Der Regionsbeauftragte für die Region München
bei der Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60
80335 München

RPV 01. JUNI 2011 Bem.
Az. WV
Ko.
GF 1 2/1 z.A.
2/2 3

| Bearbeitet von | Telefon / Fax | Zimmer | E-Mail |
|---|---|---|---|
| Gerhard Winter | +49 (89) 2176-2752 / -402752 | 4417 | Gerhard.Winter@reg-ob.bayern.de |
| **Ihr Zeichen** | **Ihre Nachricht vom** | **Unser Geschäftszeichen** | **München,** |
| | | 24.2-2 | 31.05..2011 |

**Einkaufscenter/Fachmarktcenter am Standort Beim Pfarracker/Röntgenstraße in Unterschleißheim;**

Anlage
1 Plankopie

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 Activ-Development GmbH beabsichtigt in der Stadt Unterschleißheim die Errichtung eines **Einkaufs-/Fachmarktzentrums** mit einer **Verkaufsfläche** von **insgesamt 5.190 m²**.

**Im Einzelnen sind folgende Flächen vorgesehen:**

| | |
|---|---|
| **Lebensmittel-Supermarkt mit Getränkemarkt** | **1.750 m²** |
| **Textilfachmarkt** | **1.425 m²** |
| **Drogeriefachmarkt** | **460 m²** |
| **Tabak/Schreibwaren/Friseur** | **90 m²** |
| **Schuhfachmarkt** | **350 m²** |

**Dienstgebäude**
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 17/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**
+49 (89) 2176-0

**Telefax**
+49 (89) 2176-2914

**E-Mail**
poststelle@reg-ob.bayern.de

**Internet**
www.regierung-oberbayern.de

Zertifikat seit 2009 audit berufundfamilie

| | |
|---|---|
| **Bistro/Eiscafe** | **220 m²** |
| **Optiker** | **50 m²** |
| **Blumen/Geschenke** | **200 m²** |
| **Bücher** | **165 m²** |
| **Elektrofachmarkt** | **700 m²** |
| **Restaurant** | **220 m²** |

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Beim Pfarracker, südlich der Röntgenstraße am westlichen Rand des Gewerbegebiets an der Landshuter Straße (siehe Anlage).

## 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 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 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 1.2.1.2 Satz 1).

**Als Siedlungsschwerpunkt ist Unterschleißheim für ein Einkaufs-/Fachmarktzentrum grundsätzlich geeignet.**

### 2.2 Standorteignung des Mikrostandortes

#### 2.2.1 Städtebauliche Lage

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage 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 1.2.1.2).

RP 14 B IVG 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 am westlichen Rand des Gewerbegebietes an der Landshuter Straße. Südlich der Carl-von-Linde-Straße schließt sich ein Wohngebiet an. Ca. 50 – 100 m westlich des geplanten Standortes liegt die Bushaltestelle Keplerstr. der Buslinie 219 B. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim liegt ca. 1000 m entfernt (siehe Anlage). Über die Landshuter Straße und Röntgenstraße bzw. Hauptstraße und Straße Beim Pfarracker ist das geplante Einkaufs-/Fachmarktzentrum im motorisierten Individualverkehr erreichbar.

**Damit ist der geplante Standort gemäß den geltenden landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben städtebaulich integriert und für die Ansiedlung eines Einkaufs-/Fachmarktzentrums grundsätzlich geeignet.**

### 2.2.2 Verkehr

Wie bereits oben dargelegt ist der geplante Standort in das ÖPNV-Netz eingebunden und für den motorisierten Individualverkehr grundsätzlich gut erreichbar, wobei allerdings die Landshuter Straße mit ca. 320.000 Kfz/Tag bereits stark belastet ist. So hält auch die Firma Dorsch-Consult in ihrer verkehrlichen Verträglichkeitsstudie den Standort zwar für besser geeignet als alternative Standorte weiter nördlich an der Landshuter Straße, jedoch werden verkehrstechnische bzw. straßenbauliche Maßnahmen durch Überlastung der Knotenpunkte an der Landshuter Straße für notwendig erachtet.
**Regionalplanerische Bedenken gegen die verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Standortes für das Einkaufs-/Fachmarktzentrum sind dann nicht veranlasst, wenn die Knotenpunkte Landshuterstraße/Röntgenstraße und/oder Landshuter Straße/Carl-von-Linde-Straße entsprechend ertüchtigt werden.**

## 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 von Einzelhandelsgroßprojekten werden die von der BBE Handelsberatung ermittelten **Struktur- und Marktdaten 2010** zugrunde gelegt.

### 2.3.1 Innenstadtrelevante Sortimente des „kurzfristigen, täglichen Bedarfs“

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 3 a dürfen innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens **25 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft** im Nahbereich, **bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im**

**Gemeindegebiet abschöpfen.** Die Stadt Unterschleißheim hatte zum 31.12.2009 26.542 Einwohner.

Die Flächenproduktivität für **Lebensmittelsupermärkte** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 3.700 € pro m². Bei 1.750 m² Verkaufsfläche (mit Getränkemarkt) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 6,5 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 57,5 Mio. € in Unterschleißheim (2.165 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 11 %.**

Die Flächenproduktivität für **Drogeriefachmärkte** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 3.500 € pro m². Bei 460 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,6 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 7,3 Mio. € in Unterschleißheim (275 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 22 %.**

### 2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente des „sonstigen Bedarfs"

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 3 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 Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels wurden von der „Gfk –prisma" bayernweit für alle Siedlungsschwerpunkte, Unter-, Mittel- und Oberzentren erhoben. Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels wäre demnach deckungsgleich mit der Stadt Unterschleißheim und umfasst somit 26.542 Einwohner (Stand: 31.12.2009). Zwar hat der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München bereits bei der Beurteilung der geplanten Erweiterung des Isar-Amper-Einkaufszentrums in Unterschleißheim am 04.04.06 festgestellt, dass dieser Verflechtungsbereich nicht nachvollzogen werden kann und die Offenlegung der Grundlagen der empirischen Untersuchung gefordert, da jedoch keine anderen Daten verfügbar sind, wird im Folgenden mit o.g. Einwohnerzahl gerechnet.

Die Flächenproduktivität für **Textilfachmärkte** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 1.300 € pro $m^2$. Bei 1.425 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,9 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 13,3 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (501 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 14%.**

Die Flächenproduktivität für **Tabak/Schreibwaren** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 4.000 € pro $m^2$. Bei 90 m² Verkaufsfläche (inklusive Friseur) errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,4 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 3,2 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (121 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 12%.**

Die Flächenproduktivität für **Schuhfachmärkte** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 2.200 € pro $m^2$. Bei 350 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,8 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 2,5 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (94 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote, die geringfügig über dem landesplanerisch zulässigen Wert von 30% liegt. Berücksichtigt man das gemäß GfK ermittelte überdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Unterschleißheim (109% des Bun-**

**desdurchschnitts), so sind die geplanten 350 m² für Schuhe regionalplanerisch vertretbar.**

Die Flächenproduktivität für **Optik** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 6.400 € pro $m^2$. Bei 50 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,3 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 1,5 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (57 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 20%.**

Die Flächenproduktivität für **Blumen/Geschenke** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 3.500 € pro $m^2$. Bei 200 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,7 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 2,9 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (110 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 24%.**

Die Flächenproduktivität für **Bücher** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 4.200 € pro $m^2$. Bei 165 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,7 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 2,7 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (100 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 26%.**

Die Flächenproduktivität für **Elektrowaren** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 5.000 € pro $m^2$. Bei 700 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 3,5 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 13,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (496 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 27%.**

## 3.Zusammenfassende Bewertung

**Unterschleißheim ist als Siedlungsschwerpunkt für die Ansiedlung eines Einkaufs-/Fachmarktzentrums grundsätzlich geeignet. Der geplante Standort ist gemäß den landesplanerischen und regionalplanerischen Kriterien städtebaulich integriert und sowohl im ÖPNV als auch im MIV grundsätzlich gut erreichbar. Regionalplanerische Bedenken sind nicht veranlasst, wenn eine leistungsfähige Erschließung über die Landshuter Straße gewährleistet ist. Hierzu bedarf es der Ertüchtigung der bereits heute in Spitzenzeiten überlasteten Knotenpunkte.**

**Von den im Einkaufs-/Fachmarktzentrum im Einzelnen geplanten Verkaufsflächen werden die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt. Regionalplanerische Bedenken sind nicht veranlasst.**

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter

Regionsbeauftragter