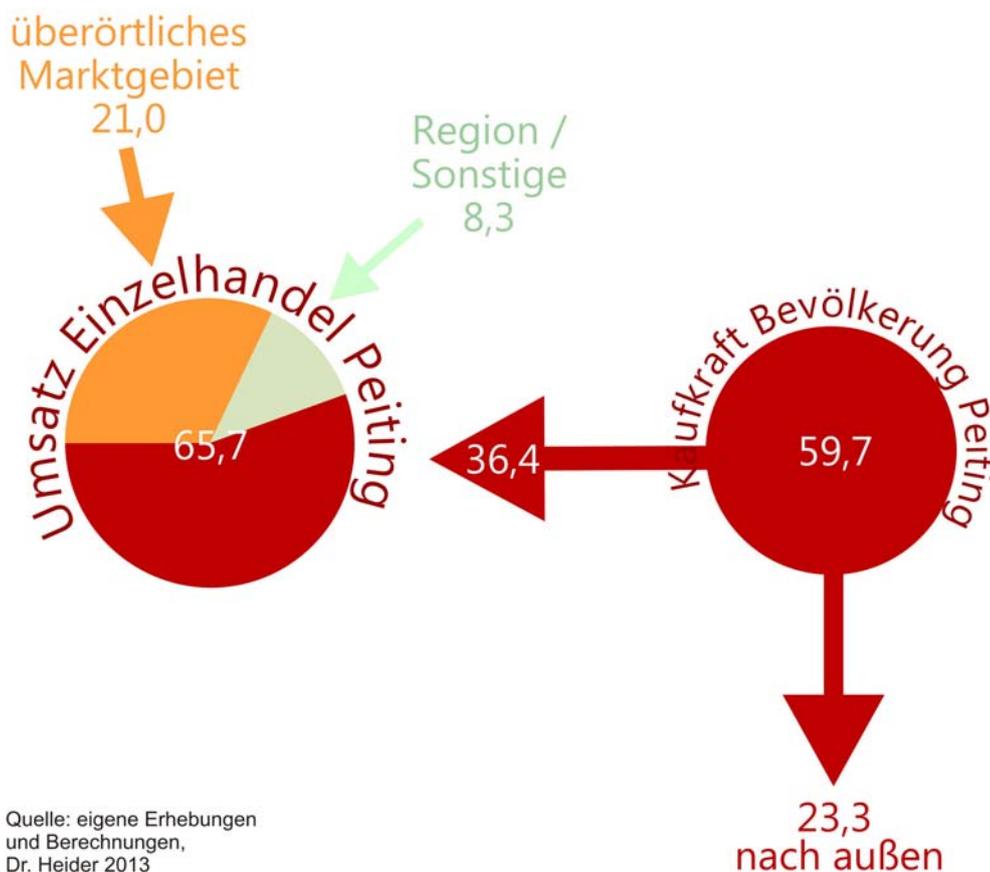
In Peiting gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2013



Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Von den 59,7 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung in Peiting werden 36,4 Mio. € vor Ort gebunden; dies entspricht einem für ein Mittelzentrum akzeptablen, aber ausbaufähigen Anteil von insgesamt gut 60% (über alle Warengruppen). Ca. 23,3 Mio. € des in Peiting vorhandenen Kaufkraftvolumens fließen derzeit demnach ab. Gründe hierfür sind v.a. fehlende bzw. nur eingeschränkt vorhandene Angebote im eigenen Einzelhandelsbesatz (z.B. im Drogerie- und Elektrowarenbereich) sowie die teils hohe Einzelhandelsattraktivität und Umlandwirkung der umliegenden Wettbewerbsstädte (u.a. Schongau, Kaufbeuren).
- ▶ Aus den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes werden zusammen ca. 21,0 Mio. € bzw. rund 22% der dort vorhandenen Kaufkraft in Peiting gebunden. Auch dieser Wert ist im Vergleich mit anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion aus den genannten Gründen als eher niedrig einzustufen.

Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Peiting 2013 (in Mio. €)



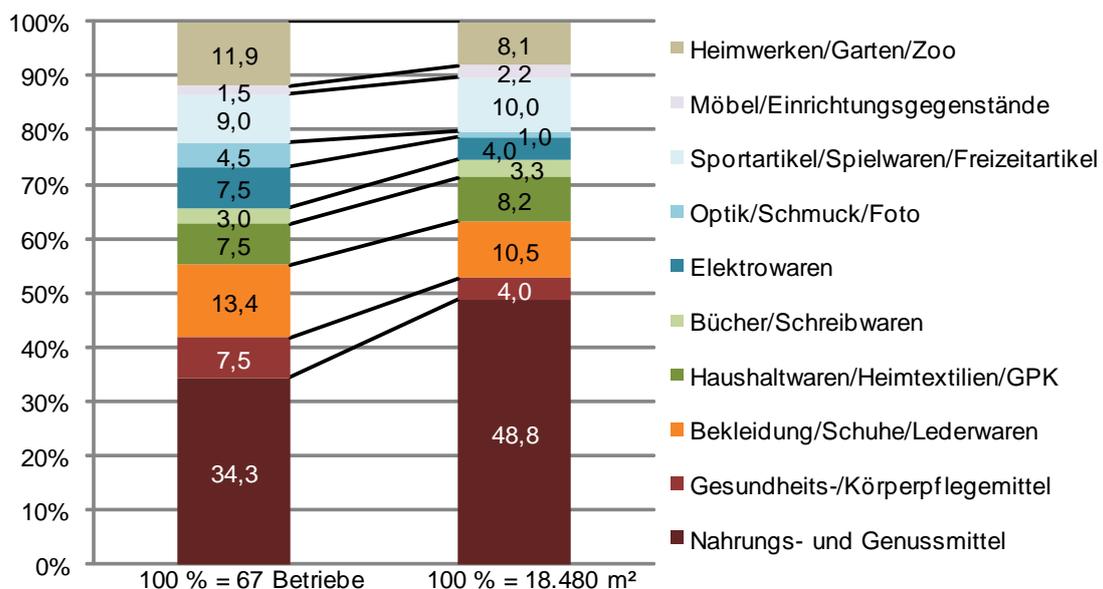
Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Der Einzelhandelsumsatz in Peiting beträgt aktuell in der Summe ca. 65,7 Mio. €. Mehr als die Hälfte der Umsätze des Einzelhandels in Peiting (ca. 55%) kommt aus der Marktgemeinde selbst, die weiteren Umsätze stammen aus dem Marktgebiet (ca. 21,0 Mio. €) bzw. werden durch Streuumsätze aus der Region bzw. durch Touristen/Besucher (ca. 8,3 Mio. €) generiert. Die Umsatzzusammensetzung verdeutlicht die hohe Bedeutung der eigenen Bevölkerung für den Peitinger Einzelhandel.
- ▶ Im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung aus dem Jahr 2010 hat sich der Umsatz damit leicht erhöht (um ca. 3,7 Mio. € bzw. ca. 6%), auch die Umsatzzusammensetzung hat sich etwas verändert. Dies ist auf leichte Verschiebungen in der branchenstrukturellen Zusammensetzung sowie auch auf die inzwischen erfolgten Ansiedlungen und Umbauten/Modernisierungen an der äußeren Schongauer Straße (u.a. Ansiedlung Rewe, NKD) zurückzuführen.

6.2 Branchen-, Größen- und Standortstruktur des Peitinger Einzelhandels

6.2.1 Branchenstruktur des Einzelhandels

Die Branchenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Stand: 06.2013 Dr. Heider 2013

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ In Peiting sind zum Erhebungszeitpunkt (Ende Juni 2013) 67 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks beträgt rund 18.480 m². Die leichte Reduzierung der Verkaufsfläche in Peiting seit 2009/10 ist dabei auf die Schließung einer Reihe, meist kleinerer bis mittelgroßer Betriebe (z.B. Schlecker, Küchen Dross&Schaffer, Kago Kaminöfen, Reformhaus Werr) zurück zu führen. Darüber hinaus wurde der 2009/2010 noch bestehende Edeka Verbrauchermarkt inzwischen durch einen etwas kleineren Rewe Verbrauchermarkt ersetzt.
- ▶ 28 Betriebe²⁴ (ca. 42% aller Betriebe) sowie rund 9.740 m² Verkaufsfläche (ca. 53% der Gesamtverkaufsfläche Peitings) sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich²⁵ zuzuordnen. Der hierdurch erzielte Umsatz beträgt gut 42 Mio. €
- ▶ 39 Betriebe (ca. 58% der Betriebe) sind dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen²⁶. Im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich werden auf zusammen rund 8.740 m² Verkaufsfläche (ca. 47% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche) Umsätze in Höhe von ca. 23,5 Mio. € erzielt.
- ▶ Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass in Peiting nach wie vor alle Branchengruppen anzutreffen sind; die Einzelhandelsstruktur kann demnach als relativ diversifiziert eingestuft werden. Durch die Schließung des örtlichen Schlecker Marktes in Folge der Unternehmensinsolvenz ist jedoch eine sichtliche Angebotslücke im Drogeriewarenbereich entstanden, die aktuell v.a. durch ein entsprechendes Randsortimentsangebot der Lebensmittelmärkte gefüllt wird.
- ▶ Den Verkaufsflächenschwerpunkt im Einzelhandelsbesatz Peitings nimmt der kurzfristige Bedarfsbereich bzw. speziell der Lebensmittelbereich ein. Dies ist für ein Mittelzentrum mit einer Versorgungsfunktion auch für gehobene (d.h. mittel- und langfristige) Güter ungewöhnlich, ist aber mit der bereits mehrfach beschriebenen Wettbewerbssituation zu erklären.

²⁴ Die Zuordnung der Betriebe (ohne ausgeprägten Schwerpunkt) erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchengruppen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.

²⁵ = Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/ medizinische Artikel, Drogerie/ Parfümerie.

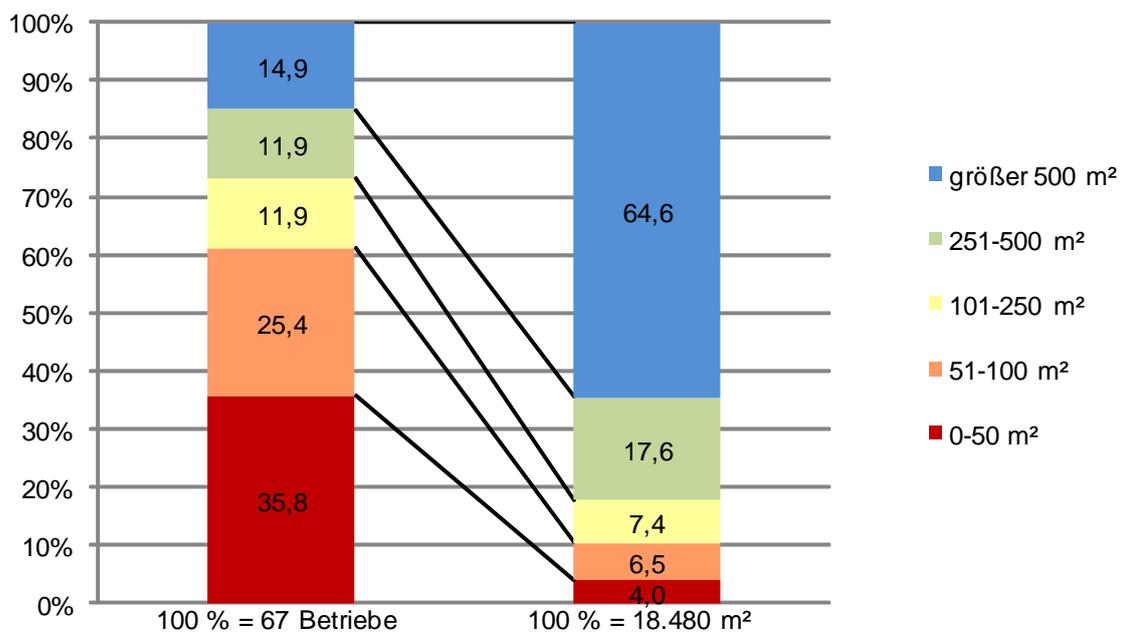
²⁶ Branchengruppen s. Anhang.

Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.2 Größenstruktur des Einzelhandels

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in Peiting bei gut 275 m² (2009/10: 250 m²). Dieser Mittelwert der Verkaufsflächen aller am Ort ansässigen Einzelhandelsbetriebe liegt im interkommunalen Vergleich nach wie vor im eher unteren Bereich. Selbständig betriebene, oftmals inhabergeführte Kleinflächen prägen demnach das Bild des lokalen Einzelhandelsgeschehens.

Die Größenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Stand: 06.2013, Dr. Heider 2013

Bestandsanalyse Einzelhandel

Bei einer differenzierteren Betrachtung zeigt sich folgendes Bild:

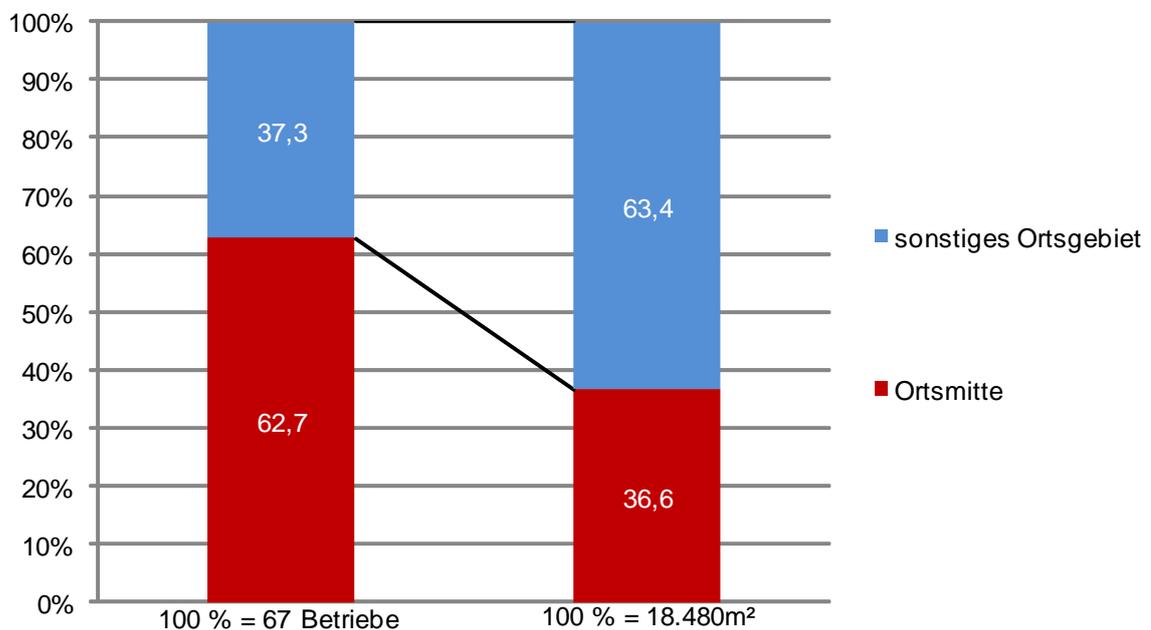
- ▶ Mehr als 60% der ansässigen Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² auf, wiederum nahezu 60% davon haben eine Verkaufsfläche von maximal 50 m². Der Verkaufsflächenanteil der Betriebe mit max. 100 m² Verkaufsfläche liegt demgegenüber bei nur gut 10%. Rund 15% der Betriebe verfügen demgegenüber über mindestens 500 m² Verkaufsfläche, ihr Gesamtverkaufsflächenanteil summiert sich auf nahezu 65%. Im Vergleich zu 2009/10 hat der Anteil der kleineren Betriebe zugunsten der Mittel- und Großflächen abgenommen; der stattgefunden und weiter stattfindende Strukturwandel im Einzelhandel ist demnach auch in Peiting festzustellen.
- ▶ Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe Peitings liegen teils unter fachgeschäftstypischen Durchschnittsgrößen, eine Reihe von Betrieben kann daher allein aufgrund ihrer Ladengröße nur noch als eingeschränkt zeitgemäß eingestuft werden. Auf die spezielle Problematik von Kleinflächenbetrieben wurde im „Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte, 2010“ hingewiesen.
- ▶ Durch die sich generell verschärfenden Marktbedingungen infolge des stetigen Verkaufsflächenausbaus und der Tendenz zu immer größeren Ladeneinheiten (insbesondere auch an den Ortsrändern) sowie unter Einbezug sich evtl. stellender Nachfolgefragen, kann sich die in den letzten Jahren auch in Peiting zu beobachtende Schließung kleinerer Geschäfte weiter forcieren. Einem daraus sich potenziell ergebenden Funktionsverlust der Ortsmitte – als Standortbereich mit besonders hohem Anteil an Kleinflächen – gilt es daher konsequent und aktiv entgegenzuwirken.

Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.3 Standortstruktur

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Markt Peiting ist geprägt durch die Hauptstandortkategorien Ortsmitte und das sonstige Ortsgebiet²⁷ außerhalb der Ortsmitte – analog zur Einstufung des Vorgängergutachtens.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung Stand: 06.2013, Dr. Heider 2013

- ▶ Die Ortsmitte weist mit 42 Betrieben rund 63% des Besatzes an Einzelhändlern zum Erhebungszeitpunkt auf (2009/2010: 46 Betrieb, ca. 61%). Die Gesamtverkaufsfläche der Ortsmitte liegt bei ca. 6.765 m², was nicht ganz 37% des Gesamtbesatzes entspricht (2009/2010: 7.107 m², ca. 38%). Der trotz vergleichsweise hoher Anzahl an Betrieben relativ geringe Flächenanteil der Betriebe in der Ortsmitte am Gesamtbestand ist durch die in der Ortsmitte vorherrschenden kleinteiligen Geschäfts-/Ladeneinheiten zu erklären. Diese Werte spiegeln somit einerseits die Betriebsvielfalt wie auch die kleinteilige Struktur der Ortsmitte Peittings, aber andererseits auch ihre flächenmäßig eingeschränkte Bedeutung wieder.

²⁷ Inkl. dem Besatz im Ortsteil Herzogsägmühle (Mühlenmarkt).

Bestandsanalyse Einzelhandel

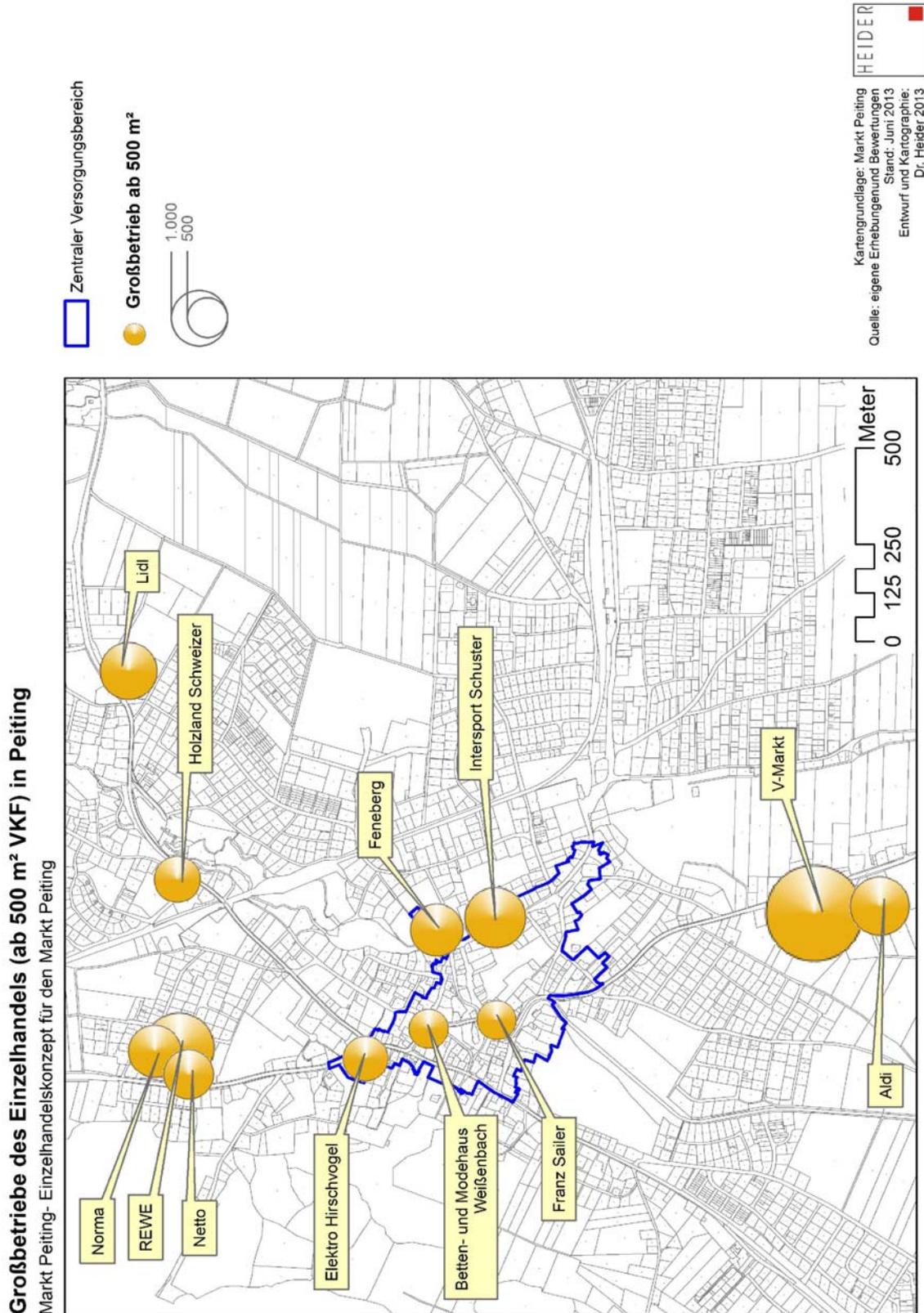
- ▶ Außerhalb der Ortsmitte sind 25 Betriebe (= ca. 37%) ansässig, die zusammen rund 11.715 m² Verkaufsfläche auf sich vereinen (2009/2010: 29 Betriebe mit 11.676 m² VKF). Dies entspricht etwas mehr als 63% der Gesamtverkaufsfläche Peitings. Dieser Wert ist als relativ hoch einzustufen und v.a. durch die außerhalb der Ortsmitte ansässigen mittel- bis großflächigen Lebensmittel- und Fachmärkte zu erklären.

- ▶ Im Vergleich zum Vorgängergutachten aus dem Jahr 2009/2010 hat sich die standortstrukturelle Zusammensetzung des Einzelhandels in Peiting trotz der stattgefundenen Änderungen im Besitz insgesamt somit nicht grundlegend verändert, wenngleich die flächenmäßige Bedeutung der Ortsmitte etwas abgenommen hat.

- ▶ Hinsichtlich der Versorgungsfunktion in der Ortsmitte ist abschließend noch anzumerken, dass diese mit der Schließung des Schlecker-Marktes merklich an Bedeutung verloren hat, im Lebensmittelbereich sowie im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich sind hingegen auch aktuell noch teils mehrere Anbieter anzutreffen, die über eine mehr als lokale Bedeutung und Ausstrahlungskraft verfügen.

- ▶ Anbieter mit mindestens 500 m² Verkaufsfläche, sog. Großbetriebe des Einzelhandels sind in Peiting zwar überwiegend außerhalb der Ortsmitte anzutreffen (v.a. Lebensmittelmärkte), in der Ortsmitte sind jedoch ebenfalls fünf solcher Betriebe vorhanden (vgl. nachfolgende Karte); diese haben eine entscheidende Bedeutung für die Anziehungs- und Ausstrahlungskraft der Ortsmitte und sind daher nicht nur als besonders wichtig einzustufen, sondern auch gezielt zu sichern und zu stärken.

Bestandsanalyse Einzelhandel



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.4 Einzelhandels- und Geschäftsstandort Ortsmitte

Die Ortsmitte von Peiting erstreckt sich etwa von der inneren Schongauer Straße im Norden über den Hauptplatz, die innere Ammergauer Straße und die Azamstraße im Süden bis zur inneren Bahnhofstraße im Osten. Im Westen bilden etwa die Obere Straße und die innere Füssener Straße sowie die Meierstraße die Grenze, im Osten sind es in etwa die Dammstraße, die Poststraße und die Retscherstraße. In gesamten Ortsmittenbereich wurden parallel zum gesamtörtlich erhobenen Einzelhandelbesatz auch konsumnahe Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe aufgenommen.²⁸

Der Großteil des bestehenden Einzelhandelsbesatzes der Ortsmitte ist um den Hauptplatz und an den angrenzenden Straßenräumen der Post- und Freistraße, der Azamstraße, der Ludwigstraße und der Schongauer Straße angesiedelt. Der innerörtliche Handelsbesatz ist somit räumlich recht weit gestreut. Ähnliches gilt für den in der Ortsmitte bestehenden Dienstleistungsbesatz. Der Hauptplatz, in dessen Umfeld sich gut angenommene, öffentliche Parkplätze befinden, bildet das gewachsene/historische Zentrum des innerörtlichen Geschäftsbereichs. Eine zweite, Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben ist im Bereich Azamstraße/Bahnhofstraße sowie der angrenzende Ludwigstraße anzutreffen (= Geschäftsbereich südöstliche Ortsmitte). Beide innerörtliche Geschäftsbereiche/Handelsschwerpunkte sind bisher kaum miteinander verknüpft. Es bestehen demnach unverändert zwei weitgehend isolierte Zentren, die die Ortsmitte der Marktgemeinde Peiting beschreiben.

Die größten Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte stellen das Betten- und Modehaus Weißenbach, das Haushaltwaren- und Fahrradgeschäft Sailer, das Elektro- und Küchenfachgeschäft Hirschvogel sowie das Sportfachgeschäft Intersport Schuster dar. Neben diesen größten Frequenzbringern und wichtigen Ankerbetrieben der Ortsmitte existieren zahlreiche Ladenhandwerksbetriebe, eine Reihe weiterer Fachgeschäfte sowie u.a. auch ein Ärztehaus mit mehreren Fachärzten und Apotheken, verschiedene Banken, Gesundheitsdienstleister und Gastronomiebetriebe. Zudem befindet sich der Lebensmittelmarkt Feneberg am nordöstlichen Rand der Ortsmitte. Diesem kommt nicht nur ebenfalls eine bedeutende frequenzsteigernde Wirkung zu, zusammen mit einem benachbarten Biomarkt (Naturmarkt) trägt dieser auch wesentlich zur Nahversorgung der Ortsmittenbewohner bei.

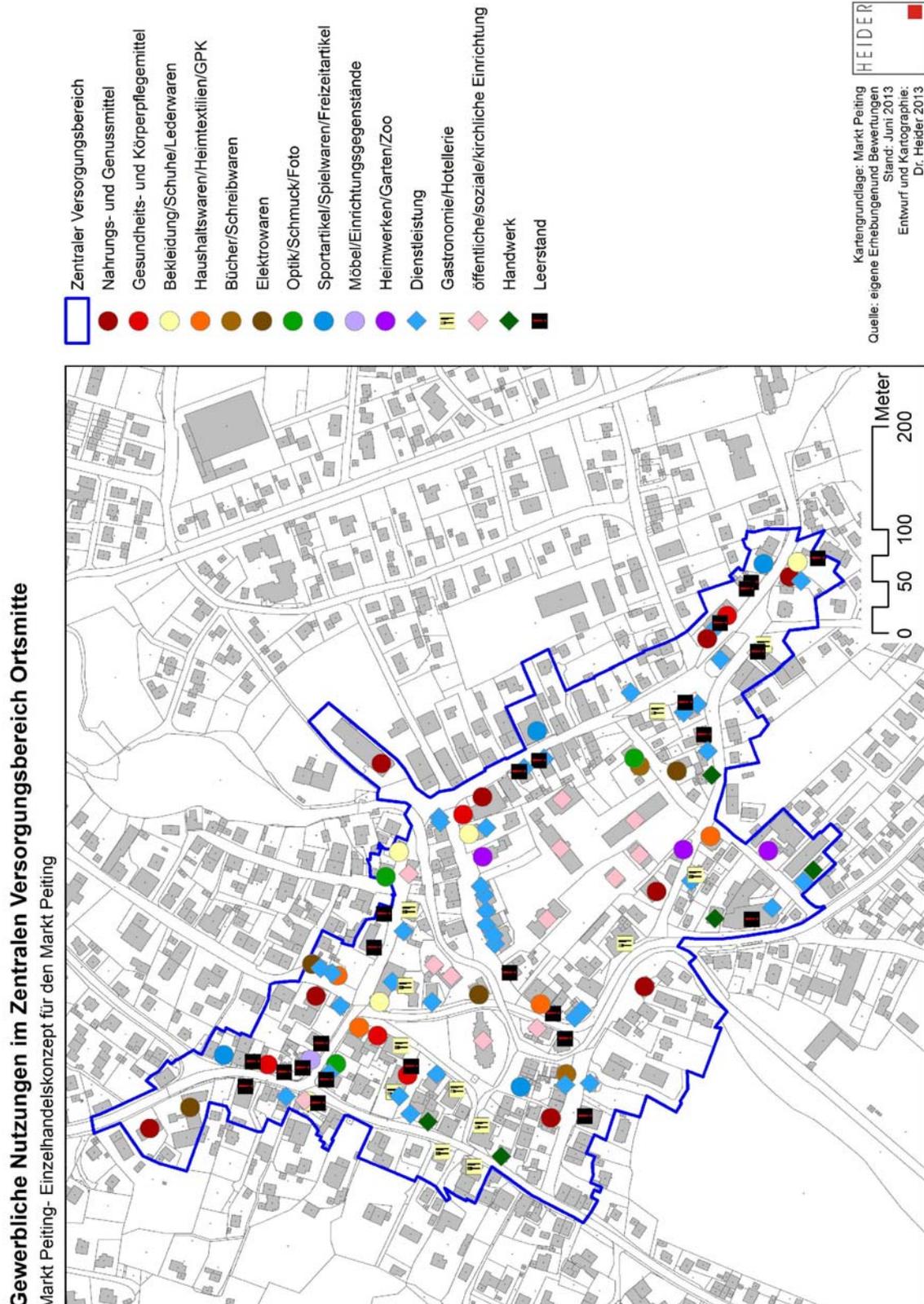
²⁸ Die Ortsmitte wird demnach kompakter abgegrenzt, als das Untersuchungsgebiet im städtebaulichen Teil dieses Gutachtens. Die getroffene Ortsmittenabgrenzung erfolgte analog zum „Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte“ aus dem Jahr 2010. Eine Überprüfung der Ortsmittenabgrenzung aus Einzelhandelssicht fand im Zuge der Erstellung dieses ISEKs statt, eine Ausweitung wird jedoch nicht als sinnvoll und zielführend erachtet.

Bestandsanalyse Einzelhandel

Ergänzend dazu ist auf eine Reihe öffentlicher, sozialer bzw. kirchlicher Einrichtungen hinzuweisen, welche sich sehr deutlich am Hauptplatz bzw. südöstlich daran angrenzend bündeln.

Alles in allem kann der Ortsmitte Peitings trotz der erkennbar dörflichen Strukturen ein relativ dichter und abwechslungsreicher Angebotsbesatz konstatiert werden (vgl. nachfolgende Karte).

Bestandsanalyse Einzelhandel



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.4.1 Einzelhandels- und Standortstruktur in der Ortsmitte

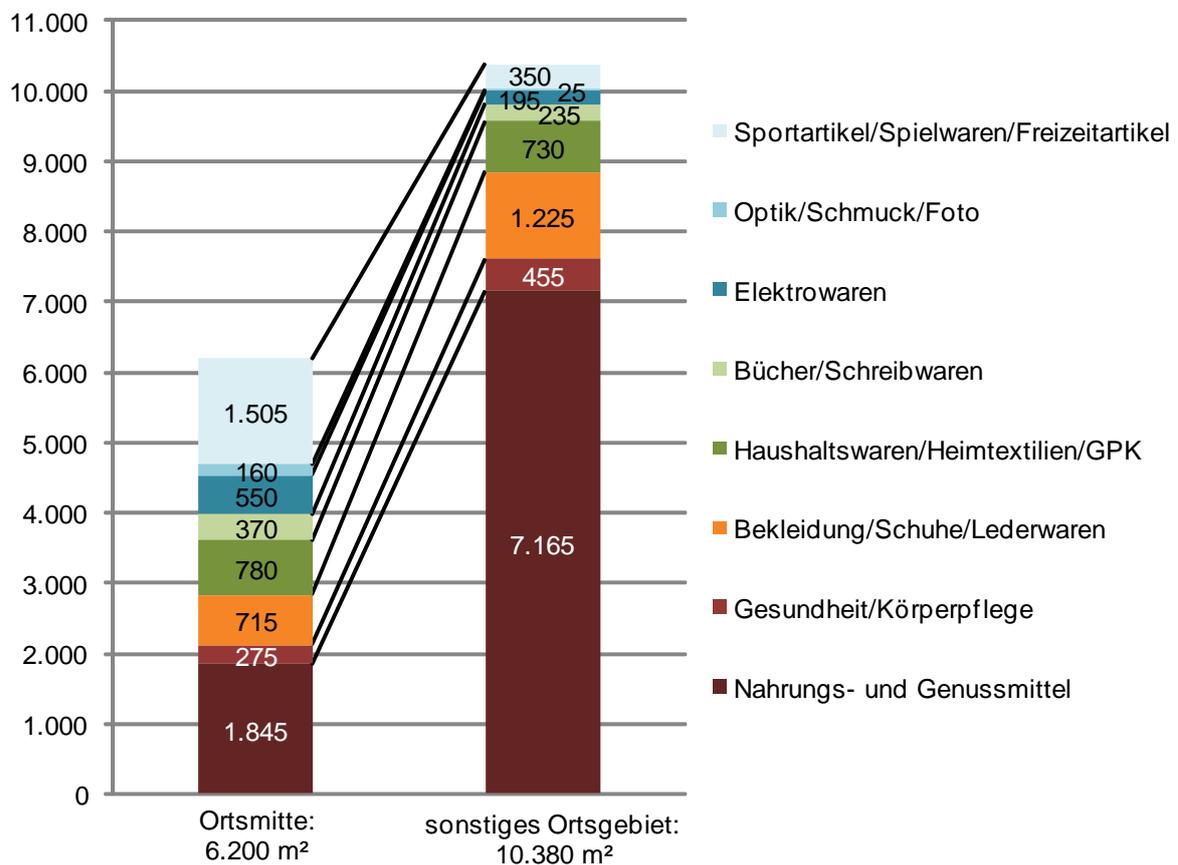
- ▶ In der Ortsmitte Peitings sind derzeit insgesamt 42 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 6.765 m² vorhanden. Dabei herrscht eine grundsätzlich hohe Branchenvielfalt. Alle Branchenbereiche sind teils mehrfach vertreten, Einzelsortimente fehlen jedoch bzw. sind nur noch als (untergeordnetes) Randsortiment vorhanden (z.B. Drogeriewaren, Schmuck, Spielwaren).
- ▶ Rund 1.850 m² bzw. nahezu 30% der Verkaufsfläche in der Ortsmitte Peitings entfallen auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel, womit nicht nur eine gute Lebensmittelversorgung der Ortsmittenbewohner garantiert, sondern auch eine wichtige Grundfrequenz in der Ortsmitte gesichert ist.
- ▶ Von ebenfalls hoher Bedeutung für die Ortsmitte ist die Branchengruppe Sportartikel/Spielwaren/Freizeitartikel (ca. 1.500 m² VKF bzw. 22% der Ortsmitten-Verkaufsfläche). Wichtigster und mit Abstand größter Anbieter ist dabei das Intersport-Haus Schuster. Danach folgen mit erkennbarem Abstand die Branchen Haushaltswaren/Heimtextilien/GPK und Bekleidung/Schuhe/Lederwaren (12% bzw. 11% der Ortsmitten-Verkaufsfläche) sowie Elektrowaren (8% der Ortsmitten-Verkaufsfläche).
- ▶ Ergänzend ist anzumerken, dass die als wichtiges innerstädtisches/-örtliches Leitsortiment einzustufende Branchengruppe Bekleidung/Schuhe/Lederwaren nicht nur eine fast schon nachgeordnete Stellung im Branchenmix der Ortsmitte einnimmt, sondern auch bereits schwerpunktmäßig außerhalb der Ortsmitte angesiedelt ist; während in der Ortsmitte lediglich ca. 715 m² VKF aus dem Bereich Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren anzutreffen sind, sind es im sonstigen Ortsgebiet gut 1.220 m² VKF. Zudem fehlen speziell auf Jugendliche zugeschnittene Bekleidungsangebote weitgehend.
- ▶ Der Flächenanteil der Ortsmitte an allen ortsmittenrelevanten Sortimenten²⁹ liegt bei rd. 37% des gesamtörtlichen Angebotes, der Anteilswert ist ggü. 2009/2010 also nahezu gleich hoch geblieben. Dennoch verdeutlicht dieser Wert nach wie vor die untergeordnete Stellung der Ortsmitte nicht nur im für eine Ortsmitte besonders wichtigen Branchenbereich Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, sondern auch bei Betrachtung aller ortsmittenrelevanten Sortimente. Beinahe zwei Drittel aller ortsmittenrelevanten Sortimente befinden sich außerhalb der Ortsmitte Peitings. Überwiegend handelt es sich dabei um Lebensmittelmärkte, aber auch andere Sortimente sind vergleichsweise stark vertreten – allen voran Bekleidung/Schuhe/Lederwaren. Dies geht zu Lasten der Anziehungskraft der Ortsmitte, auch wenn speziell Lebensmittelmärkte eine ebenfalls wichtige, wohnortnahe Versorgungsfunktion erfüllen.

²⁹ Neben der reinen Verkaufsfläche entscheiden wesentlich die ortsmittenrelevanten Einzelhandels-sortimente über Attraktivität und Anziehungskraft des Einzelhandels einer Ortsmitte.

Bestandsanalyse Einzelhandel

- Das gebündelte Vorhandensein innerörtlicher Leitsortimente bzw. allgemein ortsmittenrelevanter Sortimente ist entscheidend für die Ausstrahlungs-/Anziehungskraft einer Ortsmitte. Die Sicherung und – wenn möglich – der Ausbau dieser Sortimente sind in Peiting daher wichtig für den Kundenzuspruch und die Kundenfrequenz am Einzelhandelsstandort Ortsmitte.

Die standortstrukturelle Verteilung der ortsmittenrelevanten Sortimente



Quelle:
Einzelhandelserhebung Stand: 06.2013 Dr. Heider 2013

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Die Ortsmitte Peitings weist, wie bereits oben beschrieben, fünf sogenannte Magnet-/Großbetriebe des Einzelhandels mit mindestens 500 m² Verkaufsfläche auf. Bezüglich der mit Magnetbetrieben verbundenen Erwartung an höhere Kundenanziehungskraft und Kundenzahlen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung v.a. der Feneberg Supermarkt und das Intersport-Haus Schuster in der Freistraße als besonders zugkräftige Magnetbetriebe zu nennen.
- ▶ Weitere nennenswerte Anbieter in der Ortsmitte Peitings mit größeren Verkaufsflächen sind das Betten- und Modehaus Weißenbach, das Elektro- und Küchenhaus Hirschvogel, das Haushaltswaren- und Fahrradgeschäft Sailer sowie nachgeordnet auch ein Biobiolebensmittelmarkt (Naturmarkt).
- ▶ Aus funktionaler Sicht ist anzuführen, dass der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte Peitings keine durchgängige Konzentration aufweist, da in verschiedenen Geschäftsstraßen auf Grund von Wohnen und/oder durch Leerstände Besatzlücken festzustellen sind. Gegenüber 2009/2010 hat sich dies in einzelnen Straße teils sogar verstärkt (v.a. Schongauer Straße).
- ▶ Die Funktion eines anziehungsstarken Zentrumsbereichs als Einkaufsbereich mit der Möglichkeit zum Bummeln und Flanieren, zur Entspannung und als Treffpunkt erfüllt dabei bisher keines der beiden vorhandenen Zentren. Beide Geschäftsbereiche weisen trotz Verbesserungen im Bereich des Hauptplatzes seit der Vorgängeruntersuchung immer noch zu wenig Attraktivität und Aufenthaltsqualität auf.
- ▶ Der Ortsmitte Peitings fehlt darüber hinaus weiterhin eine deutliche Begrenzung bzw. eine klar ersichtliche Eingangssituation. Die bestehenden Zugänge zur Ortsmitte lassen dies bisher nicht ausreichend erkennen und sind zum Teil zudem durch offensichtliche Mängel – etwa beim Zustand des Immobilienbesatzes, durch wenig Begrünung und schmale Fußgängerweg – geprägt.
- ▶ Die den Einzelhandel ergänzenden (konsumorientierten³⁰) Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind ein wichtiger und nicht zu unterschätzender Bestandteil einer Innenstadt bzw. Ortsmitte. Dies gilt auch für Peiting. Im Einzelnen gibt es neben verschiedenen Banken, Ärzten und Gesundheitsdienstleistern (z.B. Physiotherapie, Massagepraxis, Ernährungsberatung), Friseuren, zahlreichen Psychotherapeuten u.a. auch Versicherungsanbieter, Steuerberater, eine Textilreinigung, ein Sonnenstudio, einen Hundesalon und verschiedene Gastronomiebetriebe.

³⁰ Als konsumorientierte Dienstleistungsbetriebe werden Dienstleistungsanbieter bezeichnet, die üblicherweise hohe Austauschbeziehungen mit Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Hierzu zählen u.a. Friseure, Reisebüros, Banken, Ärzte und Gesundheitsdienstleister etc.

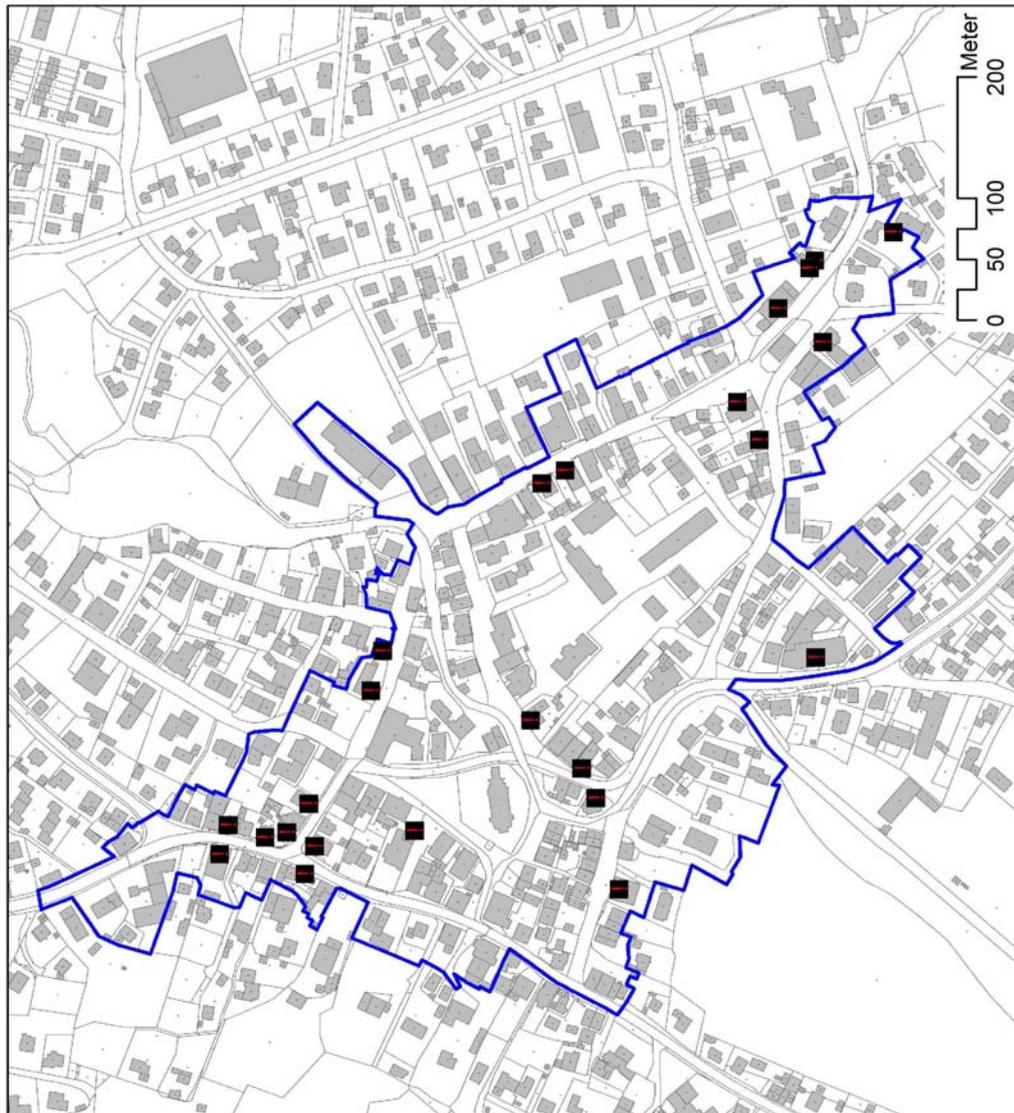
Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Diese sog. Komplementärangebote führen zu einem attraktiven Funktionsmix, die durch ihr (gebündeltes) Vorhandensein ausgelösten Kopplungseffekte üblicherweise zu einem verstärkten Kundenaustausch zwischen den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben führen und stärken dadurch die Ortsmitte als Ganzes. Ähnliches gilt für öffentliche Einrichtungen, wie z.B. das Rathaus.
- ▶ Eine wichtige belebende Wirkung für die Ortsmitte hat auch der Wochenmarkt am Hauptplatz. Dieser ist als wichtiges Highlight und nicht zu unterschätzender Frequenzbringer einzustufen. Dies gilt umso mehr, als Wochenmärkte im Zuge der allgemeinen Rückbesinnung auf Lebensmittel aus der Region üblicherweise sehr gut angenommen werden. Durch die „Sonderfrequenz“ können i.d.R. auch die weiteren Betriebe der Ortsmitte profitieren und ggf. sogar neue Kunden erreichen.
- ▶ Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Peitinger Ortsmitte zwar grundsätzlich relativ diversifiziert besetzt ist, eine klare Zentrumsfunktion sowie eine hohe Anziehungs- und Ausstrahlungskraft kommt ihr aber nur bedingt zu. Hier sind sicherlich Verbesserungspotenzial und Handlungsbedarf zu erkennen.
- ▶ Durch die bestehenden und seit 2009/10 weiter zugenommenen Leerstandsflächen in der Ortsmitte Peittings ist trotz insgesamt noch weitgehend funktionierender Strukturen eine anhaltende Ausdünnung des Besatzes festzustellen. Dies ist umso relevanter, als die vorhandenen Leerstände in einzelnen Abschnitten (v.a. innere Schongauer Straße, aber auch Bahnhof-/Azamstraße) bereits als raumprägend einzustufen sind. In anderen Bereichen der Ortsmitte fallen sie zwar weniger auf, wirken sich bei näherer Betrachtung aber ebenfalls negativ auf den Gesamteindruck aus.
- ▶ Dem ergänzend ist anzuführen, dass einige Leerstandsflächen aufgrund ihrer Größe oder abseitigen Lage nur noch bedingt für den Einzelhandel geeignet sind, daher sollte eine Nutzungsänderung zumindest angedacht werden.
- ▶ V.a. durch die beschriebene, im nördlichen Teil der Ortsmitte beginnenden Konzentrationstendenzen der innerörtlichen Leerstände besteht bei einer Verschärfung der Situation die Gefahr, dass nach und nach die gesamte Ortsmitte zunehmend an Attraktivität und Kundenanziehungskraft verliert und damit perspektivisch sowohl die Kundenfrequenz als auch die Wirtschaftskraft abnimmt. Die innerörtliche Leerstandsproblematik stellt in Peiting aufgrund des noch relativ diversifizierten Besatzes zwar bisher noch kein Grundsatzproblem dar, ihr sollte aber – insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls verschiedener, bedeutender innerörtlicher Betriebe während der letzten Jahre – dennoch aktiv gegengesteuert werden.

Bestandsanalyse Einzelhandel

Leerstehende Geschäftseinheiten im Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte

Markt Peiting- Einzelhandelskonzept für den Markt Peiting



□ Zentraler Versorgungsbereich
■ Leerstand



Kartengrundlage: Markt Peiting
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen
Stand: Juni 2013
Entwurf und Kartographie:
Dr. Heider 2013

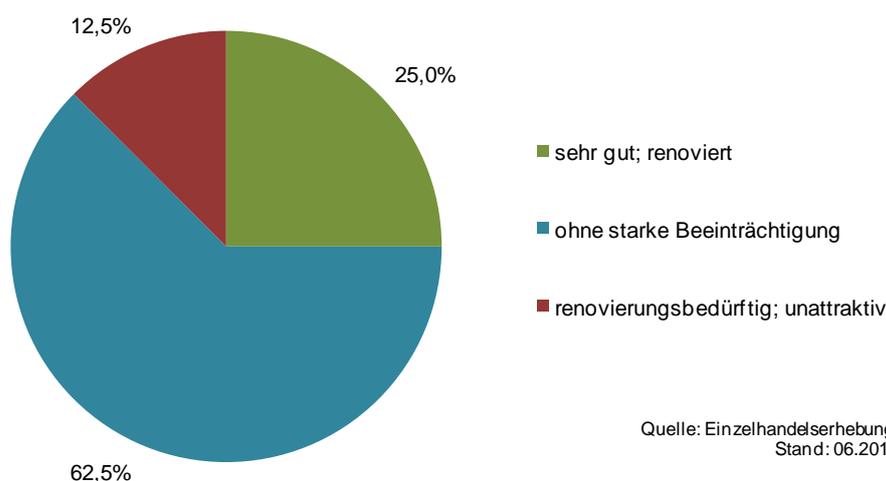
Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.4.2 Funktionalität / Qualitätseinstufung der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte

Neben den funktionalen Beeinträchtigungen zur Herausbildung einer kompakten und attraktiven Hauptgeschäftslage zwischen den beiden Zentren der Ortsmitte treten in den einzelnen Geschäftsstraßen weitere Defizite und Mängel auf. Diese betreffen die Qualität der einzelnen Geschäftsimmobilien welche einer kriteriengestützten Bewertung unterworfen wurden. Untersucht wurden Aspekte wie Gestaltung und Renovierungszustand der Gebäudefassade, Schaufenstergestaltung/-größe und Außenwerbung sowie die Ladengestaltung im Inneren der Geschäfte (inkl. Flächenzuschnitt und Funktionsfähigkeit). Insgesamt wird damit eine umfassende Qualitätseinstufung der Geschäftsimmobilien der Ortsmitte vorgenommen.³¹

- ▶ Beim äußeren Eindruck der Geschäftsfassaden in der Ortsmitte befinden sich etwa ein Viertel aller Fassaden in sehr guten, teils erkennbar relativ frisch renoviertem Zustand. Ein durchschnittliches Erscheinungsbild mit teils lediglich geringem Verbesserungsbedarf ist bei nahezu zwei Dritteln der Gewerbeimmobilien zu erkennen. Wichtiger jedoch sind die rund 13% der Geschäftsgebäude, welche erkennbare bzw. starke Mängel aufweisen und nicht nur den Geschäftsbetrieb, sondern das gesamte Ortsbild, d.h. den Gesamteindruck vor Ort sichtlich beeinträchtigen.

**Fassadeneindruck
der Gewerbeimmobilien in der Ortsmitte**

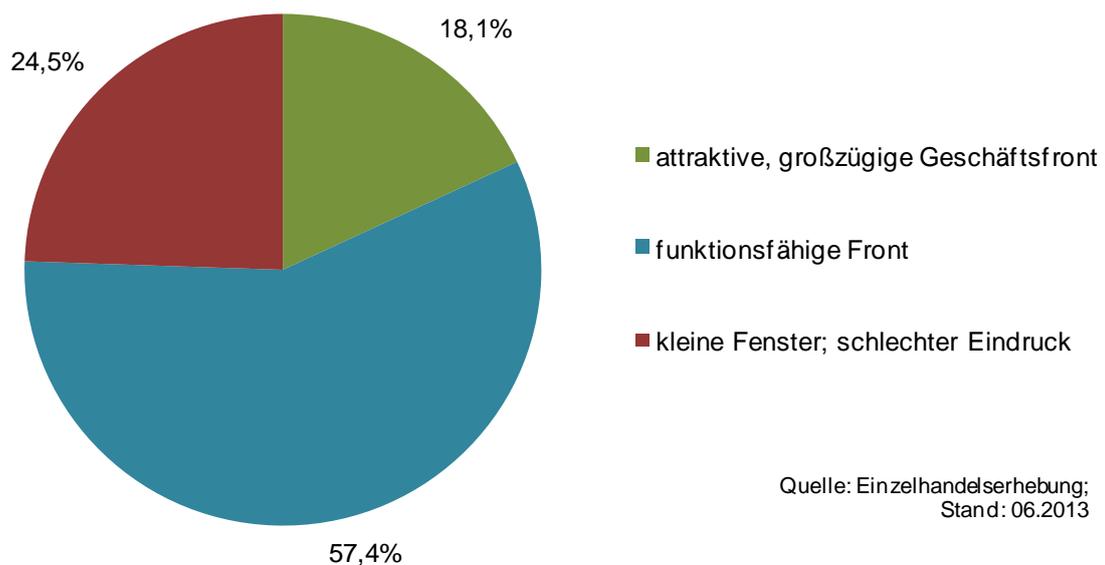


³¹ Ergänzend ist anzufügen, dass nicht alle Kriterien bei allen Betrieben bewertet wurden. So ist z.B. eine Bewertung des Verkaufsflächenzuschnittes eines Dienstleisters oder Gastronomiebetriebes wenig sinnvoll.

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Bezüglich des Ladenschau Fensters und der Außenwerbung weisen rund 25 % einen deutlichen Verbesserungsbedarf auf. Zu kleine Schaufenster bedeuten dabei einen größeren Renovierungsaufwand, gestalterische Maßnahmen wie eine ansprechendere Schaufenstergestaltung sind dagegen wesentlich leichter zu beheben. Grundsätzlich gilt: je besser der erste Eindruck, desto eher fühlen sich Kunden dazu animiert, einen Laden zu besuchen und sich dort umzusehen. Das Erscheinungsbild und das ggf. spontane Wecken des Kaufinteresses stehen üblicherweise in einem direkten Zusammenhang.

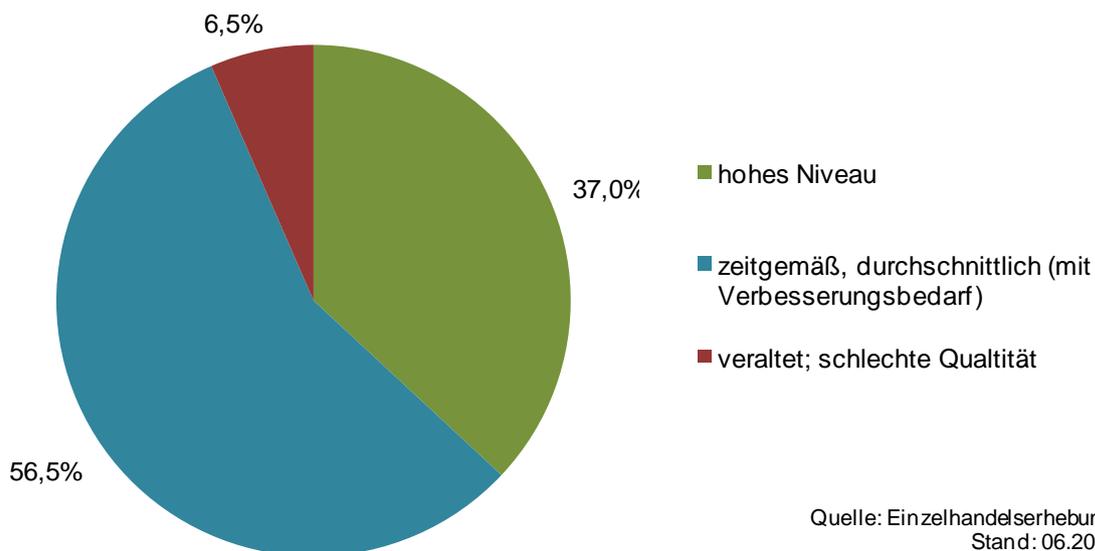
**Schaufenstereindruck
der Gewerbeimmobilien in der Ortsmitte**



Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Bei der Innengestaltung und der Funktionalität der Ladengeschäfte ist weniger häufig ein deutlich sichtbarer Aufwertungsbedarf zu erkennen, aber immerhin rund 7% der Betriebe sind diesbezüglich als veraltet und nicht mehr zeitgemäß zu bewerten. Bei 57% ist ein Modernisierungs- bzw. Verbesserungsbedarf hin zu zeitgemäßeren Verkaufsräumen zu erkennen, wenngleich oft noch weiteres Optimierungspotenzial besteht. Etwa 37% der Geschäftsimmobilien weisen dagegen ein recht hohes Niveau bei der Gestaltung ihrer Verkaufs- oder Beratungsräume auf; diese Betriebe sind als besonders ansprechend einzustufen.

**Innengestaltung
der Gewerbeimmobilien in der Ortsmitte**



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.2.5 Einzelhandelsstandort Ortsmitte – Stärken und Herausforderungen

Folgende Faktoren kennzeichnen in der Zusammenschau der erfolgten Analysen und Bewertungen die derzeitige Situation des Einzelhandels in der Ortsmitte Peitings im Hinblick auf die Aspekte Einzelhandelsstruktur und Raumsituation:

- ▶ Die historische Ortsmitte – markiert durch den Hauptplatz und die angrenzenden Straßenzüge – stellt den zentralen Hauptgeschäftsbereich der Ortsmitte Peitings mit etwa zwei Dritteln der gesamten Verkaufsfläche der Ortsmitte dar.
- ▶ Die Ortsmitte verfügt über fünf Betriebe mit mindestens 500 m² Verkaufsfläche; diese verfügen über eine überdurchschnittlich hohe Anziehungs- und Ausstrahlungskraft. Angesichts der Verteilung über die Ortsmitte besteht jedoch kaum eine Kopplungseffekte fördernde Konzentration.
- ▶ Von den bestehenden Magnetbetrieben in der Ortsmitte ist lediglich der Feneberg Supermarkt dem besonders frequenzstarken, kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Das ebenfalls üblicherweise sehr zugkräftige Drogeriewarenssegment ist aktuell durch keinen entsprechenden Spezialanbieter besetzt.
- ▶ Die Ortsmitte von Peiting weist zwei wesentliche Geschäftsbereiche des Einzelhandels auf: die historische Ortsmitte umfasst den Bereich Hauptplatz mit den Anfängen der Schongauer sowie der Ammergauer Straße und den abzweigenden Straßenzügen Poststraße sowie Bach- und Müllerstraße; der zweite Geschäftsbereich der Ortsmitte, der in einer späteren Phase der Ortsentwicklung gewachsen ist, wird durch die Straßenzüge Bahnhofstraße und Azamstraße markiert. Beiden innerörtlichen Geschäftsbereichen fehlt eine angemessene räumliche und funktionale Verbindung; potenziell mögliche Austauschbeziehungen sind daher begrenzt.
- ▶ In der Ortsmitte stehen derzeit (Stand: 06/2013) 24 Gewerbeeinheiten³² in Erdgeschosslage leer, wobei sich die Mehrzahl davon in zentralen Geschäftslagen befindet. Damit hat sich die Situation seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (2010) erkennbar verschärft.
- ▶ Die historische Ortsmitte weist neben den bestehenden, meist eher kleinteiligen Leerstandsflächen nur begrenzte Flächen- und Immobilienreserven zur Entwicklung größerer Einzelhandelsstandorte auf. Die bestehenden Möglichkeiten sollten deshalb im Hinblick auf deren Nutzen für das Gesamtangebot der Ortsmittenentwicklung besonders sorgfältig konzipiert werden.

³² Läden, Dienstleister, Gastronomie.

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Mit dem derzeit als Parkplatz genutzten Bereich an der Poststraße/Müllerstraße steht in der Ortsmitte Peitings eine vergleichsweise attraktive und relativ zeitnah zu realisierende Entwicklungsfläche zur Verfügung. Eine größere Projektentwicklung (mit potenzieller Magnetwirkung)³³ an dieser Stelle ist daher prinzipiell gut möglich und käme der gesamten Ortsmitte zugute.
- ▶ Die historische Ortsmitte mit dem Hauptplatz als Zentrum weist auf Grund des Verkehrs, aber auch des Erscheinungsbildes klare Defizite bezüglich der Aufenthaltsqualität auf. Darunter leidet gleichzeitig auch die Attraktivität als Einkaufsziel.
- ▶ Die Parkplatzverfügbarkeit und -erreichbarkeit sind für eine historische Ortsmitte insgesamt als vergleichsweise gut zu bewerten. Vielfach kann direkt vor den Geschäften geparkt werden.
- ▶ Einige Ladengeschäfte sind am Mittwoch entweder ganz oder ab mittags geschlossen. Dies entspricht nur noch sehr bedingt den aktuellen Kundenansprüchen.

Ergänzend dazu sind speziell im Hinblick auf das Thema Kommunikation und Vermarktung auch die Aktivitäten des sich kürzlich neu formierten Gewerbeverbandes als Pluspunkt/Stärke anzuführen.

- ▶ Der „neue“ Gewerbeverband Peiting 2.0 nimmt eine zentrale Rolle in der Standortgestaltung ein und ist eine gute, auf breiter Basis stehende Organisationsplattform der ansässigen Gewerbetreibenden, der die Interessen der lokalen Wirtschaft zusammenführt und aktiv am Standort wie am Image Peitings arbeitet; dies gilt speziell auch für den Einzelhandel.
- ▶ Der Gewerbeverband kümmert sich aktuell insbesondere durch die Organisation von Markttagen (z.B. Apertum) und Veranstaltungen (z.B. Gewerbeschau) um die die Vermarktung des Handels- und Wirtschaftsstandortes Peiting. Eine weitergehende Vermarktung (z.B. Internet, Werbebroschüre etc.) besteht bisher jedoch nur sehr eingeschränkt, was als Herausforderung für die Zukunft betrachtet werden sollte.
- ▶ Besonders positiv ist die erkennbare Bereitschaft der Gewerbetreibenden, die Zusammenarbeit untereinander bei Einzelhandels- und Ortsmittenfragestellungen weiter zu intensivieren. Dieser Weg sollte konsequent weiter verfolgt, die Vermarktungsaktivitäten ausgebaut werden.

³³ Dabei ist auch aufgrund der bestehenden Angebotslücke insbesondere an einen modernen Drogeriemarkt zu denken, welcher ggf. durch weitere Nutzungen ergänzt wird.

Bestandsanalyse Einzelhandel

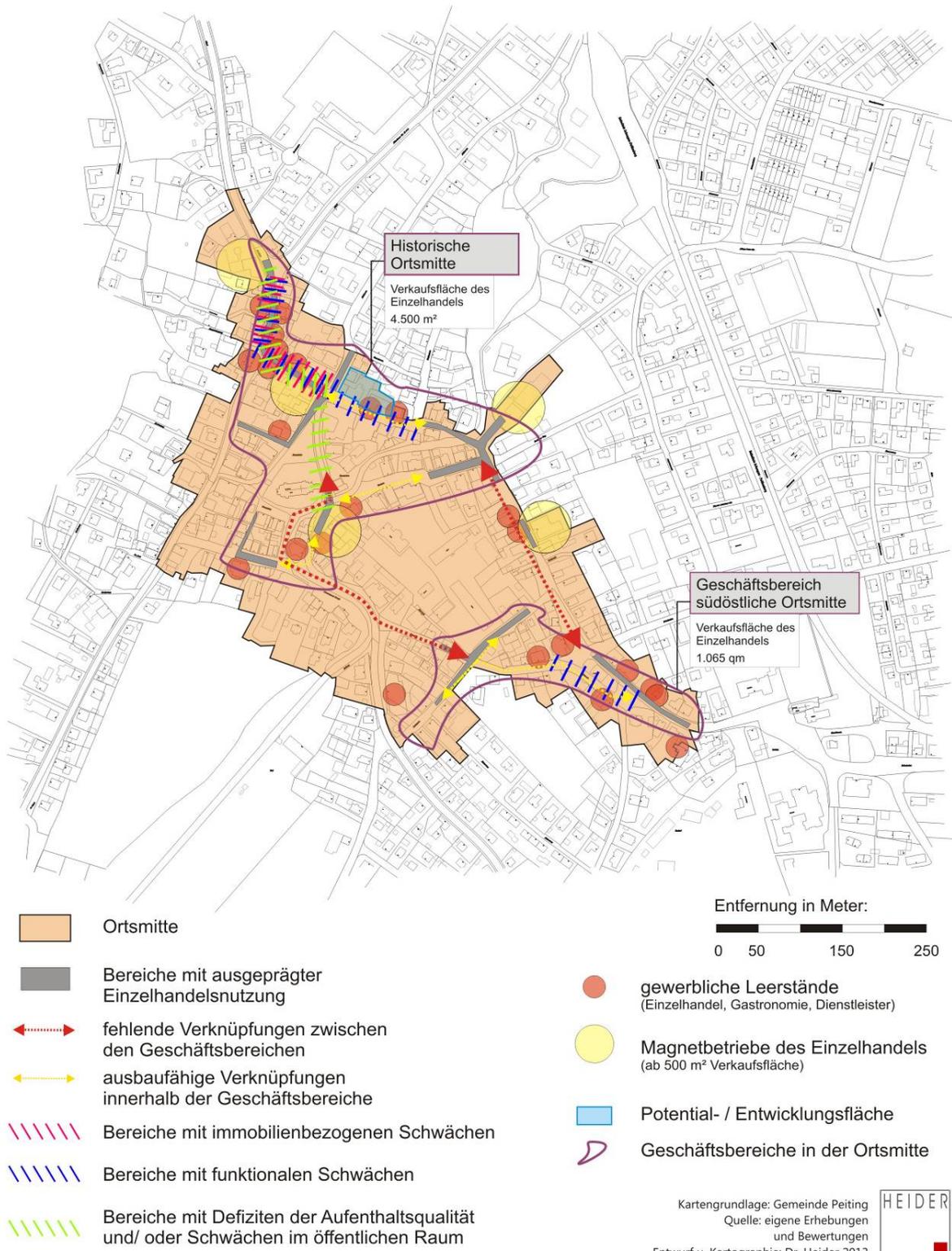
In der Zusammenschau stellen insbesondere folgende Defizite in funktionaler, gestalterischer oder qualitativer Hinsicht erkennbare Hindernisse auf dem Weg zu einer höheren Attraktivität der Ortsmitte dar:

- ! Die beiden wesentlichen Geschäftsbereiche in der Ortsmitte sind räumlich und fußläufig relativ weit voneinander entfernt und weisen keine funktionierende Verbindung auf. Auch innerhalb der beiden Geschäftsbereiche sind einzelne Verknüpfungen zwischen bestehenden Standortlagen ausbaufähig.
- ! Die Leerstände stellen optisch und funktional eine deutliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte dar, zumal sich die Situation zunehmend zu verschlechtern scheint.
- ! Die innere Schongauer Straße inkl. der angrenzenden Poststraße sowie verstärkt auch der Bereich Bahnhofstraße/Azamstraße weisen erkennbare funktionale Defizite auf. Die Besatzdichte nahm in den letzten Jahren erkennbar ab, was zu Funktions- und Attraktivitätsverlusten führte.
- ! Immobilienbezogene Defizite und Mängel an den Gebäudefassaden, vordringlich im Bereich der Schongauer Straße im Hauptgeschäftsbereich der historischen Ortsmitte, stellen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Einkaufsortes Peiting dar. Ähnliches gilt für gestalterische Defizite im öffentlichen Raum.
- ! Die Verkehrssituation mit u.a. fehlender Fußgängerübergänge am Kreuzungsbereich Hauptplatz/Poststraße/Müllerstraße sowie die allgemeine Barrierewirkung des Verkehrs in der Ortsmitte verhindern einen kunden- und besucherfreundlichen Aufenthalt im öffentlichen Raum der historischen Ortsmitte.
- ! Die Vermarktung des bestehenden (Einzelhandels-) Angebotes der Peitinger Ortsmitte ist als ausbaufähig einzustufen.

Bestandsanalyse Einzelhandel

Aktive Ortsmitte
Markt Peiting

Ausgangssituation des Geschäftsstandorts Ortsmitte - Potentiale und Defizite -



Bestandsanalyse Einzelhandel

6.3 Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

Nachfolgend sollen die aktuell bestehenden Standortstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die sich daraus abzuleitende Nahversorgungssituation in Peiting überblicksartig aufgezeigt werden.

- ▶ Der Lebensmittelbesatz in der Ortsmitte von Peiting ist – ähnlich wie 2009/10 – durch einen leistungsfähigen Supermarkt (Feneberg) und einen nahe gelegenen Bio-Lebensmittelmarkt (Naturmarkt) sowie von verschiedenen Lebensmittelspezialanbietern (z.B. Feinkost, Getränkemarkt) und Lebensmittelhandwerksbetrieben (= Bäckereien, Metzgereien) geprägt. Eine umfassende Versorgungsqualität wird dabei v.a. durch das recht breite Angebot des großflächigen Supermarktes gewährleistet, die weiteren Anbieter runden dieses durch ihre teils speziellen Angebote ab.
- ▶ Neben den in der Ortsmitte befindlichen Anbietern tragen eine Reihe weiterer Lebensmittelbetriebe und dabei speziell sechs filialisierte Lebensmittelmärkte – zwei Vollsortimenter (Feneberg, neu gebauter Rewe³⁴) und vier Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Norma) – zur lokalen sowie teils auch zur überörtlichen Lebensmittelversorgung bei. Diese Betriebe konzentrieren sich am nördlichen und am südlichen Ortsrand von Peiting und erfüllen, zumindest in Teilen³⁵, eine ebenfalls wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion. Darüber hinaus tragen sie auch in hohem Maße zur überörtlichen Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Peiting bei.
- ▶ Die bestehenden Anbieter decken die fußläufig orientierte Nahversorgung in Peiting nicht vollständig ab (vgl. nachfolgende Karte). Speziell im östlichen sowie im südwestlichen Siedlungsbereich Peitings fehlen umfassende wohnortnahe Versorgungsstrukturen. Selbst Kleinanbieter oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks, welche zumindest eine Minimalversorgung bieten können, sind in diesen Standortbereichen nicht bzw. nur punktuell vorhanden. Die seit der Vorgängeruntersuchung erfolgte Aufgabe eines ehem. bestehenden Vollsortimenters an der Seestraße hat die mangelhafte Versorgungssituation zudem erkennbar verstärkt.
- ▶ Im über den Kernort Peiting hinausgehenden Gemeindegebiet ist ergänzend dazu ein weiterer, kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Mühlenmarkt) auf dem Gelände der Herzogsägmühle anzuführen, welcher überwiegend zur Versorgung der dort ansässigen Bewohner dient.

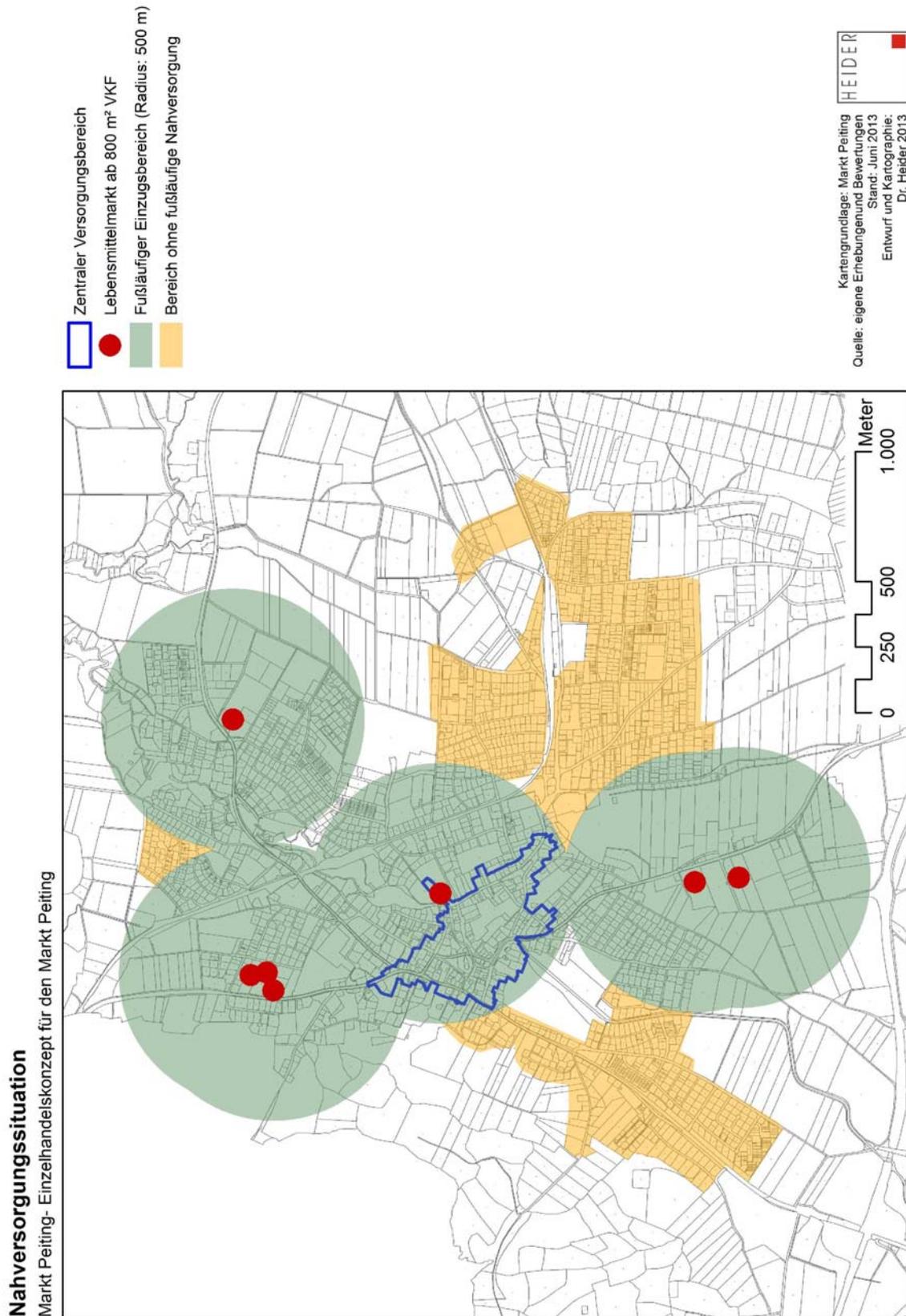
³⁴ Als Ersatz für den geschlossenen Edeka Verbrauchermarkt an der Seestraße.

³⁵ Aufgrund ihrer Randlage ist die Nahversorgungsfunktion – speziell der im Süden gelegenen Betriebe – erkennbar eingeschränkt.

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Alles in allem besteht in Peiting mit insgesamt 23 ansässigen Lebensmittelbetrieben und einer Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von zusammen gut 9.000 m² dennoch ein vergleichsweise gut ausgebauter Lebensmittelbesatz. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die umsatz- und leistungsstärksten Anbieter nur teilweise Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung wahrnehmen.

Bestandsanalyse Einzelhandel



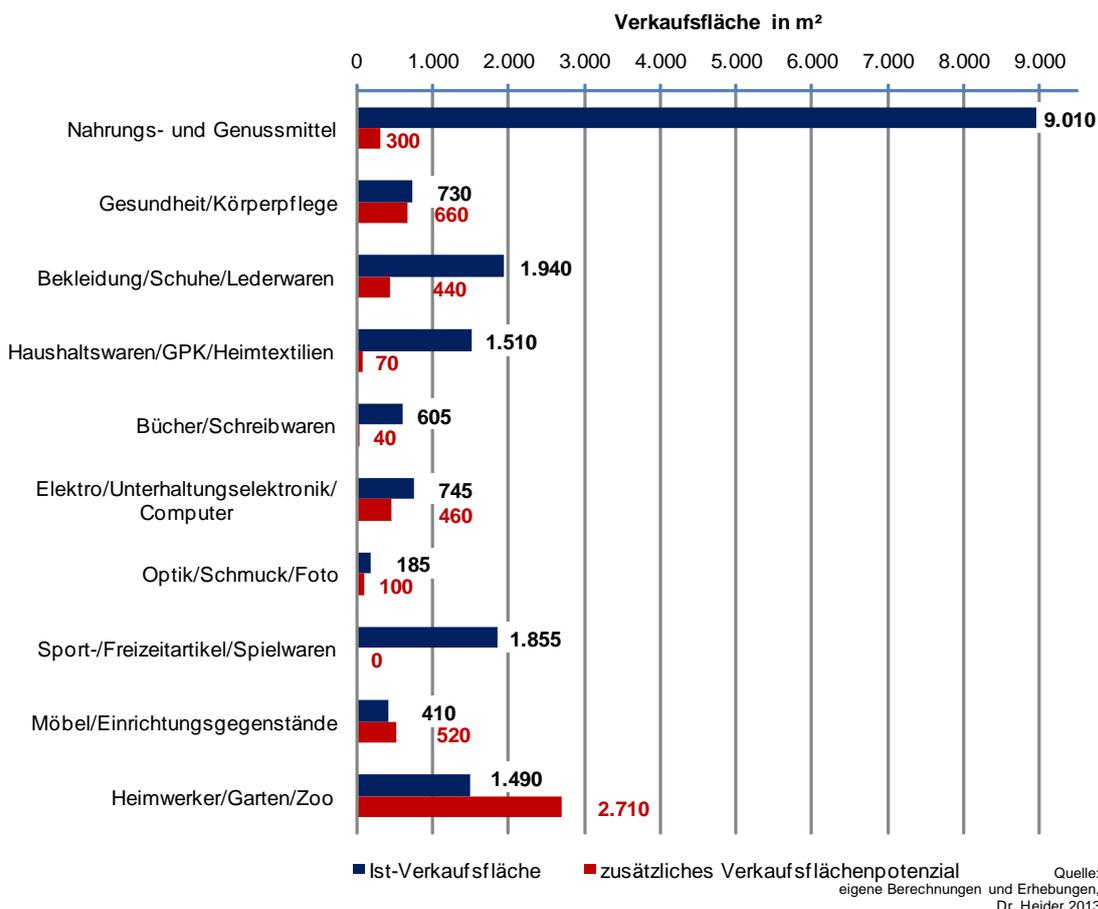
Bestandsanalyse Einzelhandel

6.4 Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten

Der Vergleich der im Einzelhandel von Peiting erzielten Umsätze mit dem verfügbaren Kaufkraftvolumen zeigt die aktuelle Kaufkraftbindung und gibt Einblick in die sortimentsweise Ausstattung, Attraktivität und marktbezogene Ausbaumöglichkeiten des Einzelhandels. Werden die in Peiting perspektivisch erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten mit der derzeit erzielten Kaufkraftbindung verglichen, lässt sich bei einer aktuellen Kaufkraftbindung, die niedriger als die potenziell erreichbare Kaufkraftbindung ist, auf einen Ergänzungsbedarf in der jeweiligen Sortimentsgruppe schließen.

Das in nachfolgender Darstellung ermittelte Ausbaupotenzial der Verkaufsflächen stellt den flächenbezogenen Ausbaurahmen des Einzelhandels im Markt Peiting dar, welcher die Eigenpotenziale aus Peiting und seinem Marktgebiet unter den bestehenden Marktbedingungen gerichtete Entwicklung berücksichtigt.

Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2018
auf Basis der Ergänzungspotenziale und der Kaufkraftentwicklung



Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Obwohl das prognostizierte Ausbaupotenzial aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Wettbewerbsstädten auf einem eher vorsichtigen Ansatz beruht, kann dennoch nicht garantiert werden, dass es nicht schon beim Ausschöpfen dieser Flächenpotenziale zu Umsatzrückgängen im Bestand kommt, wenngleich dies rein rechnerisch nicht plausibel ist. Eine völlige Stagnation der Flächenentwicklung stellt jedoch keine ernsthafte Alternative dar, da damit ein Rückschritt der Marktposition unvermeidlich und eine Modernisierung und Anpassung des Bestandes an aktuelle Marktbedingungen kaum mehr möglich wird.
- ▶ Die Orientierung an strukturverträglichen Ausbaupotenzialen gewinnt insofern an besonderer Bedeutung, als dass die aus städtebaulichen Gründen zu sichernde bzw. zu entwickelnde Ortsmitte (Stichwort: festgestellte Funktionsschwächen) bei Überschreiten verträglicher Ausbaugrößen perspektivisch deutlich beeinträchtigt würde. Dabei geht es nicht um Wettbewerbsschutz oder Konkurrenzverhinderung, sondern vielmehr darum, Betriebsgefährdungen in der Ortsmitte konsequent zu vermeiden.
- ▶ Befindet sich jedoch ein Einzelhandelsvorhaben an einem für die anzustrebende Ortsmittelenwicklung wichtigen Standort und können zudem deutliche Positiveffekte sowie eine Angebotsattraktivierung erwartet werden, so sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes – auch wenn dies ggf. einer bestandsorientierten Vorgehensweise widerspricht.
- ▶ Das Ausbaupotenzial der Verkaufsfläche für Peiting lässt sich insgesamt – d.h. über alle Branchen hinweg – mit rund 5.300 m² bis ins Jahr 2018 beziffern. Dies entspricht nahezu 30% des Bestandes zum Erhebungszeitpunkt.
- ▶ Das größte Ausbaupotenzial ist im Bereich Heimwerken/Garten/Zoo vorhanden. Weitere nennenswerte Ausbaupotenziale bietet v.a. der Drogeriewarenbereich. Dies ist v.a. durch die Schlecker-Schließung zu erklären, wodurch Potenziale für einen mittelflächigen Anbieter frei wurden. Auch in den Bereichen Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren und Elektrowaren bestehen noch erwähnenswerte Ausbaupotenziale.
- ▶ Im Möbelsegment stehen aufgrund weitreichender Einzugsgebiete der Möbelgroßanbieter im Umland (v.a. Möbel Centrale in Schongau mit über 10.000 m² Verkaufsfläche) realistischere keine größeren Ausbauspielräume zur Verfügung; Spezialanbietern (z.B. für Küchen, Schlafsysteme, Natur-/Massivholzmöbel o.ä.) und ggf. auch exklusiven Anbietern können jedoch Marktchancen eingeräumt werden.

Bestandsanalyse Einzelhandel

- ▶ Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Ausbaupotenziale nicht per se dafür geeignet sind, dass daraus direkt unter betriebswirtschaftlichen Aspekten tragfähige zusätzliche Einzelhandelsbetriebe abgeleitet werden können. Hierfür sind differenzierte Einzelbetrachtungen erforderlich.³⁶

³⁶ Zum Einen sind die Sortimentsgruppen aus Teilsortimenten zusammengefasst, die nicht alle den entsprechenden Nachholbedarf aufweisen müssen, zum Anderen bieten die teils zu verzeichnenden geringen Flächenerweiterungspotenziale nur für wenige Sortimente ausreichend große und überlebensfähige Betriebsflächen.

7 Ziele und Forderungen



Ziele und Forderungen

7.1 Ziele zur Nutzung

- ▶ Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Marktes Peiting
- ▶ Erhalt und Ausbau des historischen Ortszentrums um den Hauptplatz als Ortsmittelpunkt
- ▶ Erhalt und Förderung der Mischung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Handel / Dienstleistung, Gastronomiebetrieben und Wohnen, Ausschluss störender Nutzungen
- ▶ Sicherung und Stärkung sonstiger, entsprechend dem Entwicklungskonzept Einzelhandel wichtiger Geschäftsstandorte, Verbesserung der Vernetzung der Standorte
- ▶ Förderung der Nutzungsvielfalt – Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft
- ▶ Sicherung und Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Ortsmitte, Bereitstellen eines Wohnungsangebotes für alle Altersgruppen, insbesondere in Hinblick auf den demographischen Wandel
- ▶ Auslagerung von Nutzungen, die dem innerörtlichen Standort nicht angemessen sind
- ▶ Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion
- ▶ Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- ▶ Reaktivierung leerstehender Bausubstanz sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere energetische Sanierung von Gebäuden.

7.2 Ziele zur Ortsgestalt und -struktur

- ▶ Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- ▶ Sicherung der charakteristischen Baustruktur
- ▶ Fortsetzung der gestalterischen und funktionalen Verbesserung von Straßen- und Platzräumen
- ▶ Schließung von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der räumlichen Struktur
- ▶ Förderung der Innenentwicklung und einer behutsamen Nachverdichtung

Ziele und Forderungen

- ▶ Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- ▶ Verbesserung der Baugestaltung einzelner Gebäude bei einer Beeinträchtigung des Ortsbildes
- ▶ Erhalt und Ergänzung von Grünbereichen als innerörtliche Gliederungselemente.

7.3 Ziele zur Grünstruktur und Gewässern

- ▶ Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünbestände
- ▶ Schaffung von Grünachsen abseits verkehrsbelasteter Straßenverbindungen
- ▶ Verstärkung der Grünordnung durch straßenbegleitende Bepflanzung und Vernetzung der vorhandenen Grünbereiche
- ▶ Reduzierung der versiegelten Flächen
- ▶ Ökologische und gestalterische Aufwertung der Peitnach
- ▶ Sicherung und Pflege des Gumpen als naturnahe, innerörtliche Erholungsfläche.

7.4 Ziele zum Verkehr

In der Marktgemeinde Peiting besteht ein hohes Interesse, dass möglichst wenig Durchgangsverkehr insbesondere auf der Schongauer Straße verkehrt, welcher gleichfalls auch auf der Umgehungsstraße via B 472 eine Alternativroute besitzt. Zudem wird beabsichtigt, die Verkehrssituation im Bereich des Hauptplatzes bzw. daran angrenzender Straßen (Meierstraße) so gut bzw. so weit als möglich zu entspannen. Auch eine verbesserte innerörtliche Anbindung des Wohngebietes „Am Bachfeld“ ist vorgesehen.

Im Einzelnen können dabei folgende **Planungsziele** genannt werden:

- ▶ Verbesserung der Verkehrssituation im Ortszentrums durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- ▶ Bereitstellen eines ausreichenden Parkplatzangebotes im Ortszentrum
- ▶ Bereitstellen eines ausreichenden Angebotes an Fahrradabstellplätzen im Ortszentrum
- ▶ Verbesserung problematischer Kreuzungsbereiche

Ziele und Forderungen

- ▶ Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsstraßen
- ▶ Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.

7.5 Ziele der Einzelhandels- und Standortentwicklung

Die Ist-Situation und die zu erwartenden Rahmenbedingungen zeigen eine klare Notwendigkeit, die Ortsmitte Peitings als attraktiven und funktionsfähigen Kern- und Identifikationsraum der Gemeinde zu sichern und gezielt weiter zu entwickeln. Die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte kann dabei nur durch konsequent durchgeführte Qualitäts- und Strukturverbesserungen aufrecht erhalten bzw. nachhaltig verbessert werden. Hierfür ist eine Priorisierung der Ortsmitte in der zukünftigen Planung und Genehmigungspolitik der Gemeinde im Einzelhandel sowie auch bei städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten notwendig.³⁷

Die **Leitlinien für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung** der Markt-gemeinde Peiting umfassen daher im Wesentlichen folgende Zielbereiche:

- ▶ Ausrichtung an einer konzeptionell und aktiv gestaltenden Einzelhandels- und Orts-mitteneentwicklung
- ▶ Stärkung der Position der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich und zentralen Geschäfts- und Wohnstandort
- ▶ Erhöhung der Anziehungskraft der Ortsmitte durch Verbesserungen der Qualität und durch Schaffung neuer Angebote
- ▶ Berücksichtigung und Verbesserung von Immobilien und Betrieben als wichtige Fak-toren der Standortstärkung
- ▶ aktives Vorantreiben einer Imageverbesserung des Einkaufsziels Peiting bzw. spe-ziell auch der Ortsmitte als attraktives und lebendiges Einkaufsziel am Ort und in der Region
- ▶ Sicherung der gesamtörtlichen Einzelhandelsattraktivität
- ▶ ergänzende Nutzung des Tourismus zur Standortstärkung.

³⁷ Vgl. hierzu auch entsprechende Aussagen des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte – Aktive Ortsmitte Peiting“, 2010.

8 Handlungsfelder und Maßnahmen



Handlungsfelder und Maßnahmen

8.1 Handlungsfeld Nutzungsstruktur, Ortsgestalt und -struktur sowie zur Grünstruktur und den Gewässern

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt. Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen, die möglichst bald umgesetzt werden sollten und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

Die Nummerierung der einzelnen Maßnahmen stellt keine zeitliche Rangfolge dar.

8.1.1 Vordringliche Maßnahmen

1. Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Schongauer Straße / Münchener Straße
2. Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Schongauer Straße / Ammergauer Straße / Poststraße / Müllerstraße
3. Neugestaltung der Müllerstraße zwischen Münchener Straße und Retscherstraße
4. Neugestaltung der Schongauer Straße zwischen Einmündung Münchener Straße und Einmündung Ammergauer Straße
5. Neugestaltung der Bachstraße
6. Neugestaltung der Ammergauer Straße nördlich der Peitnach zwischen Meierstraße und Azamstraße
7. Neugestaltung der Ammergauer Straße südlich der Peitnach
8. Neugestaltung der Weidachstraße
9. Neuordnung des Bereichs zwischen Ammergauer Straße und Schulgelände
10. Neuordnung des Bereichs Ecke Müllerstraße / Poststraße
11. Neuordnung des Bereichs Ecke Azamstraße / Ramsauer Straße
12. Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
13. Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand und Aufwertung von Gebäuden mit Mängeln im Fassadenzustand oder der Fassadengestaltung

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.1.2 Sonstige Maßnahmen

1. Neugestaltung der Retscherstraße
2. Neugestaltung der Ludwigstraße
3. Neugestaltung der Azamstraße
4. Neugestaltung von Teilbereichen der Füssener Straße und der Oberen Straße
5. Neugestaltung der Erschließungsstraße Flur Nr. 242/1 westlich der Oberen Straße einschließlich der angrenzenden privaten Vorflächen
6. Begrünung des Straßenraums der Münchener Straße
7. Begrünung des Straßenraums der Ammergauer Straße südlich der Azamstraße, Neugestaltung der Mauer und Verbesserung des Fußwegs auf der Westseite der Ammergauer Straße zwischen Azamstraße und Ludwigstraße
8. Begrünung des Straßenraums der Füssener Straße südlich der Meierstraße
9. Begrünung der Zufahrt von der Ludwigstraße zur Schule und des Parkplatzes an der Schule
10. Begrünung des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes an der Freistraße östlich der Peitnach
11. Verbesserung des Anliegerwegs zwischen Müllerstraße und Weidachstraße
12. Verbesserung der räumlichen Struktur im Bereich der Baulücke zwischen Haus Nr. 11 und Haus Nr. 17 Schongauer Straße durch Bebauung oder Bepflanzung
13. Verbesserung der räumlichen Struktur zwischen Haus Nr. 14a und Haus Nr. 20 Azamstraße durch Bebauung oder Bepflanzung
14. Ökologische Aufwertung der Peitnach und gestalterische Aufwertung der Uferbereiche

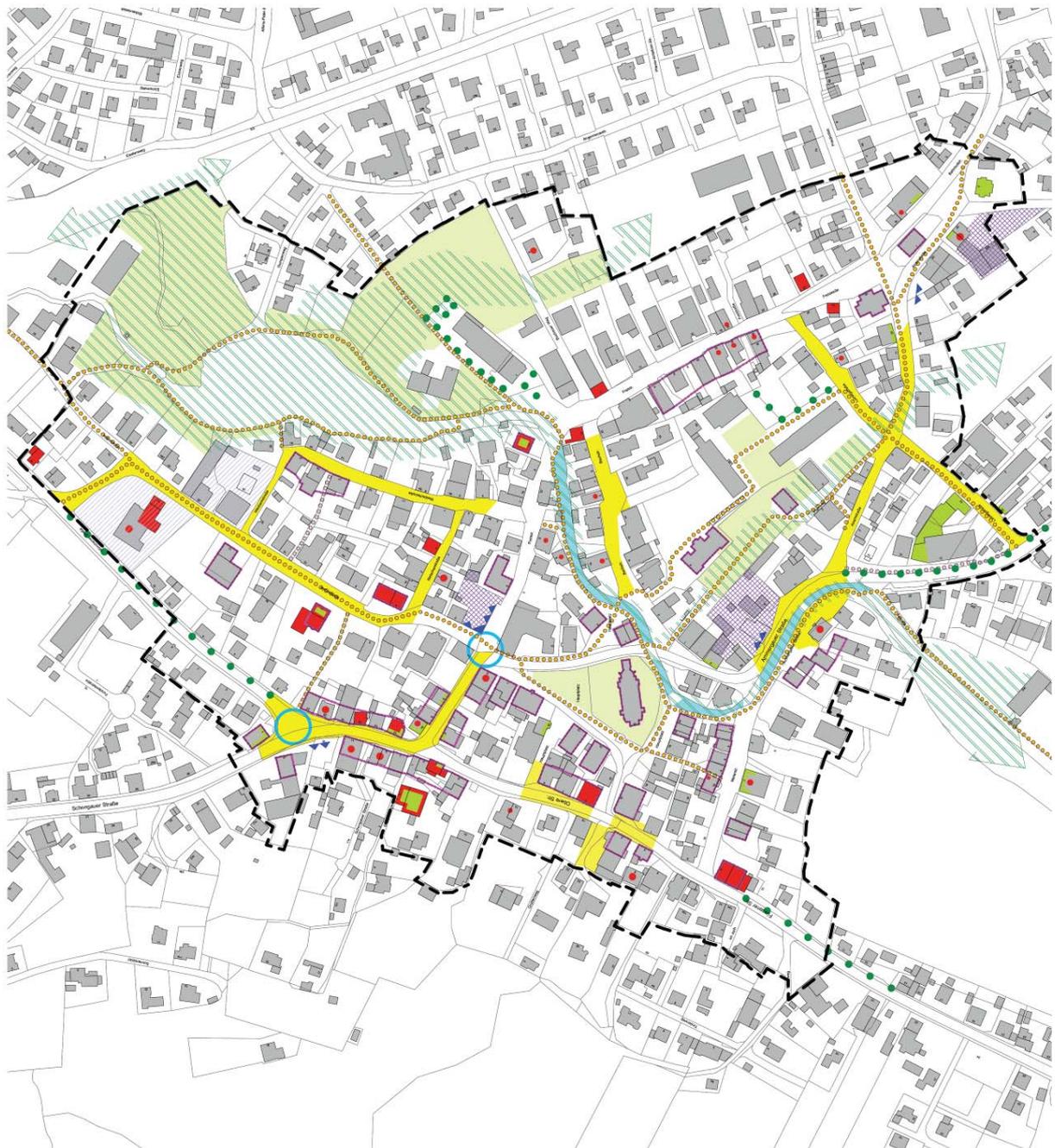
Handlungsfelder und Maßnahmen

Maßnahmenkonzept

-  Neugestaltung Straßenraum
-  Begrünung Straßenraum / Parkplätze
-  Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
-  Reaktivierung leersteh. Läden, etc.
-  Sanierung von Gebäuden mit größeren bis sehr großen Mängeln im Zustand
-  Aufwertung sonstiger Gebäude mit Mängeln im Zustand und / oder der Fassadengestaltung
-  Verbesserung der räumlichen Struktur
-  Neuordnung ungeordneter Bereiche
-  Erhalt der ortsbildprägenden Baustruktur bzw. der ortsbildprägenden Gebäude und Baudenkmäler
-  Verbesserung bestehender Fußwegverbindungen
-  Erhalt und Ausbau der Fuß- und Radwegvernetzung
-  Umbau problematischer Kreuzungsbereiche
-  gestalterische und ökologische Aufwertung des Uferbereichs
-  Erhalt und Aufwertung ortsbildprägender Grünbereiche
-  Verbesserung der Grünvernetzung
-  langfristig Auslagerung störender Nutzungen
-  Untersuchungsgebiet

Markt Peiting

ISEK - Städtebaulicher Teil



M. 1:3000



Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohsenstr. 22, 81241 München, T. 089 561602, F. 089 561058
ma@vonangerer.de

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.2 Handlungsfeld Verkehrsstruktur – Planfälle 2025

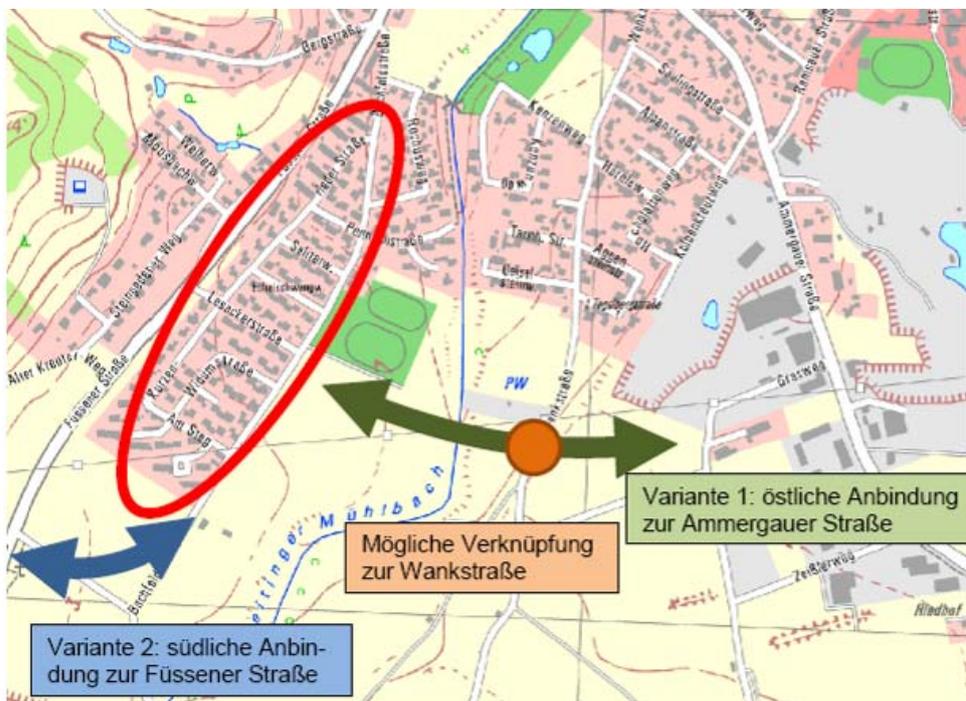
Gemäß den in Kap. 7.4 definierten Straßennetzplanungen bzw. den zugeordneten Planungsziele können – basierend auf den jeweiligen Ergebnissen des Verkehrsmodells – verschiedene konzeptionelle Vorschläge abgeleitet werden.

8.2.1 Planfall 1: Anbindung „Am Bachfeld“

In diesem Planfall wird eine zusätzliche Anbindung des Wohngebietes „Am Bachfeld“ untersucht. Prinzipiell sind zwei Varianten denkbar:

- ▶ Östliche Anbindung an die Ammergauer Straße über den Grasweg
 - a) ohne Verknüpfung zur der Wankstraße
 - b) mit Verknüpfung zur der Wankstraße oder
- ▶ Ausbau der südlichen Anbindung an die Füssener Straße

Mögliche Anbindungen für das Wohngebiet „Am Bachfeld“



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Grundsätzlich gilt für alle Varianten und Möglichkeiten, dass

- ▶ eine verkehrliche Notwendigkeit beispielsweise wegen Kapazitätsüberlastungen am Knotenpunkt Füssener Straße / Bachfeldstraße bzw. Füssener Straße / Losackerstraße nicht zutrifft,
- ▶ ein zum Teil relativ hoher Flächenverbrauch erforderlich ist,
- ▶ die Betroffenheit insbesondere durch Kfz-Verkehrslärm sich nur verlagert auf andere Grundstücke innerhalb des Wohngebietes,
- ▶ der verkehrliche Nutzen z. B. durch kürzere Wegstrecken im Verhältnis zu den erforderlichen Investitionskosten voraussichtlich äußerst gering ausfallen wird.

Als Ergebnis des durchgeführten Verkehrsmodells und als konzeptioneller Vorschlag bleibt festzuhalten, dass für den Kfz-Verkehr eine solche östliche Anbindung nicht empfohlen wird. Jedoch könnte für den Fuß- und Radverkehr eine direkte Trassenführung in Verlängerung der Losackerstraße im leichten Linksbogen bis zum Grasweg, welcher direkt auf die Ammergauer Straße führt, sich als sehr gute Alternative zum Kfz-Verkehr anbieten. Eine Verbesserung der südlichen Anbindung für den Kfz-Verkehr wird aus verkehrlicher Sicht ebenfalls nicht empfohlen.

8.2.2 Planfall 2: Verkehrsreduzierung in der Meierstraße

Für eine Verkehrsentlastung der Meierstraße sind mehrere Varianten möglich. Diese wären:

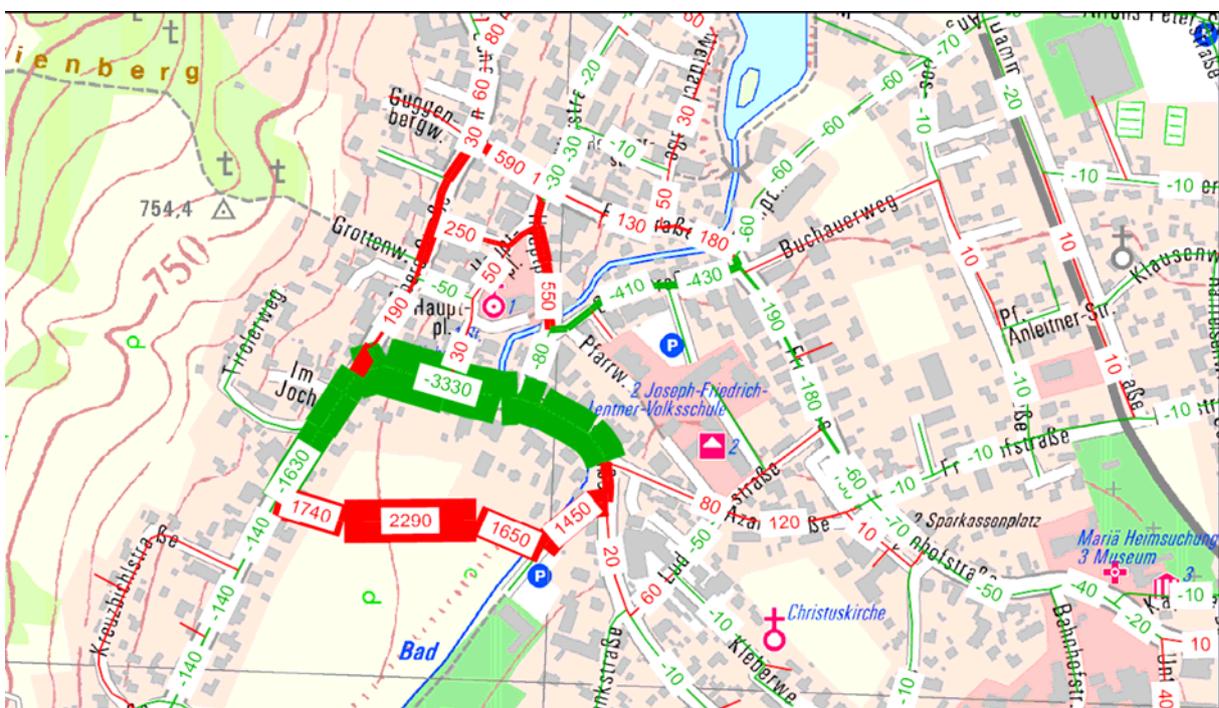
- ▶ Einbahnstraße in Fahrtrichtung West (Fahrtrichtung Ost gesperrt),
- ▶ Einbahnstraße in Fahrtrichtung Ost (Fahrtrichtung West gesperrt),
- ▶ Vollsperrung, nur Anlieger / Anwohner frei,
- ▶ alternative Strecke realisieren.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der Betroffenen, die durch diese Maßnahme benachteiligt werden, gegenüber jenen, die in der Meierstraße Vorteile erlangen, sind die ersten beiden Varianten (Einbahnstraßenlösungen) als nicht empfehlenswert einzustufen. Bei der Variante 3 (Vollsperrung) überlagern sich die negativen Auswirkungen für das unmittelbare Straßenumfeld aus den Varianten 1 und 2. Diese Maßnahme ist daher ebenfalls nicht empfehlenswert.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Die Variante 4 baut auf der Variante 3 auf (Vollsperrung bzw. Meierstraße nur für Anlieger freigegeben), da ansonsten alternative Strecken nur bedingt angenommen würden. Als alternative Strecke ist eine Querverbindung zwischen der Füssener Straße und dem Badweg in Höhe des Freibad-Parkplatzes in der nachfolgenden Berechnung zu Grunde gelegt worden.

Verkehrliche Wirkungen für die Meierstraße bei Realisierung einer alternativen Wegeverbindungen, Meierstraße nur für Anlieger frei



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Aufgrund unerwünschter Verkehrszunahmen im Bereich des Hauptplatzes und der Oberen Straße sowie der als kritisch einzustufenden, beengten Platzverhältnisse am Knotenpunkt Ammergauer Straße / Badweg bietet diese Variante ebenfalls keinen verfolgenswerten Lösungsansatz.

Alles in allem bleibt festzuhalten, dass zur Verkehrsreduzierung in der Meierstraße nur die beiden letzten Möglichkeiten in Erwägung gezogen werden sollten, sofern die Mehrbelastungen in den angrenzenden Straßen durch die erfolgenden Verkehrsverlagerungen als akzeptabel angesehen werden. Die beiden Vollsperrungsmöglichkeiten reduzieren den Verkehr in der Meierstraße am deutlichsten, führen aber auch zu erhöhten Verkehrsbelastungen u.a. am Hauptplatz, in der Oberen Straße und in der Schongauer Straße.

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.2.3 Planfall 3: Verkehrsberuhigung am Hauptplatz

Eingangs ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Maßnahmenumsetzung mit einer vorherigen Konzentration von ortstypischem Einzelhandel bzw. auch kleinflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung längerfristig vorbereitet werden müsste, damit zur Zeit der Maßnahmenumsetzung sofort eine hohe Attraktivität für Fußgänger vorhanden wäre.

Eine Verkehrsberuhigung am Hauptplatz kann – ohne vorherige detaillierter Ortsanalyse – v.a. dadurch erreicht werden, dass alle Straßenzüge um das Kirchengelände vollständig als Fußgängerzone bzw. einzelne Zuwegungen als verkehrsberuhigter Bereich deklariert werden.

Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung des Hauptplatzes

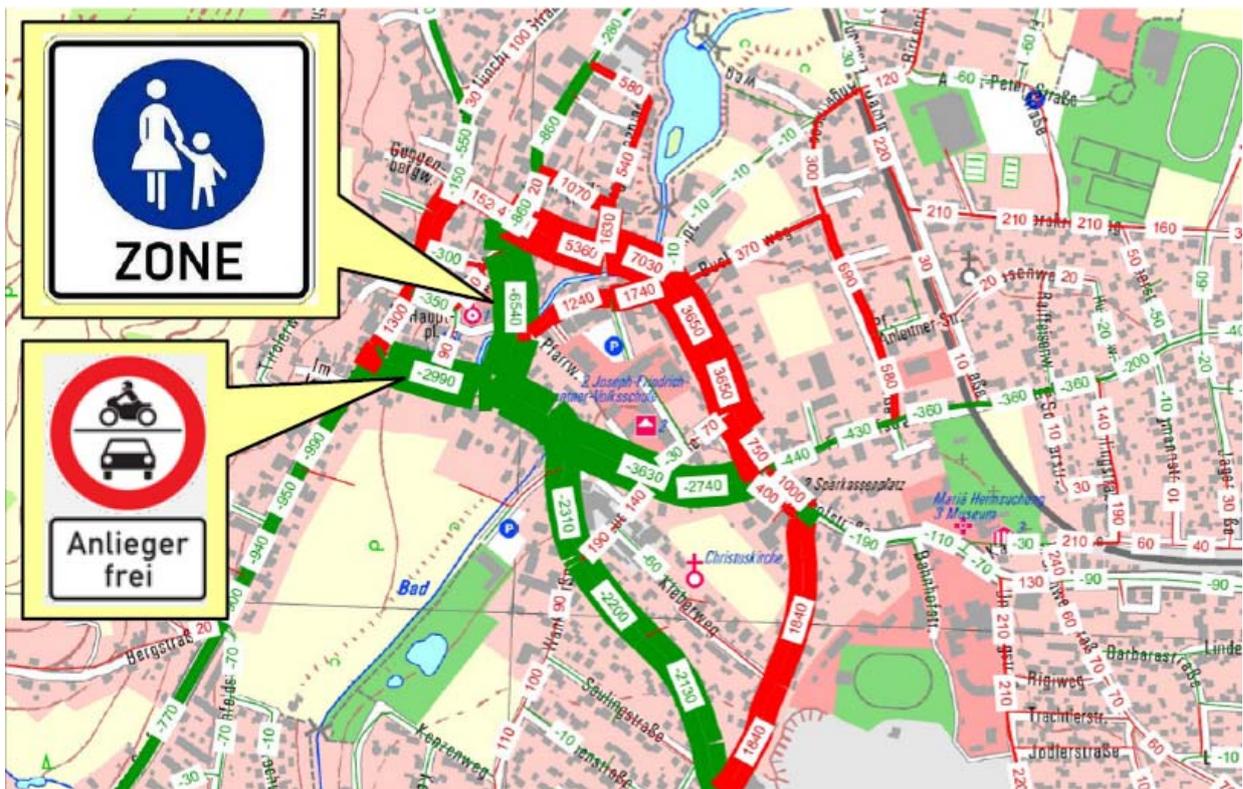


Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Für den Hauptplatz selbst ergeben sich damit erhebliche Freiheitsgrade zur Ortsgestaltung. Verkehrsabnahmen gibt es zusätzlich auch entlang der Azamstraße und der Ammergauer Straße. Verkehrszunahmen würden hingegen im Bereich der Oberen Straße / Meierstraße und der Post-, Frei- und Ramsauer Straße auftreten. Sofern die Belange der Ortsgestaltung überwiegen, erscheint diese Variante einer Verkehrsberuhigung am Hauptplatz als durchaus interessant. In nachfolgender, leicht abgewandelter Form kann eine Verkehrsberuhigung am Hauptplatz – unter Berücksichtigung einer notwendigen Verdichtung und Attraktivierung des dortigen Angebotes – als mehr als interessant und verfolgenswert eingestuft werden.

Verkehrliche Wirkungen bei Kombination der Maßnahmen „Verkehrsberuhigung Hauptplatz und Entlastung Meierstraße durch Fahrverbot mit Anlieger frei“



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

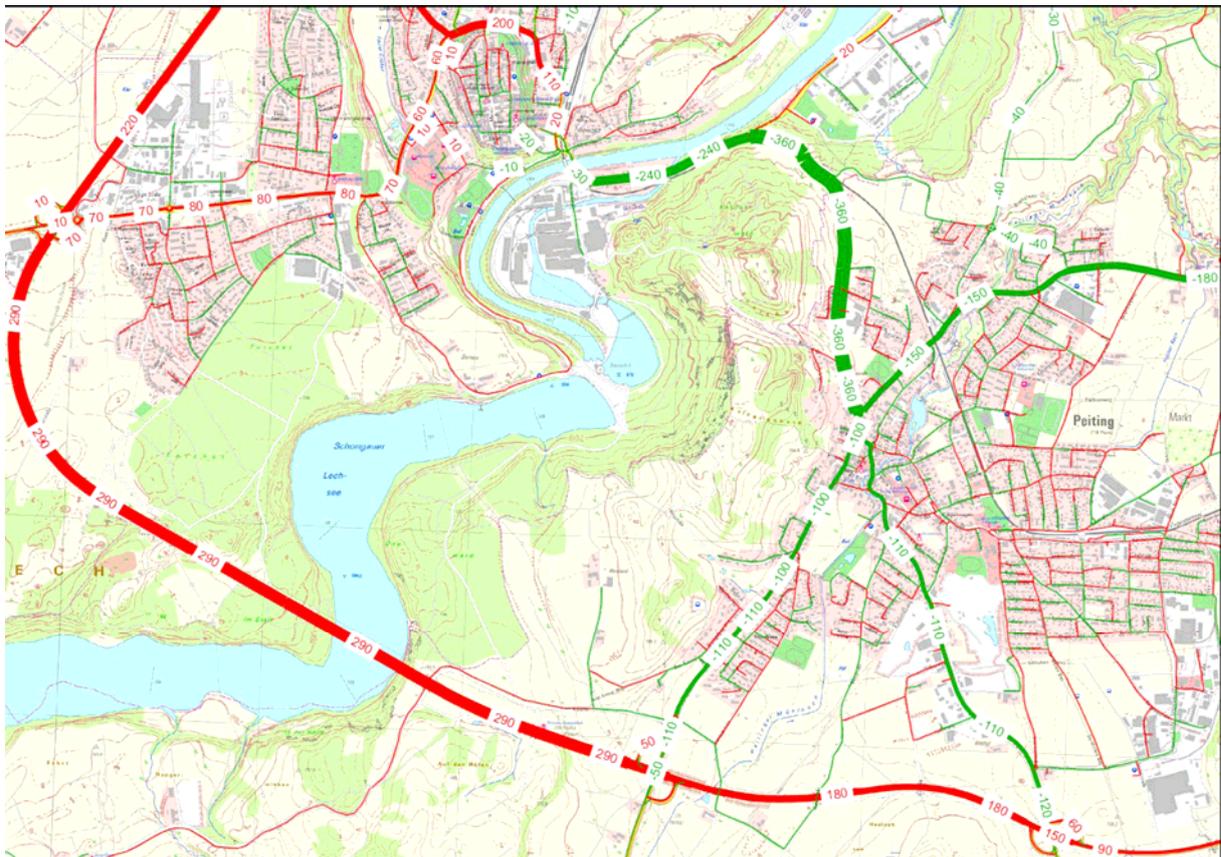
Handlungsfelder und Maßnahmen

Wie in der Ausgangsvariante ergeben sich für den Hauptplatz auch in dieser abgewandelten Form erhebliche Freiheitsgrade zur Ortsgestaltung. Zusätzlich zu einer Verkehrs-entlastung am Hauptplatz erstrecken sich die Verkehrsabnahmen auch auf die Meier-, Azam- und Ammergauer Straße, zum Teil auch auf die Füssener Straße. Sofern die Belange der Ortsgestaltung überwiegen, ist dieser erweiterte Planfall 3 ebenfalls eine durchaus interessante und verfolgenswerte Variante, wenngleich mit dieser Maßnahmenkombination erhebliche Verkehrsverlagerungen auf anderen Strecken – auch solche zur Erschließung von Wohngebieten – verursacht werden würden.

8.2.4 Planfall 4: Hauptort Peiting mit Tonnagebeschränkung

Sinn und Zweck einer potenziellen Tonnagebeschränkung im Hauptort Peiting ist eine (vollständige) Reduzierung des Durchgangsschwerverkehrs, d.h. nur noch der Quell- und Zielverkehr würde durch den Hauptort rollen.

Verkehrliche Wirkungen mit Tonnagebeschränkung im Hauptort



Quelle: Verkehrsgutachten Peiting, 2012; erarbeitet durch TRANSVER GmbH.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung einer Tonnagebeschränkung bzw. Durchfahrtsverbot für Schwerverkehr können aus der Schongauer Straße ca. 350, aus der Füssener und Ammergauer Straße je ca. 100 und aus der Münchener Straße ca. 150 Schwerverkehrsfahrzeuge/Tag verlagert werden. Anzumerken ist jedoch, dass die örtliche Kontrolle und Überwachung sich schwierig gestalten könnte, da dennoch Schwerverkehrsfahrzeuge z. B. zu den Gewerbegebieten bzw. zur Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen von Markt Peiting fahren müssen. Grundsätzlich sollte diese Maßnahme dennoch weiter verfolgt werden.

8.2.5 Zusammenfassung der konzeptionellen Empfehlungen

Aus den jeweiligen verkehrlichen Beurteilungen der dargestellten Planfälle kristallisieren sich folgende verkehrliche Empfehlungen als zentrale Maßnahmenfelder mit weiterem Diskussionsbedarf heraus:

- ▶ Gemeinsamer Fuß- und Radweg zwischen dem Wohngebiet „Am Bachfeld“ und der Ammergauer Straße. Dabei sollte eine direkte Trassenführung in Verlängerung der Losackerstraße, weiter im leichten Linksbogen bis zum Grasweg, welcher direkt auf die Ammergauer Straße führt, erfolgen. Es steht damit eine sehr gute Alternative zum Kfz-Verkehr zur Verfügung.
- ▶ Verkehrsberuhigung / Fußgängerzone im Bereich Hauptplatz, eine Verkehrsreduzierung in der Meierstraße kann in Kombination mit erfolgen. Eine Verkehrsreduzierung in der Meierstraße als Einzelmaßnahme ist eher kritisch zu sehen.
- ▶ Tonnagebeschränkung für Schwerverkehrsfahrzeuge (beschränkt auf Durchgangsverkehr).

Ergänzend gilt zu betonen, dass die hier abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen weiteren Diskussionsbedarf zur Folge haben und dementsprechend v.a. als wichtige Gesprächsgrundlage dienen sollen.

Abschließend bleibt zu erwähnen, dass es zusätzlich zu den hier untersuchten Planfällen derzeit weitere Planungen zur Umgestaltung des Knotenpunktes Schongauer Straße / Münchener Straße zu einem Kreisverkehrsplatz gibt. Die in dieser Untersuchung betrachteten Planfälle werden durch eine Umgestaltung dieses Knotenpunktes nicht maßgeblich beeinflusst, daher können diese Planungen unabhängig voneinander fortgeführt werden. Würden hingegen an diesem Knotenpunkt beispielsweise bestimmte Fahrbeziehungen zukünftig unterbunden sein, so wären die verkehrlichen Einflüsse auf die vorliegende verkehrliche Untersuchung als maßgebend einzustufen und müssten dann mit berücksichtigt werden.

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3 Handlungsfeld Einzelhandel und Stadtmarketing

Die anstehenden Fragen der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Markt Peiting im Hinblick auf Art, Umfang und Standortpositionierung von neuen Einzelhandelsvorhaben wie auch der Sicherung, Modernisierung und Aufwertung/Ergänzung des bereits bestehenden Angebotes müssen beantwortet werden. Dabei gilt es, die weitere Entwicklung an den städtebaulichen und strukturellen Erfordernissen auszurichten. Eine Vorrangstellung nimmt dabei der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte ein – speziell bei Vorhaben mit den sog. ortsmittenrelevanten Sortimenten, welche im Sortimentskonzept genauer definiert werden. Für eine städtebaulich orientierte Einzelhandelsentwicklung bedarf es einer auf der aktuellen Einzelhandelssituation und Rechtslage aufbauenden Gesamtstrategie und einer für die Planungspraxis geeigneten Grundlage. Dies soll durch das Einzelhandels-/Standortentwicklungskonzept erreicht werden. Grundgedanke des Einzelhandels- und Standortentwicklungskonzeptes ist dabei die aktive Entwicklung von Einzelhandelsstandorten und die Ausrichtung bzw. Lenkung der vorhandenen Potenziale auf Standorte, welche aus städtebaulicher Sicht besonders gut geeignet sind.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept bietet dabei die für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderliche fachliche Fundierung und kann bei seiner Umsetzung etwaige erforderliche Eingriffe und Beschränkungen durch die Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben begründen. Hohe Bedeutung besitzt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept auch dadurch, dass bestehenden und ansiedlungsinteressierten Betrieben Planungssicherheit gegeben wird. Bei konsequenter Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes kann die Bereitschaft, Investitionen verstärkt im Ortsmittenbereich zu tätigen oftmals maßgeblich erhöht werden.

Ein möglichst abwechslungsreicher und zeitgemäß gestalteter (Geschäfts-) Besatz mit starker qualitativer Ausrichtung, ein einladendes Gesamterscheinungsbild und eine angenehme Aufenthaltsqualität stellen darüber hinaus grundlegende Aspekte eines attraktiven und lebendigen Geschäftsstandortes Ortsmitte dar. Um dies zu erreichen, müssen alle Verantwortlichen – also insbesondere Gewerbetreibende, Grund- und Immobilienbesitzer wie auch Marktgemeinderat und -verwaltung – an einem Strang ziehen und abgestimmte Einzelmaßnahmen konsequent umsetzen. I.d.R. sind dabei v.a. Maßnahmen in den Haupthandlungsbereichen/-feldern Immobilien, Betriebe, öffentlicher Raum und Image/Marketing notwendig.

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.1 Sortimentskonzept

Die Attraktivität einer Ortsmitte wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur bestimmt.³⁸ Fallen mehrere Betriebe nach und nach weg und werden nicht entsprechend nachbesetzt, können einzelne Sortimentsbereiche deutlich geschwächt werden bzw. im ungünstigsten Fall irgendwann komplett unbesetzt sein. In jedem Fall reduziert sich die Gesamtattraktivität der Ortsmitte. Hauptintention einer gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist es daher, die für die Ortsmitte wichtigen und zu deren Stärkung geeigneten Warenangebote auch dort zu konzentrieren. Für mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen in Peiting bedeutet dies, dass sog. ortsmittenrelevante Sortimente zukünftig vorrangig und soweit als möglich auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich auszurichten sind.

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist daher die Unterscheidung der Einzelhandels-sortimente nach "Ortsmittenrelevanz" und "Nicht-Ortsmittenrelevanz". Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Ortsmitte.

Wesentliche Merkmale ortsmittenrelevanter Sortimente sind:

- ▶ Sie ziehen üblicherweise viele Besucher / Kunden an.
- ▶ Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandortes bei.
- ▶ Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Ortsmitte nachgefragt, d.h. die Sortimente lösen üblicherweise hohe Synergieeffekte aus.
- ▶ Sie können überwiegend ohne Pkw transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich auch gut per Hand / in Einkaufstüten transportieren.
- ▶ Sie haben in Teilen einen eher geringen Flächenanspruch³⁹ und können somit auch auf/in den teils kleinteiligen Flächen der Ortsmitte wirtschaftlich angeboten werden.

³⁸ Darüber hinaus ist eine Innenstadt oder Ortsmitte immer auch ein wichtiger und nicht zu vernachlässigender Wohnstandort.

³⁹ Sortimente / Betriebe mit einem i.d.R. eher geringen Flächenanspruch sind u.a. Lebensmittelspezialangebote (z.B. Obst-/Gemüseladen, Reformhaus etc.), Apotheken, Haushaltswaren/ GPK u.v.m.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Neben den Sortimenten, welche aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte vorbehalten sein sollen, bestehen auch Sortimente, die neben ihrer Bedeutung für die Ortsmitte speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und daher in Wohnnähe angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als "nahversorgungsrelevant" bezeichnet. Da die Nahversorgung grundsätzlich auch in der Ortsmitte von hoher Bedeutung ist, sind diese "nahversorgungsrelevanten" Sortimente immer auch "ortsmittenrelevant", d.h. sie bilden eine Untergruppe der 'ortsmittenrelevanten' Sortimente. Bei den "nahversorgungsrelevanten" Sortimenten kommt dem Aspekt der flächenmäßigen Versorgung im Gemeindegebiet eine grundsätzlich hohe Bedeutung zu.

Demgegenüber sind all diejenigen Sortimente als "nicht-ortsmittenrelevant" einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang im zentralen Versorgungsbereich vertreten sind und deren Angebotsspektrum i.d.R. keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft. Diese Sortimente sind entsprechend ihrer geringen bzw. nicht bestehenden Beeinträchtigungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich prinzipiell im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Im Sinne betriebs- und standortorientierter Interessen wie auch unter Belangen eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes soll eine Bündelung dieser Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen angestrebt werden.

Sortimentsliste "Ortsmittenrelevanz Peiting"

Nach Einzelprüfung sind folgende Sortimente für Peiting als "ortsmittenrelevant" bzw. "nicht-ortsmittenrelevant" einzustufen:⁴⁰

ortsmittenrelevante Sortimente:	nicht-ortsmittenrelevante Sortimente:
Arzneimittel, orthopäd. und medizin. Artikel	Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika	Holz (-materialien), Fenster, Türen, Kork
Oberbekleidung, Wäsche, sonst. Textilwaren	Farben, Tapeten
Schuhe, Lederwaren	Herde, Öfen
Baby- und Kinderausstattung	Bodenbeläge, Teppiche
Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Pflanzen und Zubehör
Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten	Elektroinstallationsbedarf
Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
Elektrowaren, Haushaltsgeräte ('weiße Ware'), Unterhaltungselektronik ('braune Ware')	Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
Computer und Bürotechnik	Leuchten
Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)	Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Rollos
Bücher, Bürobedarf	Landmaschinen
Tiernahrung, zoologischer Bedarf	Boote und Campingzubehör
Foto, Optik, Schmuck	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Spielwaren	Kfz und Zubehör
Sportartikel, Outdoorartikel, Fahrräder	Motorräder und Zubehör
Waffen, Jagd- und Angelbedarf	
zudem auch nahversorgungsrelevant:	
Nahrungs- und Genussmittel	
Zeitungen/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren	
Blumen	

⁴⁰ Diese Einstufung basiert auf den bei Erstellung des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte“ gültigen Sortimentslisten des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms, nach Prüfung der spezifischen Situation in Peiting weisen der bestehende Besatz sowie der Entwicklungsbedarf keine fundierten Begründungen für eine abweichende Zuordnung auf.

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.2 Standort-/Zentrenkonzept

Aus der unterschiedlichen Bedeutung der verschiedenen Teilräume / Standortlagen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung der Attraktivität der Ortsmitte sowie auch für die Stärkung der lokalen Nahversorgung, ergibt sich hinsichtlich der städtebaulichen Eignung für den Einzelhandel im Ergebnis eine zweiteilige Gliederung des Gemeindegebietes: zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte⁴¹ und Randzone. Die Ortsmitte ist dabei auch der Bereich, der neben der beabsichtigten Sortimentslenkung und -steuerung zudem durch gezielte Stärkungsmaßnahmen aufgewertet werden soll.⁴² Innerhalb der Randzone des Einzelhandels können zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung nochmals sog. „Zielräume einer leistungsfähigen Nahversorgung“ definiert werden.

Anzumerken ist, dass eine reine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich – wie in Peiting z.B. mit Rewe, Netto, Norma, NKD und zwei Bäckereien an der Schongauer Straße vorhanden – diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht; eine alleinige Ansammlung/Agglomeration von Einzelhandelbetrieben lässt keinen zentralen Versorgungsbereich begründen, auch wenn diesen Betrieben zweifellos eine hohe Versorgungsfunktion zukommt.⁴³

Die standorträumliche Differenzierung in Peiting stellt sich darauf aufbauend im Einzelnen folgendermaßen dar:

► **Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte:**

= Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität – integrierter Zentrenbereich mit hoher Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandelsnutzungen; bevorzugter Standort "ortsmittenrelevanter Sortimente".

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte ist der aus städtebaulichen Gründen und Entwicklungserfordernissen besonders schützenswerte Standortbereich innerhalb des Gemeindegebiets von Peiting und verfügt über eine hohe Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandels- und endverbraucherbezogenen Dienstleistungs-/ Gastronomieangebote. Zudem hat er eine hohe Identifikationsfunktion für die Bürger der Marktgemeinde inne. Den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte gilt es daher in besonderem Maße in seiner Funktion zu erhalten und gezielt zu stärken.

⁴¹ Basierend auf den Festlegungen des Bundesverwaltungsgerichtsurteils BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007.

⁴² Siehe Kap. 8.3.3 Stärkungskonzept Ortsmitte.

⁴³ Vgl. Beschluss des OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Aus konzeptioneller Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte der bevorzugte Standortraum für "ortsmittenrelevante Sortimente". Die zukünftige Entwicklung dieser Sortimente sollte konsequent und soweit als möglich auf diesen Raum konzentriert werden.

▶ **Randzone des Einzelhandels:**

= alle dezentralen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte liegenden Standortlagen; zukünftig speziell zur Ansiedlung "nicht-ortsmittenrelevanter Sortimente", "ortsmittenrelevante Sortimente" sind hingegen prinzipiell so weit als möglich auszuschließen; bestehende Betriebe mit "ortsmittenrelevanten Sortimenten" genießen selbstverständlich Bestandsschutz inkl. einer standortangepassten Erweiterungs-/Modernisierungsoption⁴⁴.

Die Randzone des Einzelhandels eignet sich aus städtebaulicher Sicht speziell für Einzelhandelsbetriebe, die nur eingeschränkt für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte attraktiv sind, da z.B. Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben deutlich nachrangig sind und die angebotenen Güter i.d.R. nur mit dem Pkw transportiert werden können. Möbelanbieter / Küchenstudios, Teppich-/Bodenbelagsanbieter, Autofachmärkte und Baumärkte können als wichtige Beispiele von Einzelhandelsbetrieben ohne größere Ortsmittenrelevanz genannt werden.

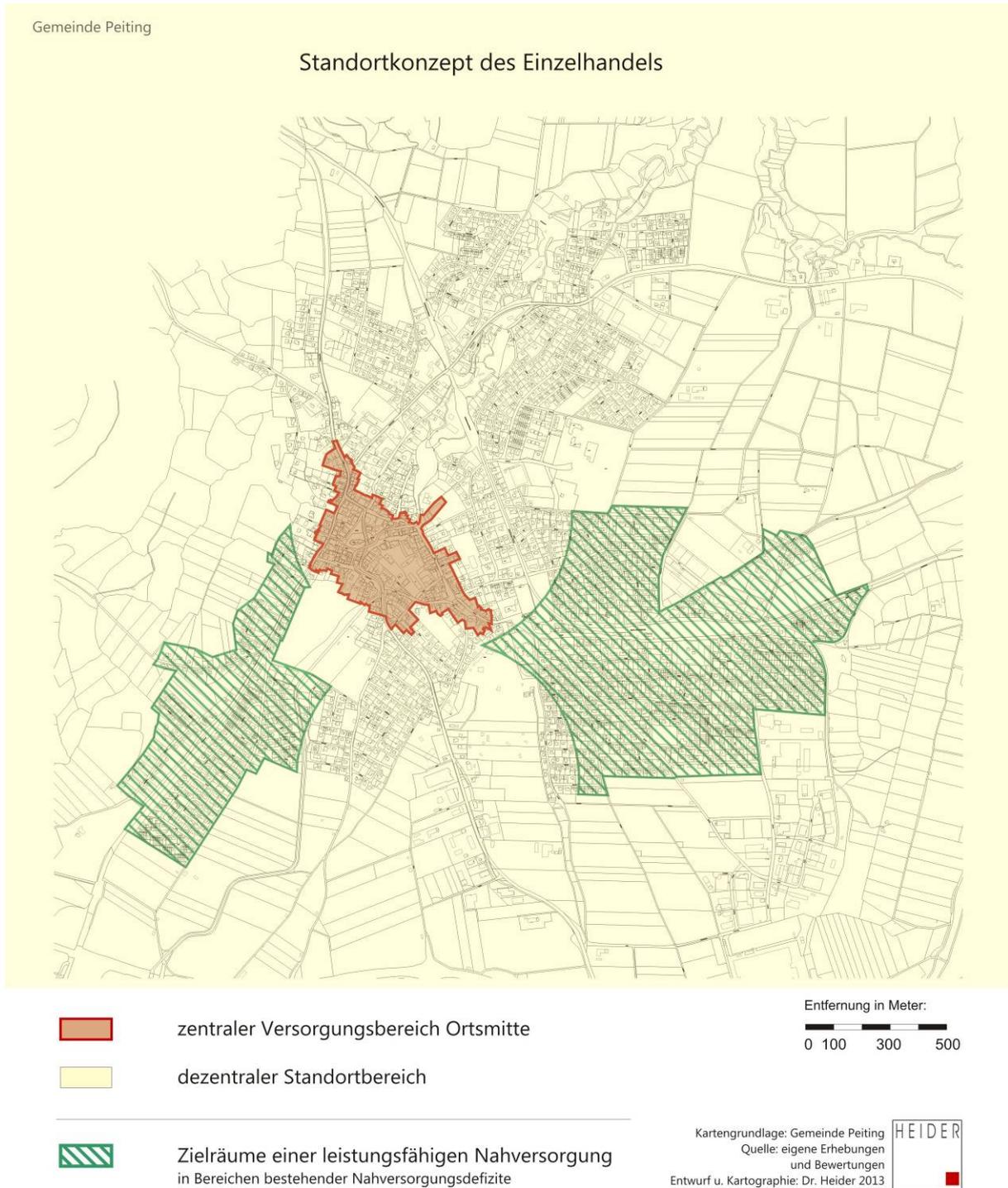
▶ **Zielräume einer leistungsfähigen Nahversorgung:**

= Standorträume im dezentralen Standortbereich / innerhalb der Randzone des Einzelhandels, die für eine künftige Entwicklung hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ausschließlich im Bereich der Nahversorgung dienen sollen.

Die Zielräume einer leistungsfähigen Nahversorgung sind Vorranggebiete für Lebensmittelmärkte als Vollsortiments- oder Discountbetriebe sowie Fachgeschäfte in den ortsmittenrelevanten Sortimenten mit ausschließlicher "Nahversorgungsrelevanz". Andere ortsmittenrelevanten Sortimente über die Nahversorgung hinaus, sollen an diesen Standorten zukünftig nicht mehr angesiedelt werden.

⁴⁴ Hierfür ist im Zweifel eine Einzelfallprüfung anzuraten.

Handlungsfelder und Maßnahmen



Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.3 Stärkungskonzept Ortsmitte

Abgeleitet aus der Ausgangssituation sowie den sich daraus stellenden Anforderungen und Zielen bestehen Maßnahmenfelder, welche zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandel und Ortsmitte geeignet sind. Das nachfolgend dargestellte Stärkungskonzept zeigt diese überblicksartig auf.⁴⁵

8.3.3.1 Qualitätssteigerung als Querschnittsaufgabe

Qualitätsmerkmale einer attraktiven Ortsmitte sind insbesondere ein möglichst vielfältiger Mix des Einkaufsangebotes, der mit kunden-/konsumorientierten Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt wird sowie ein öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei guter Erreichbarkeit. Auch für die Ortsmitte von Peiting stellt der Einzelhandel eine wichtige Leitfunktion dar. Daneben müssen auch die weiteren Funktionen der Ortsmitte berücksichtigt und gestärkt werden – attraktiver Wohnstandort, Veranstaltungs-/Erlebnisstandort, Identifikationsraum.

Die Qualitätssteigerung der Ortsmitte stellt dabei eine Querschnittsaufgabe aus unterschiedlichsten Maßnahmen (-bereichen) zur Einzelhandels- und Ortsmittenstärkung dar. Aspekte von besonderer Bedeutung für die Ortsmitte von Peiting sind:

- ▶ Ein vielfältiger Angebotsmix ist die Voraussetzung einer attraktiven Ortsmitte. Der kurzfristige Bedarfsbereich mit Lebensmitteln und gesundheits-/körperpflegeorientierten Angeboten stellt eine wichtige Versorgungsbasis und einen erheblichen Anteil der Kundenfrequenz einer lebendigen Ortsmitte dar. Hier kann insbesondere das bestehende Ausbaupotenzial bei Drogeriewaren genutzt werden, um die Angebotsqualität der Ortsmitte zu verbessern.
- ▶ Langfristig tragfähig erscheint auch die weitere Ausrichtung der wichtigsten Geschäftsbereiche auf Handelsbetriebe des gehobeneren sowie des mittleren konsumorientierten Bedarfs. Dabei handelt es sich um die besonders stark nachgefragten, klassisch ortsmittenrelevanten Sortimente wie insbes. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Spielwaren, die i.d.R. eine hohe Ausstrahlkraft aufweisen.
- ▶ Um die Stabilität der Ortsmitte im Bereich Hauptplatz zu gewährleisten, sollte eine dauerhafte Mischung aus leistungsstarken Magnetbetrieben und einzelnen, überwiegend qualitätsorientierten, kleineren Fachgeschäften angestrebt werden.

⁴⁵ Vgl. hierzu auch entsprechende, weiter vertiefende Aussagen des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte – Aktive Ortsmitte Peiting“, 2010.

Handlungsfelder und Maßnahmen

- ▶ Die Organisation von praxisnahen Beratungs- und Serviceleistungen kann in hohem Maße zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Betriebe (Zielbereiche: Ladengestaltung, Marktauftritt sowie betriebswirtschaftliche Grundlagen, Finanzierung) beitragen.
- ▶ Die Aufwertung der Geschäftsfassaden im Umfeld des Hauptplatzes in der historischen Ortsmitte stärkt die Weiterentwicklung. Attraktivität und Identifikationsfunktion dieses zentralen Platzes – eine Entwicklung hin zu einem Qualitäts- und Imagemagneten der Ortsmitte ist anzustreben.
- ▶ Ähnliches gilt für die gezielte Entwicklung weiterer Plätze in der Ortsmitte zu Punkten mit erkennbarer und erlebbarer Funktion; Ziel sollte eine Entwicklung hin zu Plätzen der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität und ergänzenden Angeboten, z.B. in der Gastronomie, sein.
- ▶ Zur nachhaltigen Sicherung des Einzelhandels werden Qualitätssteigerungen bei Geschäfts- und Warenpräsentation für möglich und notwendig erachtet. Dies trifft verstärkt für an den Hauptplatz angrenzende Geschäftsbereiche (= Eingangsbereiche der Ortsmitte) zu – v.a. im Bereich der Schongauer Straße.
- ▶ Des Weiteren ist eine Sicherung bzw. ein moderater Ausbau des bereits heute recht hohen Stellplatzangebotes für Pkw im Umfeld der Geschäftsbereiche in der Ortsmitte denkbar.
- ▶ Für eine hohe Qualität der Ortsmitte und ihrer Betriebe ist ein kontinuierlicher Prozess erforderlich, der die Bewusstseinsbildung der Akteure ebenso wie den Aufbau eines Qualitätsmanagements für Vorschläge, Anregungen und Umsetzungshilfestellung umfasst. Der „neue“ Gewerbeverband Peiting 2.0 stellt eine potenziell gute Organisationsplattform für gemeinsames Handeln dar und kann bei entsprechendem Engagement und Kontinuität ein aktiver Teil der Entwicklungsstrategie 'Aktive Ortsmitte Peiting' sein.

8.3.3.2 Einzelbetriebe und Immobilien

Eine funktionierende Immobilien- und Betriebsbasis stellt die Voraussetzung zur Sicherung bestehender bzw. auch zur Integration neuer für den Standort Ortsmitte wertvoller Nutzungen dar. Dies erfordert eine Einzelerfassung der Zukunftsperspektiven der Einzelhandelsbetriebe der Ortsmitte sowie der Standortimmobilien des Einzelhandels, die Erarbeitung geeigneter Einzelkonzepte, die Abstimmung mit den Geschäftsinhabern und Immobilieneigentümern sowie Vermarktungs- und Projektentwicklungsaktivitäten. Ziel ist es eine Aktivierung der angesiedelten Betriebe sowie der verfügbaren und bestehenden Einzelhandelsstandorte zu erreichen. Hierfür sind folgende Inhalte erforderlich:

Handlungsfelder und Maßnahmen

Aktivierung der Betriebs- und Ladenlokalpotenziale – Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale (u.a. hinsichtlich Ladengestaltung/Erscheinungsbild, betriebswirtschaftlicher Aspekte)
- ▶ Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Initiative Betriebscheck) sowie Unterstützung bei ggf. anstehenden Nachfolgefragen
- ▶ Perspektiven vermitteln und Anreize geben, damit die Betriebe selbst aktiv werden.

Daneben wird es sowohl auf einzelbetrieblicher Ebene als auch im Hinblick auf eine Gesamtdarstellung des Einzelhandels immer wichtiger, den Themenbereich Serviceleistungen und Qualitätsmanagement mit in eine zukunftsorientierte Betriebsführung zu integrieren. Eine aktive und intensive Betreuung der Kunden zeugt von Qualitätsbewusstsein und ist dazu geeignet, eine langfristige Bindung des Kunden zu ermöglichen.

Qualitätssteigerung im Service – Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Initiative "Weiterbildungsmaßnahmen im Einzelhandel"
- ▶ Verkaufstraining für Mitarbeiter
- ▶ Serviceinitiative und Qualitätsmanagement der Einzelbetriebe Ortsmitte
- ▶ Entwicklung neuer Vertriebs- und Bonussysteme.

Ungenutzte Ladengeschäfte in der Ortsmitte werden eine anhaltende Herausforderung darstellen. Um einen Anstieg von Leerständen zu vermeiden und eine organisierte Betreuung zu garantieren, hat sich der Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements, im Rahmen eines Geschäftsstraßenmanagements, als geeignete Maßnahme zum Abbau von Ladenleerständen erwiesen.

Flächen- und Leerstandsmanagement – Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements
- ▶ Aufbau eines innerstädtischen Fassadenprogramms zur Beseitigung baulicher Mängel im Immobilienbestand
- ▶ Beratungsangebot für Immobilieneigentümer einrichten
- ▶ Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (Entwicklungs- und Sanierungsfragen).

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.3.3 Image und Marketing

Die Zielsetzung von Marketingmaßnahmen muss eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung des Gesamtortes sein, jedoch mit dem deutlichen Schwerpunkt Ortsmitte und den dort vorhandenen Kernkompetenzen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Image – und Marketingarbeit bedeutet v.a. Kommunikationsarbeit. Dabei ist es einerseits wichtig, den Bekanntheitsgrad und die Besonderheiten der Gemeinde nach außen zu tragen, um neue Besucher und Kunden anzuziehen. Gleichzeitig muss die eigene Bevölkerung informiert und für die kommunalen Fragen und die Belange ihrer Ortsmitte sensibilisiert werden. Dem ergänzend müssen zwingend auch die jeweils am Entwicklungsprozess beteiligten Akteure noch stärker untereinander in Kontakt treten. Eine Vernetzung mit gegenseitigem Erfahrungsaustausch und Sachstand stellt einen wichtigen Baustein eines effizienten Marketingprozesses dar.

Image- und Profilbildung – Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Klare Etablierung Peitings als attraktiven Einkaufsort für die eigene Bevölkerung und die Menschen in der Region (= Herausbildung einer Marke)
- ▶ Erarbeitung eines besonderen "Attributes" als regionales Profilierungsmerkmal (z.B. Qualitäts- und Serviceinitiative des Gewerbes der Ortsmitte in Richtung 'Einkaufsort mit Qualität')
- ▶ ergänzende Marketingmaßnahmen sind unter Einbeziehung der bisherigen Akteure/Aktivitäten zu entwickeln
- ▶ Entwicklung einer Medienpräsenz mit dem Schwerpunkt "Aktive Ortsmitte Peiting"
- ▶ Einrichtung einer Anlauf- und Koordinationsstelle für die am Entwicklungsprozess der Ortsmitte mitwirkenden Akteure als zentrale Informations- und Organisationsplattform.

Exkurs: ergänzende Marketingmaßnahmen zum 'Tourismusort Peiting'

- Vermarktungsaktivitäten für die Moorleiche "Rosalinde" aufbauen
- Hinweistafeln auf das Angebot in Peiting an den Schnittpunkten von Radwegen und den Bundesstraßen B 472, B 17 und B 23
- "Romantischer Urlaub" bei der Romantischen Straße
- zielgruppenorientierte Angebote für Ferien- und Übernachtungsgäste
- Beispiel Marketingmaßnahmen Radtourismus: auf Fahrradtourismus spezialisierte/ausgerichtete Beherbergungsbetriebe (Vorhaltung von Ersatzteilen, Unterstellmöglichkeiten für Räder, abgestimmtes gastronomisches Angebot, Serviceleistungen wie Transport- oder Shuttledienst).

Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.3.4 Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Neben den beschriebenen Stärkungs- und Aktivierungsmaßnahmen im Bereich Immobilien sowie auf einzelbetrieblicher Ebene stellt die Entwicklung im öffentlichen Raum eine weitere tragende Säule der Ortsmittinentwicklung Peitings dar. Einwohner, Besucher und Kunden müssen sich wohl fühlen, um gerne in die Ortsmitte zu kommen. Hierfür ist auch ein ansprechendes Erscheinungsbild notwendig. Konkrete Verbesserungen betreffen dabei die Schwerpunkte Straßenraum, öffentliche Plätze, Begrünung und Modernisierungsmaßnahmen in Bereichen der lokalen Infrastrukturausstattung. Etwaige Maßnahmen sollten dabei sowohl in räumlicher als auch zeitlicher Hinsicht in Abstimmung mit den Anstrengungen der privaten Akteure erfolgen.

Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Sukzessive Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte (Neugestaltung der Straßenräume, Begrünungsmaßnahmen, Ortsmittmöblierung)
- ▶ Weiterentwicklung bzw. Neugestaltung der wichtigsten Plätze und Freiflächen in der Ortsmitte (v.a. Hauptplatz, Parkplatz Poststraße/Ecke Müllerstraße, Platz an der "Blauen Sparkasse" im Geschäftsbereich Bahnhofstraße/Azamstraße)
- ▶ Einsatz neuer Formen der Beleuchtung von Baudenkmälern und markanten Gebäuden oder Plätzen bis hin zu einem umfassenden Beleuchtungskonzept
- ▶ Betonung und klare Gestaltung der Eingangssituation des Kernbereiches des Einzelhandels in der historischen Ortsmitte (städtebauliche Aufwertungen und Akzentuierungen, Hinweisschilder)
- ▶ Neugestaltung und Verbreiterung der Fußgängerwege in der Ortsmitte, Bau/Ausweisung fußgängerfreundlicher Querungsmöglichkeiten.

8.3.3.5 Nutzungsaktivierung

Zur Verbesserung und Aktivierung der Nutzungsmöglichkeiten der Ortsmitte können u.a. folgende Maßnahmen beitragen, die den Angebotsmix an vielfältigen und individuellen Läden, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben erhöhen:

Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Ausbau der Angebotstiefe der lokalen Gastronomie zur Erhöhung des Erlebniswertes der Ortsmitte (Straßengastronomie, Themengastronomie mit Einbeziehung der regionalen Spezialitäten)

Handlungsfelder und Maßnahmen

- ▶ gezielte Ergänzungen in der Angebotsstruktur und ausgewogener Branchenmix des lokalen Einzelhandels unter Nutzung der vorliegenden Ausbaupotenziale; ähnliches gilt auch für den (konsumorientierten) Dienstleistungsbereich
- ▶ Initiierung eines abgestimmten und aktiven Geschäftsstraßenmanagement als Eigeninitiative der Eigentümer, Anwohner und Geschäftsinhaber; Initiierung eines Existenzgründerladens zur Reaktivierung eines leer stehenden Ladengeschäftes
- ▶ Aufbau eines Leerflächenmanagement durch Kontaktaufnahme mit den Eigentümern und möglichen Interessenten
- ▶ Betonung und stärkere Vermarktung der kunden- und serviceorientierten Geschäfts- und Sortimentspolitik aufgrund der mittelständisch geprägten Betriebsstruktur bei Einzelhandel und Ladenhandwerk
- ▶ Wohnen in der Ortsmitte für bestimmte Zielgruppen attraktiver machen (z. B. Singles, junge Familien, Senioren)
- ▶ Wochenmarkt als Kundenmagnet für die historische Ortsmitte: Ausbau ggf. prüfen, Vermarktung intensivieren
- ▶ kulturelle Veranstaltungen von regionaler Bedeutung (Schmankerlfest, Bürgerfest, Apertum) stärker nutzen und ggf. durch weitere ergänzen.

8.3.3.6 Funktionsstärkung, Standortvernetzung, Konzentration in den Schwerpunkträumen der Ortsmitte Peitings

Die Attraktivität der gesamten Ortsmitte wird durch Funktionslücken sowie Investitionsrückstände im Immobilienbestand spürbar beeinträchtigt. Ziel sollte daher eine erneute Verdichtung des Angebotes in den zentralen Bereichen der Ortsmitte mit der höchsten Aufenthaltsqualität und den stärksten Identifikationsmerkmalen sein. Dies ist zu aller erst der Bereich um den Hauptplatz von Peiting. Die unmittelbar angrenzenden Standortbereiche sollen durch Vernetzung, mittels Verdichtung der Angebotspalette und Attraktivitätsverbesserung der Wegeführung und im Immobilienbestand einerseits stärker an den Hauptplatz angebunden werden. Zum anderen muss eine funktionsfähige Verbindung zwischen den beiden Bereichen Hauptplatz und dem Bereich Bahnhofstraße/Azamstraße über die wichtigen Straßenzüge Poststraße – Freistraße und Bachstraße geschaffen werden. Im Ergebnis könnte so ein zusammenhängender Einkaufs- und Geschäftsbereich zwischen den beiden zentralen Bereichen entstehen.

Handlungsfelder und Maßnahmen

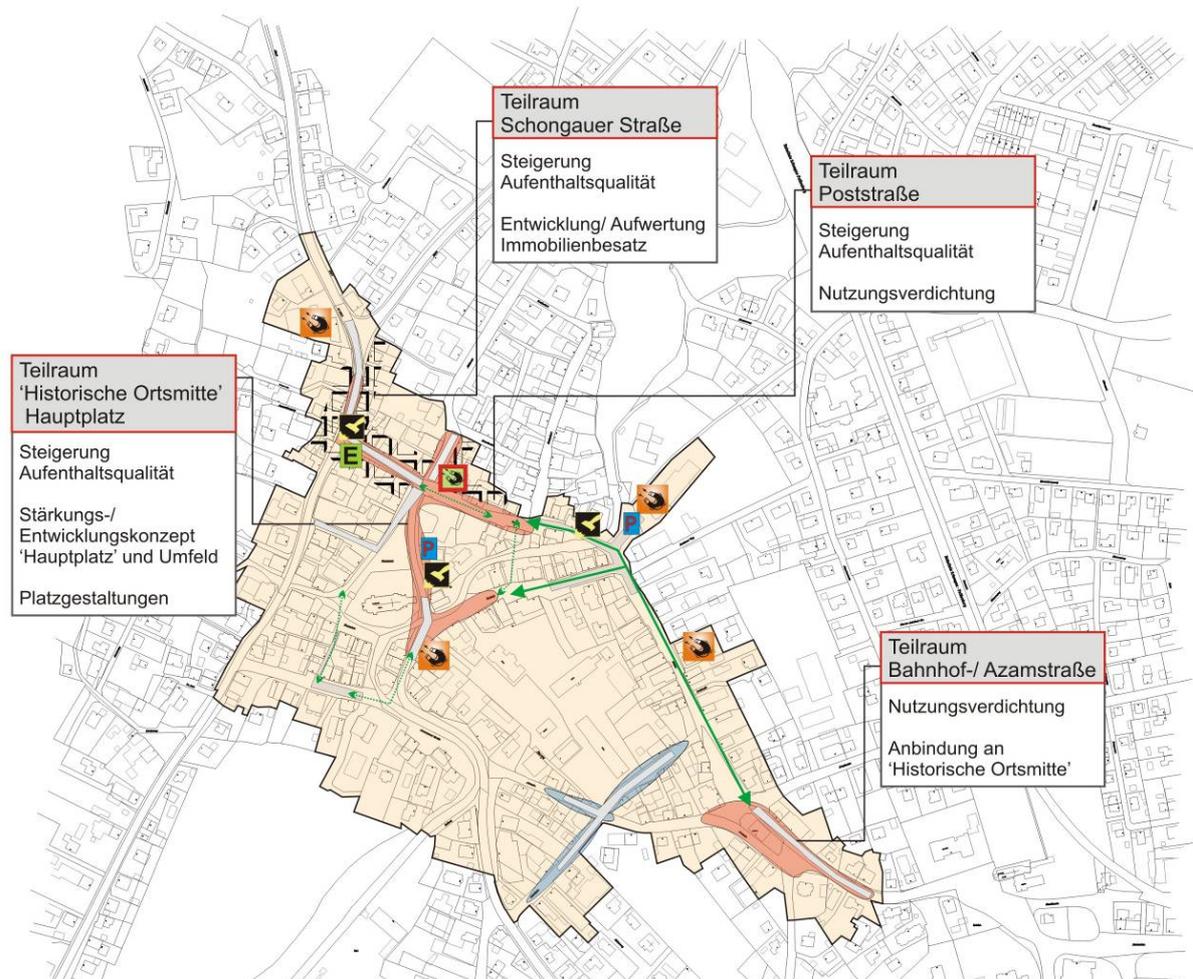
Maßnahmenvorschläge:

- ▶ Konzentration neuer/zusätzlicher Angebote und von Entwicklungsanstrengungen bei Einzelhandel und Dienstleistungen auf die zentralen Geschäftsbereiche Hauptplatz und unmittelbar angrenzende Geschäftsbereiche sowie den Bereich Bahnhofstraße/Azamstraße
- ▶ Priorität standortstärkender Gestaltungsaufwertungen des öffentlichen und privaten Raumes im Bereich des Hauptplatzes sowie in den angrenzenden Räumen der Poststrasse und Schongauer Straße
- ▶ immobilienbezogene Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Funktionssicherung von Einzelhandel und Dienstleistungen in der historischen Ortsmitte
- ▶ Attraktivierung der Wegebeziehungen und ggf. Errichtung zusätzlicher Parkplätze
- ▶ nachrangige Priorität der Einzelhandels- und Dienstleistungsausrichtung außerhalb der zentralen Geschäftsbereiche
- ▶ Abbau der vor allem im Umfeld der historischen Ortsmitte zu verzeichnenden, leer stehenden Ladengeschäfte.

Die Hauptmaßnahmenfelder einer die Standort- und Einzelhandelsattraktivität stützenden raumfunktionalen Entwicklung der Ortsmitte Peitings, soweit diese unmittelbaren räumlichen Bezug aufweisen, sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Maßnahmenkonzept für den Geschäftsstandort Ortsmitte - Potentiale und Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf -



- zentraler Versorgungsbereich
 - vorrangig zu stärkende Standortbereiche/
Standortbereiche mit Entwicklungspriorität
 - Standortbereiche ohne klares Entwicklungspotential
 - Bereiche mit ausgeprägter Einzelhandelsnutzung
 - zentrale zu schaffende Wege- und Funktions-
verknüpfung zwischen den Geschäftsbereichen
 - Sicherung bestehender Magnetbetriebe
 - vorrangige Entwicklung funktionsstärkender
Nutzungen in zu stärkenden Teilräumen -
Leitprojekt Poststraße/Müllerstraße
 - E Installation eines Existenzgründerladens
zur Reaktivierung einer Leerstandsfläche
 - Zonen erhöhten immobilienbezogenen
Entwicklungsbedarfs zur Funktions-
sicherung Einzelhandel/Dienstleistungen
 - intern zu schaffende Wege- und Funktions-
verknüpfungen
 - Aufwertung Gestaltung öffentlicher
und/oder privater Raum
sowie Verbesserung Aufenthaltsqualität
 - Sicherung und/oder Ausbau
von öffentlichen/privaten Parkplätzen
- Entfernung in Meter:
0 50 150 250
- Kartengrundlage: Gemeinde Peiting
Quelle: eigene Erhebungen
und Bewertungen
Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2014



Handlungsfelder und Maßnahmen

Leitprojekt Poststraße/Müllerstraße

Der derzeit als Parkplatz genutzte Bereich an der Poststraße/Müllerstraße stellt eine geeignete räumlich-funktionale Ergänzungsmöglichkeit des Hauptgeschäftsbereiches um den Hauptplatz dar. Ein an dieser Stelle angesiedeltes Projekt kann durch zusätzliche Nutzungen der attraktivitätssteigernden Verdichtung des Hauptgeschäftsbereiches dienen. Die Dimensionierung des potenziellen Projektes hängt von der Verfügbarkeit der einbezieharen Flächen ab. Nach vorliegender Einschätzung wäre eine Entwicklung über den Umgriff des Parkplatzgrundstückes hinaus erforderlich, um die anzustrebende Projektausstrahlung sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen zu können.

Durch das Projekt könnte nicht nur eine Angebotslücke geschlossen werden, für Kunden werden durch dieses Projekt zudem zusätzliche Koppelungserledigungen ermöglicht, der Standortbereich und die ganze Ortsmitte würden von wichtigen Synergieeffekten profitieren.

Das Einzelhandelsangebot der Ortsmitte zeigt Ergänzungsbedarf sowohl im Hinblick auf die Stellung als Standort innerhalb der Gesamtgemeinde, als auch für die Profilierung als attraktive Ortsmitte mit konkurrenzfähiger Ausstattung. Dieses ortsmittenbezogene Projekt kann der verbesserten Positionierung der Ortsmitte wie auch dem Image Peitings als zukunftsfähiger, lebendiger Einkaufsstandort dienen.

Für das Projekt ist ein Frequenzbringer mit hoher Attraktivität erforderlich, ansonsten besteht die Gefahr weitere mittelmäßige bis kaum rentierliche Verkaufsflächen ohne Effekte für die Ortsmitte zu etablieren. Dabei ist besonders an einen zugkräftigen Droge-riemarkt zu denken; weitere bzw. alternative Ergänzungsnutzungen sind ggf. möglich.



Bild: Standort für Leitprojekt Ortsmitte; Poststraße/ Müllerstraße

Handlungsfelder und Maßnahmen

Drogeriemarkt

Die Etablierung eines Drogeriemarktes wäre nicht nur als zusätzlicher und anziehungstarker Frequenzbringer, sondern auch für die Angebotsergänzung in Peiting, die Befriedigung der (Versorgungs-) Ansprüche der Bevölkerung sowie auch die Profilierung der Ortsmitte überaus dienlich. Ein Drogeriemarkt an diesem dem Hauptgeschäftsbereich zuzuordnenden Standort würde als leistungsfähiger Frequenzbringer für diesen "Schlüsselraum" der Ortsmitte und als wichtige Ergänzung der Grundversorgung in diesem Sortimentsbereich fungieren. Um dies erreichen zu können ist ein leistungsfähiger und moderner Anbieter nötig; die Verkaufsfläche, die ein entsprechender Drogeriemarkt beanspruchen würde, liegt in etwa bei ca. 500-600 m².

Ergänzende ortsmittenrelevante Einzelhandelsnutzungen

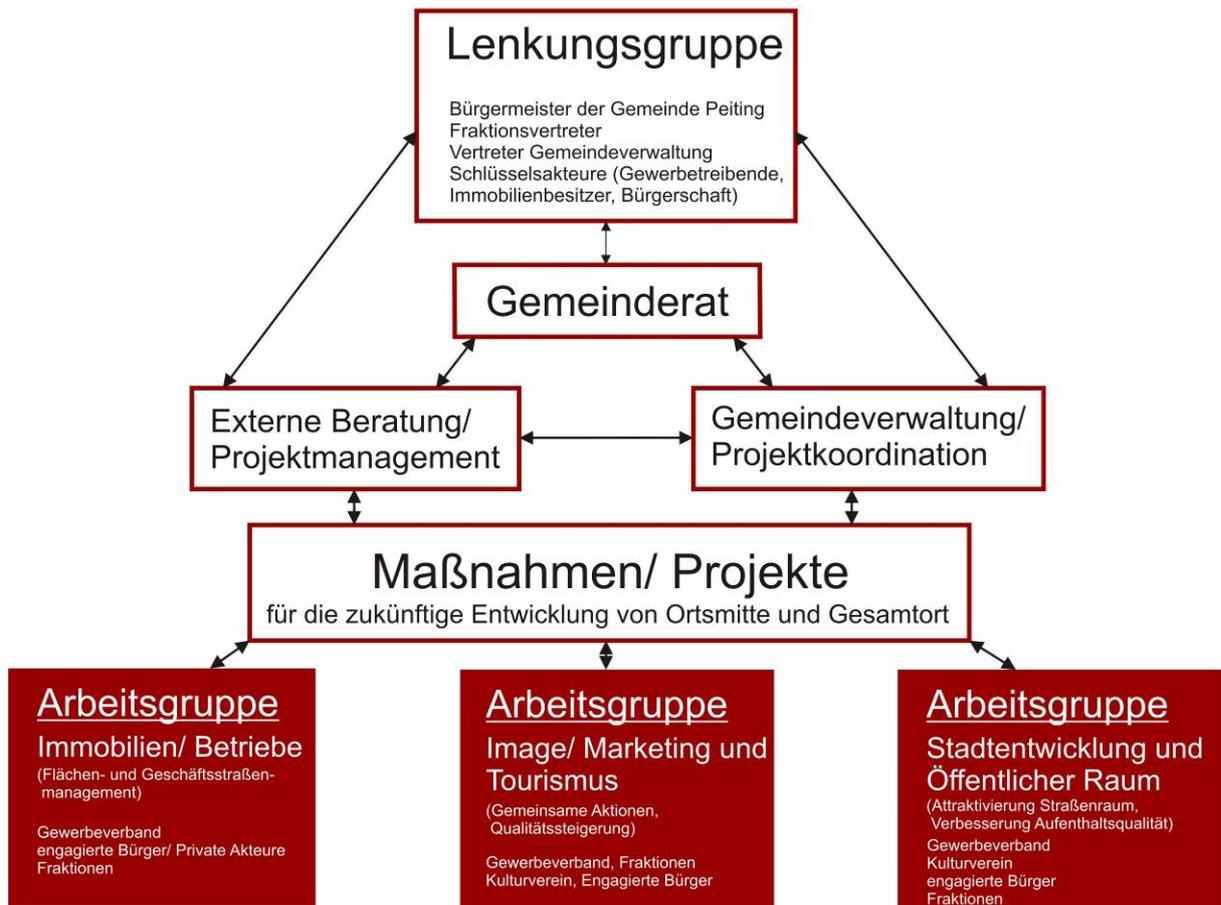
Angesichts der vorliegenden Ergänzungsfunktion des Hauptgeschäftsbereiches an diesem Standort kommen zwar grundsätzlich alle ortsmittenrelevanten Sortimente in Betracht, der Schwerpunkt sollte aber auf Sortimente mit Ausbaupotenzial bzw. Ergänzung des bestehenden Angebotes in Peiting gelegt werden. Neuansiedlungen zur Ortsmittenstärkung sollten im Hinblick auf die insgesamt angestrebte Attraktivitätsverbesserung des Einkaufsstandortes Ortsmitte Peiting das vorhandene Sortimentsangebot der Ortsmitte soweit als möglich ergänzen und nicht in direkte Konkurrenz zum Bestand treten. Zudem gilt es, die betriebswirtschaftlich notwendigen Verkaufsflächengrößen moderner Geschäfte zu beachten, d.h. neben etwaigen ergänzenden Kleinflächen bis 100 m² Verkaufsfläche sollten auch Flächen für leistungsfähige Fachgeschäfte bzw. ggf. auch kleine Fachmärkte mit bis zu ca. 400 m² Verkaufsfläche vorgesehen werden.

8.3.4 Organisation und Umsetzung

Zur Umsetzung des dargestellten Konzeptes einer geordneten und zukunftsgerichteten Ortsmittenentwicklung ist ein entsprechender organisatorischer Aufbau erforderlich. Das nachfolgende Schema soll die Zuständigkeiten und Funktionen der für die 'Aktive Ortsmitte Peiting' als geeignet erachteten Organe verdeutlichen.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Schema Umsetzungskonzept - 'Aktive Ortsmitte Peiting'



Die Lenkungsgruppe stellt in der vorgeschlagenen Organisationsstruktur eine Einheit dar, die die Aufgaben der Prozesssteuerung und Umsetzungsausrichtung gewährleisten soll. Hier sind neben den Schlüsselakteuren in Peiting auch Vertreter der Gemeindeverwaltung, der Fraktionen sowie der Bürgermeister der Marktgemeinde vertreten. Die durchgeführten Maßnahmen und Projekte bedürfen des Weiteren einer verwaltungsnahen Koordinationsstelle, die in der Gemeindeverwaltung angesiedelt sein sollte. Daneben besteht ein Projektmanagement, dessen Aufgabenfelder folgendermaßen definiert werden können:

- Kontaktpflege zu den Projektbeteiligten
- aktive Gesprächsführung mit Betrieben und Immobilieneigentümern
- Koordination von Beratungsgesprächen

Handlungsfelder und Maßnahmen

- ▶ Umsetzung von Gesprächsergebnissen
- ▶ Betreuung der Arbeitsgruppen
- ▶ Organisation und Begleitung von Maßnahmen
- ▶ Organisation und Durchführung von öffentlichen Informations-/Projektgebietsveranstaltungen
- ▶ Öffentlichkeitsarbeit
- ▶ Projektplan und Projektkoordination.

Neben dem Projektmanagement sind prozessbegleitend Fragen der Standort- und Einzelhandelsentwicklung sowie der städtebaulichen Entwicklung zu behandeln. Hierfür wird eine externe Beratung als erforderlich erachtet.

Projektmanagement, Projektkoordination und Lenkungsgruppe werden legitimiert durch die Einbeziehung und Beteiligung der Mitglieder des Peitinger Gemeinderats. Dabei sollen alle Fraktionen über den Ablauf der Entwicklungsprojekte und -maßnahmen einerseits informiert werden, andererseits ist eine aktive Beteiligungsmöglichkeit und Einbeziehung des Marktgemeinderats vorgesehen. Die Arbeitsgruppen sollen vordringlich mit den Schlüsselakteuren Peitings besetzt werden. Die relevanten gesellschaftlichen Gruppen und Verbände sollen in den jeweiligen Themenbereichen von drei Arbeitsgruppen ihre Ideen und ihren Sachverstand mit einbringen und ihren Beitrag zur Umsetzung leisten. Insgesamt sind alle engagierten Bürger und privaten Akteure in Peiting aufgerufen, sich zu engagieren und bei den Arbeitsgruppen teil zu nehmen. Folgende Themenbereiche sind für den Prozess der Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung Peiting notwendig:

- ▶ Immobilien und Betriebe
- ▶ Image/ Marketing und Tourismus
- ▶ Stadtentwicklung und Öffentlicher Raum.

9 Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont



Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont

Maßnahmenvorschläge	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
Handlungsfeld Nutzungsstruktur, Ortsgestalt und -struktur sowie Grünstruktur und Gewässer			
Vordringliche Maßnahmen			
M1: Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Schongauer Straße / Münchener Straße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M2: Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Schongauer Straße / Ammergauer Straße / Poststraße / Müllerstraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M3: Neugestaltung der Müllerstraße zwischen Münchener Straße und Retscherstraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M4: Neugestaltung der Schongauer Straße zwischen Einmündung Münchener Straße und Einmündung Ammergauer Straße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M5: Neugestaltung der Bachstraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M6: Neugestaltung der Ammergauer Straße nördlich der Peitnach zwischen Meierstraße und Azamstraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M7: Neugestaltung der Ammergauer Straße südlich der Peitnach (vgl. Kap. 8.1.1)			
M8: Neugestaltung der Weidachstraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M9: Neuordnung des Bereichs zwischen Ammergauerstraße und Schulgelände (vgl. Kap. 8.1.1)	in Umsetzung		
M10: Neuordnung des Bereichs Ecke Müllerstraße / Poststraße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M11: Neuordnung des Bereichs Ecke Azamstraße / Ramsauer Straße (vgl. Kap. 8.1.1)			
M12: Reaktivierung leerstehender Bausubstanz (vgl. Kap. 8.1.1)			
M13: Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand und Aufwertung von Gebäuden mit Mängeln im Fassadenzustand oder der Fassadengestaltung (vgl. Kap. 8.1.1)			
M14: Neugestaltung der Meierstraße (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
M15: Neugestaltung der Ammergauer Straße zwischen Bachstraße und Meierstraße, einschließlich des Einmündungsbereichs der Bachstraße (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		

Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont

M16: Neugestaltung des Straßenraumes unterer Hauptplatz, Verkehrsberuhigung im Bereich des Platzes vor dem Rathaus (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
M17: Sicherung des zentralen Naherholungsbereiches Gumpen (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
Sonstige Maßnahmen			
M1: Neugestaltung der Retscherstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M2: Neugestaltung der Ludwigstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M3: Neugestaltung der Azamstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M4: Neugestaltung von Teilbereichen der Füssener Straße und der Oberen Straße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M5: Neugestaltung der Erschließungsstraße Flur Nr. 242/1 westlich der Oberen Straße einschließlich der angrenzenden privaten Vorflächen (vgl. Kap. 8.1.2)			
M6: Begrünung des Straßenraums der Münchener Straße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M7: Begrünung des Straßenraums der Ammergauer Straße südlich der Azamstraße, Neugestaltung der Mauer und Verbesserung des Fußwegs auf der Westseite der Ammergauer Straße zwischen Azamstraße und Ludwigstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M8: Begrünung des Straßenraums der Füssener Straße südlich der Meierstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M9: Begrünung der Zufahrt von der Ludwigstraße zur Schule und des Parkplatzes an der Schule (vgl. Kap. 8.1.2)			
M10: Begrünung des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes an der Freistraße östlich der Peitnach (vgl. Kap. 8.1.2)			
M11: Verbesserung des Anliegerwegs zwischen Mül-lerstraße und Weidachstraße (vgl. Kap. 8.1.2)			
M12: Verbesserung der räumlichen Struktur im Bereich der Baulücke zwischen Haus Nr. 11 und Haus Nr. 17 Schongauer Straße durch Bebauung oder Bepflanzung (vgl. Kap. 8.1.2)			
M13: Verbesserung der räumlichen Struktur zwischen Haus Nr. 14a und Haus Nr. 20 Azamstraße durch Bebauung oder Bepflanzung (vgl. Kap. 8.1.2)			

Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont

M14: Ökologische Aufwertung der Peitnach und gestalterische Aufwertung der Uferbereiche (vgl. Kap. 8.1.2)			
Handlungsfeld Verkehr			
M1: Gemeinsamer Fuß- und Radweg zwischen dem Wohngebiet „Am Bachfeld“ und der Ammergauer Straße (vgl. Kap. 8.2.5)			
M2: Verkehrsberuhigung / Fußgängerzone im Bereich Hauptplatz, eine Verkehrsreduzierung in der Meierstraße kann in Kombination mit erfolgen (vgl. Kap. 8.2.5)			
M3: Tonnagebeschränkung für Schwerverkehrsfahrzeuge (beschränkt auf Durchgangsverkehr) (vgl. Kap. 8.2.5)			
Handlungsfeld Einzelhandels- und Standortentwicklung			
M1: Beschluss des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel und Ortsmitte“ durch den Marktgemeinderat als zentrale Grundlage der weiteren Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap 8.3.1 und 8.3.2 bzw. separates Gutachten dazu)	erfolgt		
M2: Ausrichtung der weiteren Einzelhandelsentwicklung an den Belangen der Ortsmitte (vgl. Kap 8.3.1 und 8.3.2 bzw. separates Gutachten dazu)	in Umsetzung		
M3: Ausrichtung der Bauleitplanung sowie von Genehmigungsentscheidungen im Einzelhandel am Standortkonzept des Einzelhandels (vgl. Kap 8.3.1 und 8.3.2 bzw. separates Gutachten dazu)	in Umsetzung		
M4: Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Teilen erfolgt		
M5: Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Initiative Betriebscheck) sowie Unterstützung bei ggf. anstehenden Nachfolgefragen (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Teilen erfolgt		
M6: Hilfe zur Selbsthilfe: Aufzeigen von Perspektiven, Vermittlung von Anreizen (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Teilen erfolgt		
M7: Serviceinitiative und Qualitätsmanagement der Einzelbetriebe der Ortsmitte (u.a. durch Weiterbildungsmaßnahmen) (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Umsetzung		

Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont

M8: Entwicklung neuer Vertriebs- und Bonussysteme (vgl. Kap 8.3.3.2)			
M9: Aufbau eines innerstädtischen Fassadenprogramms (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Umsetzung		
M10: Eigentümerberatung und -betreuung/Eigentümergegespräche für Fragen der Immobilienentwicklung (vgl. Kap 8.3.3.2)	in Umsetzung		
M11: Etablierung Peitings als attraktiven Einkaufsort (vgl. Kap 8.3.3.3)			
M12: Erarbeitung eines besonderen "Attributes" als regionales Profilierungsmerkmal / Herausbildung einer Marke (vgl. Kap 8.3.3.3)			
M13: Entwicklung einer Medienpräsenz / aktiven Öffentlichkeitsarbeit mit dem Schwerpunkt "Aktive Ortsmitte Peiting" (vgl. Kap 8.3.3.3)	in Umsetzung		
M14: Einrichtung einer Anlauf- und Koordinationsstelle für die am Entwicklungsprozess der Ortsmitte mitwirkenden Akteure als zentrale Informations- und Organisationsplattform (vgl. Kap 8.3.3.3)			
M15: sukzessive Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes in der Ortsmitte (Neugestaltung der Zugangsbereiche, der Straßenräume und der öffentlichen Plätze, Begrünungs-/Beleuchtungsmaßnahmen, Ortsmittenmöblierung) (vgl. Kap 8.3.3.4)	in Umsetzung		
M16: Verbesserung und Aktivierung der Nutzungsmöglichkeiten der Ortsmitte; Angebotsmix an vielfältigen und individuellen Läden, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben erhöhen (vgl. Kap 8.3.3.5)			
M17: Erstellung und Verwaltung eines GIS-basierten Infosystems zum Geschäftsstraßenmanagement (vgl. Kap. 2.5)	erfolgt / in Umsetzung		
M18: Vorgespräche zur und Vorbereitung der angestrebten Initiierung eines Existenzgründerladens zur Reaktivierung eines leer stehenden Ladengeschäftes (vgl. Kap 8.3.3.5)	in Umsetzung		

Maßnahmenkatalog und Umsetzungshorizont

M19: Betonung und stärkere Vermarktung der kunden- und serviceorientierten Geschäfts- und Sortimentspolitik (vgl. Kap 8.3.3.5)			
M20: Ausbau/Intensivierung des Wochenmarktes und kultureller Veranstaltungen prüfen (vgl. Kap 8.3.3.5)			
M21: Verdichtung des Angebotes im Bereich um den Hauptplatz, unmittelbar angrenzende Standortbereiche durch Vernetzung, mittels Verdichtung der Angebotspalette und Attraktivitätsverbesserung der Wegeführung und im Immobilienbestand stärker an den Hauptplatz anbinden (vgl. Kap 8.3.3.6)			
M22: Schaffung einer funktionsfähigen Verbindung zwischen dem Hauptplatz und dem Bereich Bahnhofstraße/Azamstraße über die Straßenzüge Poststraße, Freistraße und Bachstraße (vgl. Kap 8.3.3.6)			
M23: aktive Umsetzung des Leitprojektes Poststraße/Müllerstraße (vgl. Kap 8.3.3.6)			
M24: Aufbau einer sachgerechten Organisationsstruktur zur geordneten und zukunftsgerichteten Ortsmittentwicklung (vgl. Kap 8.3.4)	erfolgt		
M25: Beteiligungsverfahren / Workshops zur „Aktiven Ortsmitte Peiting“ (vgl. Kap. 2.5)	in Umsetzung		
M26: Eigentümergegespräche zu potenziellen Projektentwicklungen an der Ammergauer Straße (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
M27: attraktivere Gestaltung der Ortseingänge durch eine einheitliche Plakatierverordnung sowie durch die Umsetzung des Projektes „Blühende Ortseingänge“ (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
M28: räumliche und inhaltliche Ausweitung des Sommermarktfestes "Apertum – Peiting offen" (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen		
M29: Durchführung erster Schritte zur Etablierung des Marktes Peiting als "Radlort" (vgl. Kap. 2.5)	abgeschlossen; keine Weiterverfolgung geplant		

10 Anhang



Anhang

10.1 Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel		
Waren des kurzfristigen Bedarfes	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Naturkost, Tabak
	Gesundheit/Körperpflege	Apotheke/medizinische Artikel Drogerie/Parfümerie/Kosmetika
Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfes	Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren	Bekleidung (inkl. Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren, Baby- und Kinder-ausstattung)
		Schuhe/Lederwaren
	Haushaltswaren/Heimtextilien/ G(las), P(orzellan), K(eramik)	Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren/Gardinen; Nähmaschinen u. Zubehör
		Haushaltswaren/G(las), P(orzellan), K(eramik)/Geschenkartikel/Devotionalien
	Bücher/Schreibwaren	Papier/Schreibwaren/Bürobedarf, Büromaschinen, -technik
		Bücher/Zeitschriften/Zeitungen Medien (Tonträger, Bildtonträger)
	Elektrowaren	Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik)/Leuchten/PC/Telekommunikation/Bürotechnik
		Elektroinstallationsbedarf
	Optik/Schmuck/Foto	Optik
		Uhren/Schmuck
Foto		
Sportartikel/Spielwaren/ Freizeitartikel	Sportartikel Fahrräder (inkl. Zweiräder) Waffen/Jagd-, Angelbedarf	
	Spielwaren Musikalien/Musikinstrumente Camping-/Outdoorartikel	
	Möbel/Einrichtungsgegenstände	Möbel/Antiquitäten (inkl. Küchen, Büromöbel, Korbwaren, Kunstgegenstände)

Anhang

	Heimwerken/Garten/Zoo	Baumarkt/Heimwerkerbedarf/ Eisenwaren
		Farben/Tapeten/Teppiche/ Bodenbeläge/
		Blumen/Pflanzen/zoologischer Fach- handel/Tiernahrung
		Düngemittel/Pflanzgefäße/Gartenmöbel/ Gartenmaschinen und -werkzeuge/ Zäune/Gartenhäuser/Gewächshäuser
		Herde/Öfen
		Baustoffe/Bauelemente/ Sanitär/Fliesen/ Badeinrichtungen/ Beschläge/ Eisenwaren/Rollos
		Werkzeuge/Maschinen und -zubehör
		Holz/Holzmaterialien/Fenster/Türen/ Platten/Kork

10.2 Begriffsdefinitionen

Ladenrelevanter Einzelhandel

Bei der Abgrenzung des in vorliegender Arbeit relevanten Einzelhandels wurden Ladengeschäfte des Einzelhandels plus Ladenhandwerk mit überwiegender Einzelhandelsfunktion eingeschlossen. Dies beinhaltet im Wesentlichen den ladenbezogenen Einzelhandel ohne Kraftfahrzeuge, Brenn- und Kraftstoffe, zuzüglich der Apotheken und des Nahrungsmittelhandwerks (Bäckerei, Konditorei, Metzgerei), die verwendeten Verbrauchsausgaben beziehen sich entsprechend auf diese Einzelhandelsabgrenzung.

Umsätze

Die in vorliegender Arbeit dargestellten umsatz- und ausgabenbezogenen Beträge im Einzelhandel verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer.

Anhang

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Unter der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft versteht man denjenigen Anteil des verfügbaren Einkommens, welcher der Wohnbevölkerung eines bestimmten Gebietes für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer stellt diesen raumeinheitsbezogenen Wert in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Um eine regionale Vergleichbarkeit der Daten zu erleichtern, wird ein Pro-Kopf-Index (BRD=100,0) ausgewiesen. Ein Index mit einem Wert über 100,0 besagt, dass die durchschnittliche Pro-Kopf-Kennziffer über dem Durchschnitt der Bundesrepublik liegt, ein Wert unter 100,0 bedeutet, dass es sich um eine Raumeinheit handelt, die unter dem Durchschnitt der Bundesrepublik liegt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung

Stellt das Kaufkraftpotential der jeweiligen Raumeinheit als Summe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, welche der Wohnbevölkerung eines bestimmten Gebietes für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht, dar.

Zentralitätskennziffer

Die Relation von Einzelhandelsumsatz eines bestimmten Gebietes zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Wohnbevölkerung dieses Gebietes bildet die Einzelhandelszentralität. Übersteigt der Umsatz im Einzelhandel die am Ort verfügbare Kaufkraft der Wohnbevölkerung, handelt es sich um ein Gebiet mit Kaufkraftzufluss, dies wird durch einen Indexwert über 100,0 ausgedrückt. Umgekehrt bedeutet ein Indexwert von unter 100,0 ein Gebiet mit Kaufkraftabfluss, der Umsatz des Einzelhandels am Ort ist niedriger als die Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung. Die Zentralitätskennziffer wird als Pro-Kopf-Index (BRD=100,0) ausgewiesen und zeigt das Maß an Attraktivität ("Magnetwirkung") eines Gebietes für sein Umland.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelseinrichtungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus stadtentwicklerischen Zielvorstellungen und Planungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Ihre aus städtebaulichen Aspekten abgeleitete Schutzwürdigkeit wird im BauGB sowie in der BauNVO gesetzlich geregelt.

Anhang

Dezentrale Standortbereiche

Dezentrale Standortbereiche des Einzelhandels befinden sich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt. Diese dezentralen Standortbereiche sind die bevorzugten Standorte von "nicht-zentrenrelevanten (nicht-ortsmittenrelevanten) Sortimenten". "Zentrenrelevante (ortsmittenrelevante) Sortimente" sind dort, wenn keine weiteren Besonderheiten im Hinblick auf die Funktionserfüllung vorliegen, in der Regel nicht zulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit 'zentrenrelevantem Sortimentsangebot' genießen jedoch in jedem Fall Bestandsschutz.

10.3 Quellen

Architekturbüro Eberhard von Angerer (1993 / 1995): Markt Peiting – Vorbereitende Untersuchungen, München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2014): Denkmalliste – Verzeichnis der Denkmäler in Bayern, München.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH (2010): 'Aktive Ortsmitte Peiting' - Entwicklungskonzept Einzelhandel und Ortsmitte, Augsburg.

Markt Peiting (2013): Bebauungsplanentwurf BP Nr. 74 Zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße (Stand 15.10.2013), Peiting.

Planungsverband Region Oberland (1988, mehrfach fortgeschrieben): Regionalplan der Region 17 Oberland, Garmisch-Partenkirchen.

TRANSVER GmbH (2012): Verkehrsgutachten Peiting, München.

www.geoportal.bayern.de/bayernatlas (letzter Zugriff 08.05.2014): Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

www.peiting.de (letzter Zugriff 08.05.2014): Internetseite des Marktes Peiting, Peiting.