



Regionaler  
Planungsverband München  
Uhlandstraße 5  
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
<b>Bitte bei Antwort angeben</b> Unser Aktenzeichen <b>24.2</b>			
Tel. (089) 21 76 - <b>2752</b>	Fax (089) 21 76 - <b>40-2752</b>	Zimmer <b>4417</b>	München, <b>17.01.2008</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 Einkaufszentrums in der Stadt Germering**

Anlage: 2 Lagepläne

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 Firma GPG Germeringer Projekt-Gesellschaft mbH plant in der Stadt Germering auf den Grundstücken des bestehenden Amper-Einkaufszentrums sowie des bestehenden Gartencenters der Firma Dehner, die diesen Standort aufgeben möchte, im Stadtteil Neugermering die Errichtung eines Einkaufszentrums. Nach der Projektbeschreibung sollen auf insgesamt ca. **8.150 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche** ein **Verbrauchermarkt** mit ca. **4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, ein **Drogeriemarkt** mit ca. **900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, ein **Schuhfachmarkt** mit ca. **450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** sowie diverse **Textilfachmärkte** mit ca. **2.800 m<sup>2</sup>** errichtet werden.

Ein **Alternativkonzept** sieht neben dem geplanten Verbrauchermarkt und neben dem geplanten Drogeriemarkt einen **Sportfachmarkt** mit ca. **900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, ca. **150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lederwaren**, ca. **450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Spielwaren und Bastelbedarf**, ca. **600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Papeterie, Schreibwaren, Geschenkartikel und Bücher** sowie ca. **1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Textilmärkte** vor.

### **2. Regionalplanerische Beurteilung**

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in der Stadt Germering sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (RP 14) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) enthaltenen Ziele der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Insbesondere sind hier der Abschnitt „B IV 2.5 Versorgung – Einzelhandel“ des RP 14 sowie der Abschnitt „B II 1.2.1 Handel“ des LEP zu nennen. Hier insbesondere das Ziel B II 1.2.1.2.

#### **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 1.2.1.2 Satz 1).

**Der Siedlungsschwerpunkt Germering ist somit für das geplante Einkaufszentrum grundsätzlich geeignet.**

## **2.2 Standorteignung des Mikrostandortes**

### **2.2.1 Städtebauliche Integration des Vorhabens**

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.2 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 **städttebaulich 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 1.2.1.2).

RP 14 B IV G 2.5.1.1 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 Stadtteil Neugermering, Ecke St 2544 und Münchnener Straße (siehe Anlage 1). In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Einkaufszentrums finden sich stark verdichtete Wohnquartiere. Der Standort ist durch die Buslinien 851, 852 und 857 an den ÖPNV angebunden (siehe Anlage 2).

**Beim geplanten Standort handelt es sich eindeutig um eine städtebaulich integrierte Lage gemäß LEP und RP. Er ist für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums grundsätzlich geeignet.**

### **2.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Standort des geplanten Einkaufszentrums ist durch die 3 Buslinien 851, 852 und 857 an den ÖPNV angebunden. Im motorisierten Individualverkehr kann das Einkaufszentrum gemäß einer verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Obermeyer mit einer Lichtsignalanlage leistungsfähig an die St 2544 angebunden werden. Zur leistungsfähigen Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs sind jedoch neben dem Bau einer Lichtsignalanlage Abbiegespuren auf der St 2544 sowie die Anhebung des parallel zur St 2544 laufenden Geh- und Radweges auf Straßenniveau im Bereich des Zu- und Ausfahrtbereich erforderlich. **Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist dann hinreichend gewährleistet.**

## **2.3 Orientierung am Einzugsbereich und am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels**

Gemäß RP 14 B IV Z 2.5.3.2 sollen Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bei der Ermittlung des Kaufkraftpotentials und der Abschöpfungsquoten sind im Sinne einer einheitlichen Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten durch die Regionalplanung die von der **GMA aktualisierten Struktur- und Marktdaten 2006** zugrunde zu legen. Die branchentypischen Flächenleistungen sind im Gegensatz zu den Markt- und Strukturdaten 2000 nun in Form von Bandbreiten angegeben. In der Regel ist von den jeweiligen Mittelwerten auszugehen. Bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte und/oder Angaben des Vorhabensträgers zu Flächenleistungen ist zu überprüfen, ob ggf. eine Abweichung von den Mittelwerten plausibel und fachlich vertretbar ist (vgl. Hinweise zur Anwendung der aktuellen Markt- und Strukturdaten des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 05.07.2007).

### **2.3.1 Innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs**

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 2 a dürfen innenstadtrelevante Sortimente bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs **höchstens 25 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet abschöpfen**

Die Stadt Germering hatte zum 31.12.2006 36.956 Einwohner.

Für **Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 2.132 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 78,8 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche des **Verbrauchermarktes** von ca. 4.000 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 4.100 € errechnet sich für den Verbrauchermarkt ein potenzieller Umsatz von 16,4 Mio. €. Der geplante Verbrauchermarkt würde damit ca. **21 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abschöpfen. **Regionalplanerische Einwände gegen die geplanten 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt sind nicht veranlasst.**

### **2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs**

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 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 ist identisch mit dem Gemeindegebiet von Germering und umfasst 36.956 Einwohner.

Für **Drogeriewaren** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 275 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 10,2 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche des **Drogeriemarktes** von ca. 900 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 3.500 € errechnet sich für den Verbrauchermarkt ein potenzieller Umsatz von 3,2 Mio. €. Der geplante Drogeriemarkt würde damit ca. **31 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abschöpfen. **Diese Abschöpfungsquote liegt geringfügig über der landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquote von 30 %.** Berücksichtigt man regionale Kaufkraftunterschiede, so kann davon ausgegangen werden, dass in Germering die Pro-Kopf-Ausgabe für Drogeriewaren über dem deutschen Durchschnittswert liegt. Die GMA setzt in ihrer Markt- und Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für Germering, die den Raumordnungsunterlagen beiliegt, für Germering einem Kaufkraftkoeffizienten von 122,9 an. **Unter Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede sind die in Germering geplanten 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt regionalplanerisch noch vertretbar.**

Für **Schuhe** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 96 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 3,5 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche des **Schuhfachmarktes** von ca. 900 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 2.500 € errechnet sich für den Verbrauchermarkt ein potenzieller Umsatz von 1,1 Mio. €. Der geplante Schuhfachmarktes würde damit ca. **31 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abschöpfen. **Diese Abschöpfungsquote liegt ebenfalls geringfügig über der landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquote von 30 %. Berücksichtigt man auch hier regionale Kaufkraftunterschiede, dann sind auch die in Germering geplanten 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Schuhfachmarkt regionalplanerisch noch vertretbar.**

Für **Textilien** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 501 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 18,5 Mio. €. Bei einer insgesamt geplanten Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> in diversen **Textilmärkten** und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 1.750 € errechnet sich für die Textilmärkte ein potenzieller Umsatz von 4,9 Mio. €. Die geplanten Textilmärkte würden damit ca. **26 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abschöpfen. **Regionalplanerische Einwände gegen die insgesamt geplanten 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Textilmärkte sind nicht veranlasst.**

**Alternativ** werden neben dem Verbrauchermarkt und dem Drogeriemarkt 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Sportfachmarkt, 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lederwaren, 450 m<sup>2</sup> für Spielwaren/Bastelbedarf und 600 m<sup>2</sup> für Papeterie, Schreibwaren, Geschenkartikel, Buchhandlung in Betracht gezogen. Die Verkaufsfläche für Textilmärkte bliebe dann auf insgesamt 1.150 m<sup>2</sup> begrenzt.

Für **Sportartikel** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 81 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 3,0 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche des **Sportfachmarktes** von 900 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 2.600 € errechnet sich für den Sportfachmarkt ein potenzieller Umsatz von 2,3 Mio. €. Der geplante Sportfachmarkt würde damit ca. **77 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abschöpfen. Landesplanerisch zulässig ist jedoch nur eine Abschöpfungsquote von 30 %. **Der alternativ geplante Sportfachmarkt müsste demnach auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> begrenzt werden.**

Für **Lederwaren** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 22 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 0,8 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche für **Lederwaren** von 150 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 4.000 € errechnet sich ein potenzieller Umsatz von 0,6 Mio. €. Es würden damit ca. **75 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abgeschöpft. Landesplanerisch zulässig ist jedoch nur eine Abschöpfungsquote von 30 %. **Die alternativ geplanten Verkaufsflächen für Lederwaren müssten auf maximal 60 m<sup>2</sup> begrenzt werden.**

Für **Spielwaren/Bastelbedarf** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 37 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt Germering ein Umsatzpotenzial von 1,4 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche für **Spielwaren/Bastelbedarf** von 450 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 2.150 € errechnet sich ein potenzieller Umsatz von 1,0 Mio. €. Es würden damit ca. **71 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abgeschöpft. Landesplanerisch zulässig ist jedoch nur eine Abschöpfungsquote von 30 %. **Die alternativ geplanten Verkaufsflächen für Spielwaren/Bastelbedarf müssten auf maximal 190 m<sup>2</sup> begrenzt werden.**

Für **Papeterie, Schreibwaren, Geschenkartikel und Bücher** werden gemäß den GMA Struktur- und Marktdaten Pro-Kopf durchschnittlich 84 € ausgegeben. Daraus errechnet sich für die Stadt

Germering ein Umsatzpotenzial von 3,1 Mio. €. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> und einem veranschlagten durchschnittlichen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 4.000 € errechnet sich ein potenzieller Umsatz von 2,4 Mio. €. Es würden damit ca. **77 %** vom Umsatzpotenzial der Stadt Germering abgeschöpft. Landesplanerisch zulässig ist jedoch nur eine Abschöpfungsquote von 30 %. **Die alternativ geplanten Verkaufsflächen für Papeterie, Schreibwaren, Geschenkartikel und Bücher müssten auf maximal 230 m<sup>2</sup> begrenzt werden.**

### **3. Zusammenfassende Bewertung**

**Der Siedlungsschwerpunkt Germering im Allgemeinen und der geplante Standort in Untergermering im Speziellen sind für ein Einkaufszentrum grundsätzlich geeignet.**

**Eine hinreichende verkehrliche Erschließung im ÖPNV ist vorhanden. Die Erreichbarkeit im MIV und im NMV ist durch den Bau einer Lichtsignalanlage zur Anbindung an die St 2544 und durch Abbiegespuren auf der St 2544 sowie durch Anhebung des parallel zur St 2544 laufenden Geh- und Radweges auf Straßenniveau noch zu verbessern.**

**Gegen das geplante Einkaufszentrum mit einem Verbrauchermarkt mit 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Schuhfachmarkt mit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und diversen Textilfachmärkten mit insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind dann keine regionalplanerischen Bedenken veranlasst.**

**Bei der Alternativplanung wären der Sportfachmarkt auf ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Verkaufsfläche für Lederwaren auf ca. 60 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für Spielwaren/Bastelbedarf auf ca. 190 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für Papeterie, Schreibwaren, Geschenkartikel und Bücher auf ca. 230 m<sup>2</sup> zu begrenzen.**

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter  
Regionsbeauftragter