



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
27.02.06 610-33/5-186 GF/hei			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen			
24.2-8217-ML-1-06			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	2176-2752	4417	16.03.06
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Umstrukturierung und Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums in Unterschleißheim

Anlagen: 1 Luftbild und 2 Pläne (Kopien)

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. Roßnagel GmbH & Co.KG beabsichtigt, im Rahmen einer Umstrukturierung, das Isar-Amper-Einkaufszentrum am Rathausplatz in Unterschleißheim baulich und funktional zu erneuern und dabei von bisher ca. **3.900 m² Verkaufsfläche auf ca. 7.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern**. Im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums soll auf dem Areal der Post, welche ihren innerstädtischen Standort aufgibt, ein Neubau mit 102 Stellplätzen im Tiefparterre, ein Handels- und Dienstleistungszentrum im Erdgeschoss und ein Parkdeck mit 94 Stellplätzen sowie ein Gastronomiebetrieb im Obergeschoss entstehen. Das bestehende Einkaufszentrum soll neu zugeschnitten und mit dem Neubau baulich und konzeptionell verknüpft werden (s. Anlagen 1 und 2).

Nach den aktuellen Planungen sind folgende sortimentsbezogene Änderungen der Verkaufsflächen geplant:

Sortimente	m² - Verkaufsflächen		
	Bestand	Planung	Differenz
Lebensmittel	1.714	2.844	1.130
Reformwaren	0	60	60
Drogerie-, Parfümwaren	0	520	520
Blumen	43	43	0
Bekleidung	810	1.885	1.075
Schuhe	245	300	55
Bücher	82	82	0
Schreib-, Papierwaren	40	40	0
Spielwaren	169	169	0
Zoobedarf	430	430	0
Glas, Porzellan, Geschenke	131	73	-58
Foto	63	63	0
Optik	56	56	0
Elektronik, Telekommunikation	101	66	-35
Uhren, Schmuck	0	80	80
Unterschiedl. Gebrauchsgüter	0	500	500
Gesamt	3.884	7.211	3.327

2. Regionalplanerische Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in der Stadt Unterschleißheim sind neben den Zielen und Grundsätzen des **Regionalplans München (RP 14)** die im **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP)** enthaltenen Ziele der Raumordnung (diese sind, soweit sie den Verdichtungsraum München betreffen, unverändert in den Fortschreibungsentwurf des LEP 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 Siedlungsschwerpunktes Unterschleißheim

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 Siedlungsschwerpunkt ist Unterschleißheim für das geplanten 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 (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.

Das neu zu strukturierende und zu erweiternde Einkaufszentrum liegt am Rathausplatz im Stadtzentrum von Unterschleißheim, unmittelbar am S-Bahnhof Unterschleißheim (siehe Anlagen 1 und 3).

Der Standort ist in idealtypischer Weise städtebaulich integriert und ist für das geplante Vorhaben hervorragend geeignet.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Stadtzentrum von Unterschleißheim, und damit das Isar-Amper-Einkaufszentrum, ist über die Landshuter Straße und die B 13, beide in Süd-Nord-Richtung, sowie über den Münchner Ring, in West-Ost-Richtung, **im motorisierten Individualverkehr grundsätzlich gut erreichbar**. Im Stadtzentrum stehen z.Z. ca 450 Parkplätze zur Verfügung. Mit der Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums sollen 150 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Inwieweit die Zu- und Abfahrt über die Robert-Schuman-Straße, deren Einmündung in den Münchner Ring ampelgeregelt ist, dem steigenden Verkehrsaufkommen gerecht wird, geht aus den Raumordnungsunterlagen nicht eindeutig hervor. Jedoch ist das Isar-Amper-Einkaufszentrum mit dem unmittelbar anschließenden S-Bahnhof sowie der Buslinie 219 **ideal an den ÖPNV angebunden** und durch seine zentrale Lage auch **zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar**. Eine erhebliche Kapazitätsausweitung für den motorisierten Individualverkehr wird daher aus regionalplanerischer Sicht nicht für erforderlich gehalten und wäre der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Stadtzentrums von Unterschleißheim nicht förderlich.

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.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums ist darüber hinaus auf die „Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06. Juli 1992“ hinzuweisen. Diese gibt vor, dass bei Erweiterungsmaßnahmen von Einzelhandelsgroßprojekten die **Erweiterungsflächen nicht isoliert** zu betrachten sind. „Wegen der tatsächlichen wirtschaftlichen Einheit, die sie mit der bestehenden Einrichtung bilden sollen, ist in die-

sen Fällen entscheidend, ob die **Auswirkungen** der Einrichtung **als Ganzes** auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich sind beziehungsweise gegenüber einem schon raumgeordneten Vorhaben sich nicht nur unwesentlich ändern. Entsprechendes gilt bei Vorhaben zur Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten, die auf einer **Verlagerung** einer derartigen Einrichtung **auf ein nahegelegenes Grundstück** beruhen.“ (Hervorhebungen durch Verfasser). **Dies bedeutet, dass gemäß o.g. „Gemeinsamer Bekanntmachung“ die Umstrukturierung und Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums zur Gänze als einheitliches Projekt zu betrachten wäre.**

Allerdings hat sich der **Planungsausschuss** des Regionalen Planungsverbandes München, abweichend von o.g. interministeriellen Bekanntmachung, in seinem Beschluss zu Einzelhandelsgroßprojekten im Gewerbegebiet Erding-West am 14.02.06 bei der Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen **bewusst nur auf die neu hinzukommenden Erweiterungsflächen beschränkt und damit den Bestand von der Bewertung der Auswirkungen eines neuen Projektes auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung ausgenommen** (Beschluss 2 b) zu TOP 4 der 193. Sitzung des Planungsausschusses vom 14.02.06).

2.3.1 Nicht innenstadtrelevante Sortimente

Im Isar-Amper-Einkaufszentrum sollen nach Umstrukturierung und Erweiterung **ausschließlich zentrenrelevante Sortimente** (LEP Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5) angeboten werden:

2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente

2.3.2.1 Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs

Im Isar-Amper-Einkaufszentrum sollen nach Umstrukturierung und Erweiterung auf insgesamt 2.904 m² Verkaufsfläche Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs (Lebensmittel und Reformwaren) angeboten werden. Gegenüber dem Bestand ist dies eine Verkaufsflächenmehrung von 1.190 m².

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 a) dürfen Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs **höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen**. Der **Nahbereich der Stadt Unterschleißheim umfasst 25.861 Einwohner**.

Gemäß Raumordnungsunterlagen sollen die Waren des kurzfristigen Bedarfs in unterschiedlichen Betriebsarten angeboten werden. Der Einfachheit halber wird bei der Berechnung der Abschöpfungsquote der Durchschnittswert der Flächenproduktivität für die Waren des täglichen Bedarfs über alle Betriebsformen von 5.100 € pro m² Verkaufsfläche angesetzt. Aus der Flächenleistung und der geplanten Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Gesamtumsatz bei den Sortimenten des kurzfristigen täglichen Bedarfs von 14,8 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von 50,8 Mio. € im Nahbereich (1.966 € Pro-Kopf-Ausgabe) ergibt sich eine **Abschöpfungsquote von insgesamt 29 %**. Bezieht man sich nur auf **die Verkaufsflächenmehrung** durch die Umstrukturierung und Erweiterung (s.o.), dann **schöpft** das Isar-Amper-Einkaufszentrum **12 % Kaufkraft neu ab**.

Folgt man dem Ansatz der „Gemeinsamen Bekanntmachung“, bei Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben die Verkaufsfläche als Ganzes für die Berechnung der Abschöpfungsquote heranzuziehen, dann liegt zwar die errechnete Abschöpfung von 29 % über dem landesplanerisch zulässigen Wert, **jedoch ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt in diesem Fall insofern auszuschließen, da das Isar-Amper-Einkaufszentrum ebenda (in der Innenstadt) liegt und den Standort und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt Unterschleißheims stärkt**. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahe Versorgung ist an dieser Stelle noch mal darauf hinzuweisen, **dass der Planungsausschuss** des Regionalen Planungsverbandes München im Falle geplanter Einzelhandelsprojekte im Gewerbegebiet Erding-West **nur die neu hinzukommenden Verkaufsflächen als bewertungsrelevant einstufte**. **Eine entsprechende Vorgehensweise** im Falle der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung

des Isar-Amper-Einkaufszentrums ist insoweit plausibel und naheliegend, da das Einkaufszentrum bereits seit zwanzig Jahren am Rathausplatz in Unterschleißheim existiert und wesentlicher Bestandteil der innerörtlichen verbrauchernahen Versorgung Unterschleißheims ist.

Aus der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs im Isar-Amper-Einkaufszentrums ergibt sich, wie oben dargelegt, eine zulässige Abschöpfungsquote von 12 % im Nahbereich Unterschleißheims.

Berücksichtigt man also die aktuelle Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München, die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Unterschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sind aus regionalplanerischer Sicht Bedenken wegen einer Gefährdung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nicht veranlasst.

Bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ wäre dagegen die Verkaufsfläche für die Waren des täglichen Bedarfs insgesamt auf ca. 2.500 m² zu beschränken.

2.3.2.2 Innentadtrelevante Waren des sonstigen Bedarfs

Im Isar-Amper-Einkaufszentrum sollen folgende **innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs** (LEP Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5) angeboten werden:

Sortimente	m² - Verkaufsflächen	
	Gesamt	Erweiterung
Drogerie-, Parfümwaren	520	520
Blumen	43	0
Bekleidung	1.885	1.075
Schuhe	300	55
Bücher	82	0
Schreib-, Papierwaren	40	0
Spielwaren	169	0
Zoobedarf	430	0
Glas, Porzellan, Geschenke	73	-58
Foto	63	0
Optik	56	0
Elektronik, Telekommunikation	66	-35
Uhren, Schmuck	80	80
Unterschiedl. Gebrauchsgüter*	500*	500*
(Schwerpunkte: Drogeriewaren, Schreibwaren, Spielwaren, Geschenkartikel, Hausrat)		

**Die geplanten 500 m² Verkaufsfläche für „unterschiedliche Gebrauchsgüter“ werden im Folgenden zu gleichen Anteilen (je 125 m²) den Sortimentsgruppen Drogeriewaren, Schreib- und Papierwaren, Spielwaren und Glas, Porzellan, Geschenke zugerechnet.*

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.

In Unterschleißheim umfasst der **Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels 25.861 Einwohner.**

Im Folgenden werden die o.g. geplanten Sortimente/Warengruppen im Einzelnen regionalplanerisch bewertet. **Bei unveränderter oder gegenüber dem derzeitigem Bestand geringerer Verkaufsfläche wird, unter Berücksichtigung der aktuellen Beschlusslage im Planungsausschuss (s.o.), der langjährigen innerörtlichen Versorgungssituation durch das Isar-Amper-Einkaufszentrum und des Innenstadtstandorts, auf eine Berechnung von Kaufkraftabschöpfungsquoten verzichtet.**

Die Flächenproduktivität für **Drogerie**märkte ist gemäß BBE-Handelsberatung mit 3.600 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Insgesamt sollen auf ca. 645 m² Verkaufsfläche (inklusive anteiliger Zurechnung der „Gebrauchsgüter unterschiedlicher Art“) Drogerieartikel angeboten werden (Drogerie- und Parfümwaren wurden im Isar-Amper-Einkaufszentrum bislang nicht verkauft). Daraus errechnet sich ein potentieller Umsatz von 2,3 Mio. €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 4,1 Mio. € für Drogerieartikel (Pro-Kopf-Umsatz 157 €) ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 57 %**. Diese liegt weit über dem landesplanerisch zulässigen Wert von 30 %. Landesplanerisch zulässig wären maximal 340 m² Verkaufsfläche für Drogerieartikel, wobei allerdings durch die Lage des Isar-Amper-Einkaufszentrums mit dem geplanten Drogerieangebot die Funktionsfähigkeit des Standortes Innenstadt nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt wird und es auch nicht Aufgabe der Regionalplanung sein kann, Konkurrenzschutz zu betreiben. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche im Isar-Amper-Einkaufszentrum auf 340 m² ist daher nur unter dem Aspekt angezeigt, Versorgungsstrukturen außerhalb der Unterschleißheimer Innenstadt und insbesondere in den benachbarten Kommunen nicht zu beeinträchtigen.

Die Verkaufsfläche für **Blumen** soll unverändert 43 m² betragen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.

Die Flächenleistung im **Bekleidungs**facheinzelhandel beträgt gemäß BBE-Handelsberatung 2.500 € pro m² Verkaufsfläche. Bei insgesamt 1.885 m² Verkaufsfläche (das sind 1.075 m² mehr als bisher) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 4,7 Mio. €. Bei einem Kaufkraftvolumen im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 11,8 Mio. € für Textilwaren (Pro-Kopf-Umsatz 456 €) ergibt sich insgesamt eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von knapp 40 %**. Bezieht man sich nur auf die Verkaufsflächenmehrung durch die Umstrukturierung und Erweiterung, dann schöpft das Isar-Amper-Einkaufszentrum **23 % Kaufkraft neu ab**.

Berücksichtigt man also auch hier die Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (s.o.), die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Unterschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sind regionalplanerische Bedenken nicht veranlasst.

Es wird aber auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ die Verkaufsfläche für Bekleidung insgesamt auf ca. 1.400 m² zu beschränken wäre.

Die Flächenproduktivität für **Schuhe** ist gemäß BBE-Handelsberatung im Facheinzelhandel mit 3.800 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Bei 300 m² geplanter Verkaufsfläche (das sind 55 m² mehr als bisher) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,1 Mio. €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 2,7 Mio. € für Schuhe (Pro-Kopf-Umsatz 106 €) ergibt sich insgesamt eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von knapp 42 %**. Bezieht man sich nur auf die Verkaufsflächenmehrung durch die Umstrukturierung und Erweiterung, dann schöpft das Isar-Amper-Einkaufszentrum **8 % Kaufkraft neu ab**.

Berücksichtigt man also auch hier die Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (s.o.), die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Un-

terschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sind regionalplanerische Bedenken nicht veranlasst.

Dagegen wäre bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ die Verkaufsfläche für Schuhe insgesamt auf ca. 220 m² zu beschränken.

Die Verkaufsfläche für **Bücher** soll **unverändert** 82 m² betragen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. **Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.**

Die Flächenproduktivität für **Schreib- und Papierwaren** ist gemäß BBE-Handelsberatung mit 4.700 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Bei insgesamt 165 m² geplanter Verkaufsfläche (das sind 125 m² mehr als bisher) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,78 Mio €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 2,2 Mio. € für Schreib- und Papierwaren (Pro-Kopf-Umsatz 84 €) ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 36 %**. Bezieht man sich nur auf **die Verkaufsflächenmehrung** durch die Umstrukturierung und Erweiterung, wobei diese durch anteilige Zurechnung der „Gebrauchsgüter unterschiedlicher Art“ zustande kommt (s.o.) und dadurch die Verkaufsfläche für Schreib- und Papierwaren wohl eher etwas zu hoch in Rechnung gebracht wird, dann **schöpft** das Isar-Amper-Einkaufszentrum **27 % Kaufkraft neu ab**.

Berücksichtigt man also auch hier die Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (s.o.), die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Unterschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sind regionalplanerische Bedenken nicht veranlasst.

Es wird aber auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ die Verkaufsfläche für Schreib- und Papierwaren insgesamt auf ca. 140 m² zu beschränken wäre.

Die Flächenproduktivität für **Spielwaren** ist gemäß BBE-Handelsberatung im Facheinzelhandel mit 2.800 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Bei insgesamt 294 m² geplanter Verkaufsfläche (das sind 125 m² mehr als bisher) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,82 Mio €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 1,1 Mio. € für Spielwaren (Pro-Kopf-Umsatz 41 €) ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 78 %**. Bezieht man sich nur auf **die Verkaufsflächenmehrung** durch die Umstrukturierung und Erweiterung, wobei diese durch anteilige Zurechnung der „Gebrauchsgüter unterschiedlicher Art“ zustande kommt (s.o.), dann **schöpft** das Isar-Amper-Einkaufszentrum **33 % Kaufkraft neu ab**.

Berücksichtigt man also auch hier die Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (s.o.), die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Unterschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sollte zusätzlich zu den bereits bestehenden 169 m² Verkaufsfläche für Spielwaren bei den neu geplanten „Gebrauchsgütern unterschiedlicher Art“ die Verkaufsfläche für Spielzeugartikel 115 m² nicht überschreiten.

Bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ wäre die Verkaufsfläche für Spielwaren insgesamt auf ca. 115 m² zu beschränken.

Die Verkaufsfläche für **Zoobedarf** soll **unverändert** 430 m² betragen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. **Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.**

Die Flächenproduktivität für **Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat** ist gemäß BBE-Handelsberatung mit 2.800 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Bei insgesamt 198 m² geplanter Verkaufsfläche (das sind, bedingt durch anteilige Zurechnung der „Gebrauchsgüter unterschiedlicher Art“, 67 m² mehr als bisher) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,55 Mio €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 0,98 Mio. € für Glas,

Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat (Pro-Kopf-Umsatz 38 €) ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 56 %**. Bezieht man sich nur auf **die Verkaufsflächenmehrung**, wobei diese durch anteilige Zurechnung der „Gebrauchsgüter unterschiedlicher Art“ zustande kommt (s.o.), dann **schöpft** das Isar-Amper-Einkaufszentrum **19 % Kaufkraft neu ab**

Berücksichtigt man also auch hier die Beschlusslage im Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (s.o.), die langjährige innerörtliche Versorgungssituation in Unterschleißheim und den Innenstadtstandort des Isar-Amper-Einkaufszentrums, dann sind regionalplanerische Bedenken nicht veranlasst.

Dagegen wäre bei strikter Anwendung o.g. „Gemeinsamen Bekanntmachung“ die Verkaufsfläche für Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat auf 105 m² zu beschränken.

Die Verkaufsfläche für **Foto** soll **unverändert** 63 m² betragen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. **Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.**

Die Verkaufsfläche für **Optik** soll **unverändert** 56 m² betragen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. **Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.**

Für **Elektronik/Telekommunikation** sind 66 m² Verkaufsfläche geplant. Das sind 35 m² **weniger als bisher**. **Aus regionalplanerischer Sicht erübrigt sich damit eine Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquote.**

Die Flächenproduktivität für **Uhren/Schmuck** ist gemäß BBE-Handelsberatung mit 10.200 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen. Bei insgesamt 80 m² neu geplanter Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,82 Mio €. Bei einem Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 1,7 Mio. € für Uhren/Schmuck (Pro-Kopf-Umsatz 64 €) ergibt sich eine **Kaufkraftabschöpfungsquote von 49 %**. **Diese liegt weit über dem landesplanerisch zulässigen Wert von 30 %**. Landesplanerisch zulässig wären maximal 50 m² Verkaufsfläche für Uhren/Schmuck. **Diese liegt unter der von der BBE-Handelsberatung ermittelten „marktfähigen Mindestbetriebsgröße“ von 60 m²**. **Berücksichtigt man, dass durch die Lage des Isar-Amper-Einkaufszentrums mit dem geplanten Uhren-/Schmuckangebot die Funktionsfähigkeit des Standortes Innenstadt nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt wird** und es auch nicht Aufgabe der Regionalplanung sein kann, Konkurrenzschutz zu betreiben, dann ist eine **Beschränkung der Verkaufsfläche im Isar-Amper-Einkaufszentrum auf die „marktfähige Mindestbetriebsgröße“ von 60 m² nur unter dem Aspekt angezeigt, Versorgungsstrukturen außerhalb der Unterschleißheimer Innenstadt und insbesondere in den benachbarten Kommunen nicht zu beeinträchtigen.**

4. Zusammenfassende Bewertung

Der Siedlungsschwerpunkt Unterschleißheim ist grundsätzlich für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet. Der zentrale Innenstadtstandort des bestehenden und zur Erweiterung und Umstrukturierung vorgesehenen Isar-Amper-Einkaufszentrums ist in idealtypischerweise städtebaulich integriert und für das Vorhaben hervorragend geeignet. Der Standort ist zudem ausgezeichnet an den ÖPNV angebunden und zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls gegeben.

Das Isar-Amper-Einkaufszentrum besteht bereits seit zwanzig Jahren an diesem Standort und ist wesentlicher Bestandteil der verbrauchernahen Versorgung in der Innenstadt von Unterschleißheim. Aus diesem Grund erscheint es nahe liegend, sich bei der Bewertung der Aus-

wirkungen des Vorhabens auf die verbrauchernahe Versorgung und die zentralörtlichen Funktionen nur auf die neu hinzukommenden Erweiterungsflächen bzw. zusätzlichen Sortimente zu beschränken. Diese Vorgehensweise weicht von der Vorgabe der „Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06. Juli 1992“ ab, entspricht aber dem Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes München zu Einzelhandelsgroßprojekten im Gewerbegebiet Erding-West vom 14.02.06.

Unter o.g. Voraussetzung sind gegen die Erweiterung und Umstrukturierung des Isar-Amper-Einkaufszentrums in Unterschleißheim keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken veranlasst. Das Vorhaben dient der Stärkung des Standortes Innenstadt. Allenfalls unter dem Aspekt, die Versorgungsstrukturen außerhalb der Unterschleißheimer Innenstadt und in den benachbarten Kommunen nicht zu beeinträchtigen, lassen sich die errechneten und dargelegten Verkaufsflächenbeschränkungen bei den Sortimenten Drogerieartikel (340 m²), Spielwaren (115 m² zusätzlich zum bereits bestehenden Angebot des Einkaufszentrums) und Uhren/Schmuck (60 m²) begründen. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungssituation benachbarter Kommunen scheint jedoch der für die Abschöpfungsquoten zugrunde zu legende (kleine) Einzugsbereich, welcher sich auf das Stadtgebiet von Unterschleißheim selbst beschränkt, nicht ganz schlüssig. Dies verdeutlicht die geringe zulässige Verkaufsfläche beim Sortiment Uhren/Schmuck, welche unter der „marktfähigen Mindestbetriebsgröße“ liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter