



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
610-33/5-180 GF/hei			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen			
351-8217-FFB-1/05			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	2858	4417	15.06.2005
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes und die Verlagerung des Dehner-Gartencenters in der Stadt Germering

Anlagen: Anlage 1: Übersichtsplan mit Einzugsbereich
Anlage 2: Lageplan

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

1. Projektbeschreibung

Die Stadt Germering beabsichtigt,

- am nördlichen Stadtrand östlich der derzeit bestehenden B 2 (zukünftig Zubringer zur B 2) einen **Bau- und Gartenmarkt** mit insgesamt 14.200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln und
- das bestehende **Gartencenter** der Fa. Dehner an einen Standort in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bau- und Gartenmarkt westlich der B 2 zu verlagern und von bisher insgesamt 4.150 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 5.950 m² Verkaufsfläche zu erweitern (siehe Anlagen 1 und 2).

Unter anteiliger Bewertung der Freiflächen ergeben sich folgende **landesplanerisch zu überprüfende Gesamtverkaufsflächen:**

- für den **Bau- und Gartenmarkt 8.100 m²**; dabei entfallen **6.450 m² Verkaufsfläche** auf den **Baumarkt** und **1.650 m² Verkaufsfläche** auf den **Gartenmarkt**. Auf **maximal 10 % der Verkaufsfläche (insgesamt also ca. 810 m²)** sollen **innenstadtbezogene Randsortimente** angeboten werden.
- für das zu verlagernde **Gartencenter 4.535 m² (bisher: 2.587 m²)**; die Verkaufsfläche für das bestehende **innenstadtrelevante Randsortiment** von ca. 400 m² soll dabei **nicht erweitert** werden.

Das Plangebiet am nördlichen Stadtrand grenzt unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Neugermering an (siehe Anlagen 1 und 2).

2. Regionalplanerische Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung der geplanten Vorhaben in der Stadt Germering sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (RP 14) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) enthaltenen Ziele der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Insbesondere sind hier der Abschnitt „B IV 2.4 Versorgung – Einzelhandel“ des RP 14 sowie der Abschnitt „B II 1.2.1 Handel“ des LEP zu nennen. Hier insbesondere das Ziel B II 1.2.1.5.

2.1 Standorteignung des Siedlungsschwerpunktes Germering

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

Der Siedlungsschwerpunkt Germering ist somit für den geplanten Bau- und Gartenmarkt sowie für die Verlagerung und Erweiterung des Gartencenters grundsätzlich geeignet.

2.2 Standorteignung des Mikrostandortes

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 1 Satz 2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierten Lagen mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr 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 landplanerischen Verflechtungsbereich bzw. im Einzugsbereich hat.

Der geplante Standort liegt am nördlichen Stadtrand von Germering, unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Neugermering angrenzend. Wie in den Projektunterlagen der Stadt Germering dargestellt, leben in einem fußläufigen Einzugsbereich von 600 m 3.500 Einwohner. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort gibt es mehrere Versorgungseinrichtungen. Die verkehrliche Erschließung der Vorhaben soll über den künftigen Zubringer (bisherige B 2) zur B 2 (neu), mit direkter Anbindung an die A 99, erfolgen. Der Anschluss an die B 2 (neu) soll als Kreisverkehrsanlage ausgebaut werden. Nach dem Verkehrsgutachten des Planungsbüros Lang/Burkhardt sind deren Kapazitäten ausreichend.

Der Standort, im Umfeld des geplanten Bau- und Gartenmarktes und des zu verlagernden Gartencenters soll auch Gewerbe angesiedelt werden, soll an das öffentliche Bussystem der Stadt Germering angeschlossen werden, so dass dann auch eine ausreichende Erschließung durch den ÖPNV vorausgesetzt werden kann.

Gemessen an o.g. Kriterien handelt sich aus regionalplanerischer Sicht um eine **städtebaulich integrierte Lage. D.h. der geplante Mikrostandort in der Stadt Germering ist für den geplanten Bau- und Gartenmarkt sowie das zu verlagernde Gartencenters grundsätzlich geeignet.**

2.3 Orientierung am Einzugsbereich und am Verflechtungsbereich 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 Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 dürfen nicht innenstadtrelevante Sortimente **höchstens 25 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen.**

Der in der Regel vom Projektträger angegebene betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens ist auf seine Plausibilität hin zu überprüfen.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung sind die Erreichbarkeit (Zeit-Wege-Aufwand) und die Wettbewerbssituation. Die Stadt Germering geht von einem Einzugsbereich von ca. 260.000 Einwohnern aus. Er umfasst die Städte, Gemeinden und Stadtteile: Alling, Eichenau, Emmering, Fürstenfeldbruck, Gauting, Germering, Gilching, Gräfelfing, Gröbenzell, Krailling, München West (Aubing, Lochhausen, Langwied), Olching, Planegg, Puchheim und Weßling (siehe Anlage 1). Dabei wird von einer maximal akzeptierten Wegstrecke von ca. 13 km ausgegangen (im Westen vom Vorhaben). Im Osten umfasst der Einzugsbereich auch die Münchner Stadtteile Aubing, Lochhausen und Langwied.

Insgesamt entspricht das zugrunde gelegte **Einzugsgebiet von ca. 260.000 Einwohnern** im Wesentlichen dem Kundeneinzugsbereich des bereits bestehenden Dehner-Gartencenters und kann **aus regionalplanerischer Sicht als plausibel** gelten.

Die Flächenproduktivität für das im **Baumarkt** geführte nicht innenstadtrelevante Kernsortiment ist mit ca. 1.800 € pro m² Verkaufsfläche zu veranschlagen. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 64,5 Mio € im Einzugsbereich (248 € pro Kopf) errechnete sich bei einer zugrunde gelegten Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment von ca. 5.800 m² (10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehen, wobei allerdings keine Angaben über deren anteilige Aufteilung auf den Baumarkt und auf den Gartenmarkt gemacht werden (vgl. 1.)) eine **Abschöpfungsquote von ca. 16 %**. Selbst wenn auf der gesamten geplanten Verkaufsfläche des Baumarktes (6.450 m²) dem Baumarkt-Kernsortiment zurechnen würde, bliebe die Abschöpfungsquote mit 18 % unter dem maximal zulässigen Wert.

Die Abschöpfungsquote des Baumarkt-Kernsortimentes liegt somit im landesplanerisch zulässigen Bereich.

Für den neu geplanten **Gartenmarkt** und die Erweiterung des zu verlagernden **Gartencenters** ist gemäß LEP-Begründung zu B II 1.2.1.5, Einzelbegründung, vorletzter Absatz die **Summenwirkung** der neu hinzukommenden Verkaufsflächen zu prüfen. Insgesamt werden durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt und die Erweiterung des zu verlagernden Gartencenters ca. 3.600 m² Verkaufsflächen neu geschaffen. Hiervon sind noch Flächen für innenstadtrelevante Gartenmarkt-Randsortimente im neu geplanten Gartenmarkt abzuziehen (10 % der Gesamtverkaufsfläche des

geplanten Bau- und Gartenmarktes sind für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehen, wobei allerdings keine Angaben über deren anteilige Aufteilung auf den Baumarkt und auf den Gartenmarkt gemacht werden (vgl. 1.); die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente des zu verlagernden Gartencenters sollen unverändert übernommen werden. Die Flächenproduktivität für das in Gartenmärkten geführte nicht zentrenrelevante Kernsortiment wird von der BBE im Durchschnitt über alle Größenklassen mit 1.700 € pro m² Verkaufsfläche veranschlagt. (Dies entspricht in etwa der gemäß den Projektunterlagen erwarteten Flächenleistung im erweiterten Gartencenters). Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 19 Mio. € im Einzugsbereich (73 € pro Kopf) und einer angenommenen Verkaufsfläche von 3.430 m² für das Gartenmarkt-Kernsortiment (s.o. und vgl.1.) errechnete sich eine **Abschöpfungsquote von ca. 30 %**.

Die errechnete Abschöpfungsquote des geplanten Gartenmarktes und der zusätzlichen Verkaufsflächen des erweiterten Gartencenters liegen damit über dem landesplanerisch zulässigen Wert. Die neu hinzukommenden Verkaufsflächen für das Gartenmarkt-Kernsortiment wären demnach auf insgesamt 2.800 m² zu begrenzen.

2.3.2 Innenstadtrelevante Randsortimente

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 b. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs höchstens **30 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft in Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels von bis zu 100.000 Einwohnern abschöpfen.**

Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Germering beträgt gemäß der zu verwendenden „GfK-prisma“-Datengrundlage 36.348 Einwohner.

Zusätzlich kann in zentralen Orten des Stadt- und Umlandbereiches unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt auf Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden (LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 3). Eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung und damit die Rückgriffsmöglichkeit ist insbesondere dann gegeben, wenn die Umlandgemeinde und die Kernstadt in einem Bereich baulich zusammengewachsen sind oder die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt und der Umlandgemeinde nicht durch von Bebauung freigehaltenen Flächen von Bedeutung getrennt sind. Dies trifft für Germering derzeit nicht zu.

Insgesamt sollen im geplanten Bau- und Gartenmarkt auf maximal 10 % der Verkaufsfläche innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden (vgl. 1.). Beim zu verlagernden Gartencenters sollen die Verkaufsflächen für Randsortimente unverändert übernommen werden.

Die Flächenproduktivität für in **Baumärkten** geführte innenstadtrelevante Randsortimente wie Haushaltswaren, Elektrowaren, Heimtextilien, Auto- und Fahrradzubehör, etc. ist gemäß BBE mit ca. 1.800 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Die Flächenproduktivität für in **Gartenmärkten** geführte innenstadtrelevante Randsortimente wie Schnittblumen, Tiernahrung, Zooartikel etc. ist gemäß BBE mit ca. 1.700 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Da die Projektunterlagen keine Aufteilung der geplanten Verkaufsflächen auf Baumarkt-Randsortimente und auf Gartenmarkt-Randsortimente enthalten, ist der Berechnung der Abschöpfungsquote der Durchschnitt aus den beiden o.g. Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt. Dies erscheint vertretbar, da der Unterschied der beiden Flächenproduktivitäten relativ gering ist und auf die grundsätzliche regionalplanerische Bewertung des Vorhabens keinen Einfluss hat. Bei einem vorhandenen Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels für Baumarkt-Randsortimente und für Gartenmarkt-Randsortimente von ca. 4,6 Mio € (126 € pro Kopf) errechnete sich bei 810 m² Verkaufsfläche (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes) für zentrenrelevante Sortimente (vgl. 1.) eine **Abschöpfungsquote von 31 %**.

Die errechnete Abschöpfungsquote für zentrenrelevante Randsortimente liegt damit geringfügig über dem maximal zulässigen Wert.

3. Zusammenfassende Bewertung

Der Siedlungsschwerpunkt Germering eignet sich grundsätzlich für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes.

Der vorgesehene Mikrostandort für den geplanten neuen Bau- und Gartenmarkt sowie für die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Gartencenters entspricht (die geplante Busanbindung vorausgesetzt) den Lagekriterien des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

Aus regionalplanerischer Sicht ist das zu beurteilende Vorhaben in Germering grundsätzlich realisierbar. Allerdings sollten die neu hinzukommenden Verkaufsflächen für das Gartenmarkt-Kernsortiment insgesamt (Verkaufsflächen Kernsortiment-Gartenmarkt + Erweiterungsflächen Kernsortiment-Gartencenter) 2.800 m² nicht überschreiten.

Die im neuen Bau- und Gartenmarkt geplanten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente sollten 800 m² nicht überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Oberregierungsrat