



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

Anlage zu Drucksache 29/05  
192. Sitzung, 08.11.2005

Regionaler  
Planungsverband München  
Uhlandstraße 5  
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
<b>Bitte bei Antwort angeben</b> Unser Aktenzeichen <b>24.2-8217-ED-4-05</b>			
Tel. (089) 21 76 - <b>2752</b>	Fax (089) 21 76 - <b>40-2752</b>	Zimmer <b>4417</b>	München, <b>19.10.2005</b>
Ihr/e Ansprechpartner/in: <b>Gerhard Winter</b> <a href="mailto:Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de">Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de</a>			

**Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes des Vorhabens-  
trägers Wilhelm u. Scharl Immobilien GmbH in der Stadt Erding**

Anlagen: Anlagen: Übersichtspläne

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 Fa. Wilhelm u. Scharl Immobilien GmbH beabsichtigt in der Stadt Erding die Errichtung eines **Einkaufszentrums** mit einer Verkaufsfläche von **24.410 m<sup>2</sup>**. Im Einzelnen sind vorgesehen: ein **Möbelmarkt** mit **18.000 m<sup>2</sup>**, ein **Elektrofachmarkt** mit **2.800 m<sup>2</sup>**, **zwei Discounter** mit jeweils **1.260 m<sup>2</sup>** bzw. **850 m<sup>2</sup>**, ein **Getränkemarkt** mit **800 m<sup>2</sup>** und ein **Teppichmarkt** mit **700 m<sup>2</sup>**. **Darüber hinaus** sind eine **Tankstelle mit Shop** mit **230 m<sup>2</sup>** und ein **Kfz-Einzelhandelsbetrieb** mit **700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** geplant.

Bei einer **Gesamtverkaufsfläche von 25.340 m<sup>2</sup>** (einschließlich Tankstellenshop und Kfz-Einzelhandelsbetrieb) ergibt die zusammenfassende Unterscheidung in Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs, innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs und nicht-innenstadtrelevante Sortimente nachfolgend aufgelistete Verkaufsflächen:

- **Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs:** **3.140 m<sup>2</sup>,**
- **innenstadtrelevante Sortiment des sonstigen Bedarfs:** **4.600 m<sup>2</sup>,**
- **nicht innenstadtrelevante Sortimente:** **17.600 m<sup>2</sup>**

Für eine regionalplanerische Stellungnahme ist dabei regelmäßig die Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren im Anhang des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zu beachten. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Einheitlichkeit sowie aufgrund des Normcharakters des LEP können ortsspezifische Listen für eine regionalplanerische Beurteilung hier keine Verwendung finden.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Erding West und hat eine direkte Anbindung an die Kreisstraße ED 19 (siehe Anlagen 1 und 2).

**Briefanschrift**  
Regierung von Oberbayern  
80534 München

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Haltestelle Lehel

**Besuchszeiten**  
Mo – Do: 8.30 - 12.00 Uhr  
13.00 - 15.00 Uhr  
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr

**Vermittlung**  
(089) 21 76 – 0  
**Telefax**  
(089) 21 76 – 29 14

**eMail**  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
**Internet**  
<http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

## **2. Regionalplanerische Beurteilung**

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in der Stadt Erding sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (RP 14) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) enthaltenen Ziele der Raumordnung (diese sind unverändert in den im Anhörverfahren befindlichen LEP-Entwurf 2005 übernommen) 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 Mittelzentrums Erding**

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

**Als Mittelzentrum ist Erding für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich geeignet.**

### **2.2 Standorteignung des Plangebietes**

#### **2.2.1 Städtebauliche Lage**

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 (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 am nordwestlichen Ortsrand von Erding, ca. 250 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Ferner ist eine weitere Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über die Stadtbuslinien 530 und 540 ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen und hat eine direkte Anbindung an die Kreisstraße ED 19.

**Beim geplanten Standort handelt es sich folglich um eine städtebaulich integrierte Ortsrandlage. Der Standort ist für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich ge-**

**eignet.** Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich bereits zahlreiche Einzelhandelsbetriebe (u.a. Obi, E & C Verbrauchermarkt).

### **2.2.2 Verkehr**

Mit den Buslinien 530 und 540 ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden.

Im Individualverkehr wird im Verkehrsgutachten von Kurzak aus dem Jahr 2001, das den Raumordnungsunterlagen beigelegt ist, von einem zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommen von 6500 Kfz (Hin- und Rückfahrt) an einem Normalwerktag ausgegangen. **Diese Zahlen sind jedoch insoweit überholt bzw. bedürfen der Überprüfung**, da dem Gutachten die damals noch geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes zugrunde liegt und keine Einzelhandelsnutzung. (Noch der Bebauungsplanentwurf vom 28.05.03 ging davon aus, im GE Erding-West keine Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, welche die Entwicklung der Altstadt behindern könnten.) Zusammen mit der vollständigen Nutzung des bestehenden angrenzenden Gewerbegebietes „Am Kletthamer Feld“, dem geplanten Wohngebiet östlich der ED 19 und der geplanten Erweiterung des OBI-Baumarktes müssten gemäß Kurzak bis zum Prognosehorizont 2015 insgesamt rund 12.500 Kfz/Tag zusätzlich über das Straßennetz im Erdinger Westen abgewickelt werden.

Die Anbindung des Plangebietes soll über die Kreisstraße ED 19 (Sigwolfstraße) erfolgen (siehe Anlage 3), die 2001 mit 14.600 Kfz/Tag schon hoch belastet war. Gemäß Kurzak würde die Belastung der Kreisstraße ED 19 im Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der ED 7 und dem Kreisplatz Rennweg um 23 % auf 18.000 Kfz/Tag zunehmen, die Belastung der ED 7 stiege westlich der ED 19 um 46 % auf 14.000 Kfz/Tag an.

Um die Verkehrsbelastungen leistungsfähig abwickeln zu können, hält Kurzak mehrere Um- und Ausbaumaßnahmen auf der ED 19 und auf der ED 7 für zwingend erforderlich (Signalisierung, Abbiegespuren etc.). Ob allerdings die prognostizierten Verkehrsdaten und die erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen mit der nun vorliegenden Planung eines Einzelhandelsgroßprojektes korrespondieren ist fraglich. **Aus regionalplanerischer Sicht ist deshalb eine Anpassung des Verkehrsgutachtens an das jetzt geplante Einzelhandelsprojekt unabdingbar. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass Aus- und Umbaumaßnahmen, insbesondere an der ED 19 als Zubringer zum Einkaufszentrum für einen reibungslosen Verkehrsablauf notwendig sein werden.**

### **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). Für die Unterscheidung in innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente ist die Sortimentsliste im Anhang des LEP maßgeblich (s.o.).

### **2.3.1 Nicht innenstadtrelevante Sortimente**

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 dürfen nicht innenstadtrelevante Sortimente **höchstens 25 v.H.** der sortimentsspezifischen **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. Gemäß einem Gutachten von Heinritz (LMU), welches den Projektunterlagen beigelegt ist, wird von einem **Projekteinzugsbereich von 278.700 Einwohnern** (im Wesentlichen Landkreise Erding und Freising) **für den Möbelmarkt** und von **120.600 Einwohnern** (Landkreis Erding) **für den Teppichmarkt** ausgegangen. Gemessen an Projekten vergleichbarer Verkaufsflächen sowie gemessen an Erfahrungswerten erscheinen diese Kundenpotentiale **in der Summe plausibel**. Zwar ist fraglich ob die Einzugsbereiche tatsächlich die jeweils gesamten Landkreisgebiete umfassen und soweit nach Osten und Nordosten reichen, andererseits ist davon auszugehen, dass auch Kunden aus den Landkreisen München und Ebersberg das neue Angebot wahrnehmen werden. Für den geplanten **Kfz-Einzelhandel** ist anzumerken, dass aus den Projektunterlagen nicht hervorgeht, welche Art von Kfz-Einzelhandel hier angesiedelt werden soll. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> ist anzunehmen, dass es sich eher um einen Markt für Autoteile, -zubehör und –reifen und weniger um einen Betrieb mit Kfz-Verkauf handelt. Im Folgenden wird hier ebenfalls von einem **Einzugsbereich von 120.600 Einwohnern** (analog dem Teppichmarkt) ausgegangen, auch wenn Heinritz landesplanerische Belange beim Kfz-Einzelhandel nicht tangiert sieht.

Die Flächenproduktivität für das im **Möbelmarkt** geführte nicht innenstadtrelevante Kernsortiment ist mit 1.100 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu veranschlagen. Bei geplanten 16.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment errechnet sich ein potentieller Umsatz von 17,8 Mio. €. Bei einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von 81,7 Mio. € im prognostizierten Einzugsbereich des Möbelmarktes ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 22 %**. **Die Abschöpfungsquote des geplanten Möbelmarktes liegt damit im landesplanerisch zulässigen Bereich**.

Für den **Teppichmarkt** sind 1.500 € Flächenleistung pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen. Bei geplanten 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,1 Mio €. Dies entspricht **7 % des Kaufkraftvolumens** von 15,9 Mio € im prognostizierten Einzugsbereichs. **Die Abschöpfungsquote des geplanten Teppichmarktes liegt ebenfalls im landesplanerisch zulässigen Bereich**.

Die Flächenproduktivität in Märkten für **Autozubehör, -reifen und –ersatzteile** beträgt 3.500 € pro m<sup>2</sup>. Bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 2,5 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von 22,6 Mio € im Einzugsbereich ergibt dies eine **landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquote von 11 %**.

**Aus den Abschöpfungsquoten der geplanten nicht innenstadtrelevanten Sortimente ist gemäß den LEP-Vorgaben keine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich ableitbar. Regionalplanerische Bedenken sind nicht veranlasst.**

## **2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente**

### ***2.3.2.1 Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs***

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 a) dürfen Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs **höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen**.

Der Nahbereich der Stadt Erding umfasst 49.601 Einwohner. Geplant sind für das Gewerbegebiet Erding West eine Tankstelle mit angegliederten Shop mit 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zwei Lebensmittel-Discounter mit jeweils 850 m<sup>2</sup> bzw. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Flächenproduktivität für die Waren des täglichen Bedarfs in den beiden geplanten Discountern ist mit 6.100 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen. Der Tankstellenshop wird hier hinzugerechnet. Die Flächenproduktivität im Getränkemarkt ist mit 2.600 € pro m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Aus den Flächenleistungen und den geplanten Verkaufsflächen errechnet sich ein potentieller Gesamtumsatz bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs von 16,3 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von 97,5 Mio € im Nahbereich ergibt sich eine **Abschöpfungsquote von 17 %**. **Gemäß LEP ist damit die Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt. Regionalplanerische Bedenken sind nicht veranlasst.**

### ***2.3.2.2 Innenstadtrelevante Waren des sonstigen Bedarfs***

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 im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von bis zu 100.000 Einwohnern abschöpfen**.

Die Einwohner im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels wurden von der „GfK – prisma“ bayernweit für alle Siedlungsschwerpunkte, Unter-, Mittel- und Oberzentren erhoben. Dieser Verflechtungsbereich umfasst für Erding 84.171 Einwohner.

Die Flächenproduktivität für **innenstadtrelevante Randsortimente in Möbelhäusern** wie Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Leuchten, Heimtextilien, etc. ist gemäß BBE mit ca. 1.400 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen. Bei geplanten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 2,5 Mio €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 13,4 Mio € **ergibt sich eine Abschöpfungsquote von 19 %**. **Diese ist eindeutig im landesplanerisch zulässigen Bereich.**

In Elektrofachmärkten ist die Flächenproduktivität mit 5.000 € pro m<sup>2</sup> zu veranschlagen. Bei geplanten 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich ein potentieller Umsatz von 14,0 Mio. €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 31,1 Mio. € **errechnet sich eine Abschöpfungsquote von 45 %**. **Landesplanerisch zulässig sind höchstens 30 % (s.o.). Die geplanten 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Elektrofachmarkt sind daher auf höchstens 1.900 m<sup>2</sup> zu beschränken.**

## **3.Zusammenfassende Bewertung**

**Der geplante Standort in Erding ist für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet.**

**Das den Raumordnungsunterlagen beigefügte Verkehrsgutachten bezieht sich auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Prognosen und Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes fehlen dagegen. Für eine abschließende**

**Beurteilung des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht sind projektbezogene Berechnungen und Prognosen unerlässlich. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass insbesondere an der ED 19 als Zubringer zum Einkaufszentrum Um- und Ausbaumaßnahmen für eine reibungslose Verkehrsabwicklung erforderlich sein werden.**

**Aus den geplanten Verkaufsflächen für die Sortimente im kurzfristigen täglichen Bedarf und für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente lässt sich keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Nahbereich und keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion im Einzugsbereich des Vorhabens im Sinne des LEP ableiten.**

**Im Gegensatz dazu ist beim geplanten Elektrofachmarkt eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen Erdings zu befürchten. Die Verkaufsfläche des geplanten Elektrofachmarktes ist deshalb auf höchstens 1.900 m<sup>2</sup> zu beschränken.**

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter  
Oberregierungsrat