



**Der Regionsbeauftragte
für die Region München**
bei der Regierung von Oberbayern

Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 801			
Tel. (089) 21 76 - 2752	Fax (089) 21 76 - 2858	Zimmer 4417	München, 26.09.03
Ihr/e Ansprechpartner/in: Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Stadt Unterschleißheim, Landshuter Straße;

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München gemäß Art. 5 Abs. 2 BayLplG zu o.g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

1. Projektbeschreibung

Die Kaufland Stiftung & Co. KG, Neckarsulm plant im Norden von Unterschleißheim einen Verbrauchermarkt mit insgesamt ca. 3.280m² Verkaufsfläche. Des Weiteren sind mehrere Geschäfte (Metzger, Bäcker, Toto/Lotto) mit ca. 180m² Verkaufsfläche vorgesehen. Insgesamt umfasst das Projekt somit ca. 3.460m² Verkaufsfläche. Da Lotto/Toto i.e.S. nicht dem landes- und regionalplanerisch relevanten Einzelhandel zuzurechnen ist, **wird im Folgenden von 3.410m² Verkaufsfläche ausgegangen.**

Davon sollen innenstadtrelevante Sortimente mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel; Getränke) auf ca. 2580m² Verkaufsfläche (inklusive Metzger und Bäcker) angeboten werden. Auf innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs entfallen ca. 830m² Verkaufsfläche (ohne Lotto und Toto).

2. Regionalplanerische Beurteilung

2.1 Standorteignung des Siedlungsschwerpunktes Unterschleißheim

Die Stadt Unterschleißheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (siehe LEP Anhang 10, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte) und liegt im Stadt- und Umlandbereich München (siehe LEP Anhang 2, Stadt- und Umlandbereich in den Verdichtungsräumen). Dabei ist es Ziel des Regionalplans München (RP 14), die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen zu stärken (siehe RP 14 B IV Z 2.4.2.4).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden (siehe LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Satz 1).

Unterschleißheim ist damit als Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes grundsätzlich geeignet.

2.2 Mikrostandort des geplanten Verbrauchermarktes

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Satz 2 und Satz 3 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs nur in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen werden.

Als städtebaulich integriert gelten dabei Standorte in einem, insbesondere baulich verdichteten, Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts sind. Neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich wesentliches Kennzeichen einer städtebaulich integrierten Lage. Städtebaulich integriert können im Einzelfall auch Standorte sein, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Hauptortes der Gemeinde anschließen, sofern der Standort Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts ist. In geeigneten Einzelfällen können auch Ortsrandlagen, insbesondere bei Vorliegen eines anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs als städtebaulich integriert in Betracht kommen (vgl. Begründung zu LEP-Ziel B II 1.2.1.5).

RP 14 G 2.4.1.1 konkretisiert die städtebaulich integrierte Lage dahingehend, dass der Standort

- sich in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren, Ortskernen sowie Nebenzentren befindet,
- auch andere öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bietet,
- mit leistungsfähigem ÖPNV-Anschluss angebunden oder anbindbar und für den motorisierten Individualverkehr verträglich erreichbar ist,
- einen Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung und zur Versorgung der Bevölkerung im landesplanerischen Verflechtungsbereich bzw. im Einzugsbereich hat.

Der geplante Standort liegt im Norden von Unterschleißheim an der Landshuter Straße (siehe Anlage), unmittelbar nördlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche „Veranstaltungs-/ Kongresszentrum“ mit geplanter Hotelanlage und geplanter Veranstaltungshalle. Im Norden grenzt der Standort an die Bundesautobahn A 92, die eine Zäsur im Siedlungsbild Unterschleißheims darstellt. Östlich der Landshuter Straße schließt das Gewerbegebiet Unterschleißheim mit einem erheblichen Kundenpotential von ca. 10.000 Beschäftigten an. Die Wohngebiete „Am Weiher“ und „An der Burg“, nördlich und südlich des Furtweges, sowie die Wohnbereiche an der „Ganghofer Straße“ liegen zwar ca. 400m – 800m vom geplanten Verbrauchermarkt entfernt, sie können jedoch gemäß Begründung zu RP 14 G 3.2 noch dem fußläufigen Einzugsbereich des geplanten Verbrauchermarktes zugerechnet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Standort in einem Bereich liegt, der gemäß Regionalplan für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. D.h. aus regionalplanerischer Sicht kommt der weiteren Siedlungsentwicklung im Umfeld des geplanten Verbrauchermarktes besonderes Gewicht zu (vgl. RP 14 B II Z 2.3 sowie Karte 2 Siedlung und Versorgung i.M. 1:100.000, Tekturkarte "Siedlung, Freiraum, Verkehr"). Die nächstgelegene Bushaltestelle an der Landshuter Straße ist fußläufig erreichbar. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV (Bus) sollte jedoch im Zuge der Realisierung des Einzelhandelsprojektes noch verbessert werden. Dies ist, schon aufgrund der geplanten benachbarten Veranstaltungshalle, auch geplant. Die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Unterschleißheim beträgt ca. 1,5km. Das Ortsteilzentrum Lohhof liegt ca. 1km vom geplanten Standort entfernt.

Gemäß den oben skizzierten Standortgegebenheiten lässt sich das Plangebiet für den Verbrauchermarkt aus Sicht der Regionalplanung als städtebaulich integrierte Ortsrandlage definieren, in welcher gemäß den o.g. landes- und regionalplanerischen Vorgaben das geplante Vorhaben möglich ist.

2.3 Orientierung am Verflechtungsbereich und am Einzugsbereich des innerstädtischen Einzelhandels.

Gemäß RP 14 B IV Z 2.4.3.2 sollen Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bei der Ermittlung des Kaufkraftpotentials und der Abschöpfungsquoten werden im Sinne einer einheitlichen Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten durch die Regionalplanung die von der BBE-Handelsberatung ermittelten Struktur- und Marktdaten 2000 zugrunde gelegt (vgl. auch Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 01.08.2002).

2.3.1 Innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 a. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (hauptsächlich Nahrungs-, Genussmittel und Getränke) höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet abschöpfen.

Zum 31.12.2002 hatte Unterschleißheim 25.915 Einwohner. Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sind mit 1966 Euro zu veranschlagen. Daraus errechnet sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotential von ca. 51 Millionen Euro. Bei durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für in Verbrauchermärkten geführte Lebensmittel von 5.400 Euro pro m² Verkaufsfläche, in Getränkemärkten von 2.600 Euro pro m² Verkaufsfläche, in Metzgereien von 7.900 Euro pro m² Verkaufsfläche und in Bäckereien von 5.900 Euro pro m² Verkaufsfläche errechnet sich eine Abschöpfungsquote von ca. 25 %. **D.h. die geplanten ca. 2.580m² Verkaufsflächen für Lebensmittel, Getränke, Metzger und Bäcker entsprechen gerade noch den landesplanerischen Vorgaben. Regionalplanerischen Bedenken sind nicht veranlasst.**

2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 b. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs höchstens 30 v.H. für die ersten 100.000 Einwohner und für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels umfasst nach den Daten der GfK, die für die Beurteilung heranzuziehen sind, für Unterschleißheim 25.633 Einwohner, wobei aus regionalplanerischer Sicht davon ausgegangen wird, dass die geringe Abweichung von der Einwohnerzahl Unterschleißheims auf unterschiedliche Erhebungszeitpunkte zurückzuführen ist, und es in diesem Fall zu vertreten ist, für den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels die o.g. 25.915 Einwohner Unterschleißheims heranzuziehen. Die Unterschiede der Rechenergebnisse sind jedoch marginal.

Aufgrund der geplanten großen Verkaufsfläche für die Sortimente Drogerie, Wasch-/Putzmittel von 300m² erscheint eine **differenzierte Berechnung der Abschöpfungsquoten für den Bereich Drogerie, Wasch-/Putzmittel und dem sonstigen Nonfood-Anteil gerechtfertigt.**

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Drogerieartikel** betragen 157 Euro. Daraus errechnet sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotential von ca. 4,1 Millionen Euro. Bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von 3.600 Euro pro m² Verkaufsfläche **ergibt sich eine landes- und regionalplanerisch vertretbare Abschöpfungsquote von ca. 26 %.**

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Nonfood-Artikel in Verbrauchermärkten werden von der BBE-Handelsberatung mit 134 Euro angegeben. Daraus errechnet sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotential von ca. 3,5 Millionen Euro. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität für den Nonfood-Anteil in Verbrauchermärkten von 2.400 Euro pro m² Verkaufsfläche ergibt sich eine Abschöpfungsquote von ca. 36 %. Die landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquote von 30 % wird damit überschritten. **D.h. die geplanten ca. 530m² Verkaufsflächen Nonfood-Sortimente außerhalb des Drogeriebereiches sollten auf maximal 430m² begrenzt werden.**

3. Gesamtbewertung aus der Sicht der Regionalplanung

Die Stadt Unterschleißheim ist als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes München grundsätzlich als Standort für einen Verbrauchermarkt geeignet.

Im Regionalplan München ist der geplante Standort und sein Umfeld als Bereich dargestellt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Aufgrund der Standortgegebenheiten, kann der Projektstandort als städtebaulich integrierte Ortsrandlage definiert werden, in welcher ein Einzelhandelsgroßprojekt wie der geplante Verbrauchermarkt zulässig ist.

Die geplanten ca. 2.580m² Verkaufsflächen für Lebensmittel, Getränke, Metzger und Bäcker sind regionalplanerisch gerade noch vertretbar.

Bei einer differenzierten Betrachtung der geplanten Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs entspricht der Bereich Drogerie, Wasch-/Putzmittel den landesplanerischen Vorgaben. Die Verkaufsflächen der anderen innenstadtrelevanten Sortimente des sonstigen Bedarfs sollten um ca. 100m² reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter