



Der Regionsbeauftragte für die Region München  
bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Regionaler Planungsverband München  
Arnulfstraße 60  
80335 München

Bearbeitet von Gerhard Winter	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2752 / -402752	Zimmer 4417	E-Mail Gerhard.Winter@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen 24.2-2	München, 03.04..2012

### Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Fachmarktzentrums in Parsdorf, Gemeinde Vaterstetten, Land- kreis Ebersberg;

Anlagen  
5 Plankopien

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Ge-  
schäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München zu o.g. Vorhaben fol-  
gende gutachtliche Äußerung ab:

#### 1. Projektbeschreibung

Die Gemeinde Vaterstetten plant im Ortsteil Parsdorf, südlich der A 94 und östlich  
des Möbelhauses Segmüller einen **Bau- und Gartenmarkt** mit insgesamt **13.500  
m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** sowie ein **Fachmarktzentrum** mit insgesamt **12.500 m<sup>2</sup> Ver-  
kaufsfläche** (siehe Anlagen 1 und 2).

Im Einzelnen sind folgende Flächen vorgesehen:

<b>Baumarkt-Kernsortiment</b>	<b>9.300 m<sup>2</sup></b>
<b>Baumarkt-Randsortiment</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>

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



<b>Gartenmarkt-Kernsortiment</b>	<b>3.400 m<sup>2</sup></b>
<b>Gartenmarkt-Randsortiment</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>

*(Alternativ ist ein Bau- und Gartenmarkt mit 12.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichen Randsortimenten sowie zusätzlichem Baustoffhandel mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.)*

<b>Fachmarktzentrum:</b>	
<b>Lebensmittel Vollsortimenter</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Lebensmittel Discounter</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Getränkemarkt</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Bäckerei</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>Metzgerei</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>Apotheke</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
<b>Optiker</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>Uhren/Schmuck</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>
<b>Elektronik</b>	<b>1.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Baby- und Kinderausstattung</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
<b>Textilfachmärkte</b>	<b>3.300 m<sup>2</sup></b>
<b>Schuhfachmarkt</b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>Sportartikel</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>
<b>Fahrräder</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>
<b>Zoohandel</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Drogerie/Parfümerie</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
<b>Schreibwaren/Bürobedarf</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Spielwaren</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>
<b>Buchhandel</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel</b>	<b>320 m<sup>2</sup></b>

## **2. Regionalplanerische Beurteilung**

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in Parsdorf 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 von Vaterstetten, Ortsteil Parsdorf**

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 Ortsteil des gemeinsamen Siedlungsschwerpunktes Vaterstetten/Grasbrunn ist Parsdorf für einen Bau- und Gartenmarkt sowie ein 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 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 östlich der Gruberstraße zwischen der Münchener Straße im Süden und der A 94 im Norden. Unmittelbar südlich der Münchener Straße schließt sich die Wohnbebauung von Parsdorf an. Vom Dorfplatz von Parsdorf bis zum geplanten Fachmarktzentrum sind es ca. 400 m, bis zum geplanten Bau- und Gartenmarkt sind es ca. 750 m. Über die Buslinien 452 (S-Bahnhalte Grub - Vaterstetten) und 9410 (München Ostbahnhof – Hohenlinden) ist der geplante Standort gut an den ÖPNV angebunden. Durch die Autobahnanschlussstelle Parsdorf ist auch eine gute Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr (MIV) grundsätzlich gegeben (siehe Anlagen 2 und 3).

Mit den Einzelhandelsprojekten in Parsdorf soll zum Einen die Nahversorgung der Bevölkerung in Parsdorf und den anderen umliegenden Ortsteilen verbessert werden und zum Anderen der bestehende Einkaufsstandort Parsdorf im mittelfristigen Bedarfsbereich durch Fachmärkte ausgebaut werden.

**Gemäß den geltenden landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben kann der geplante Standort als städtebaulich integriert angesehen werden. Er ist damit für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Fachmarktzentriums grundsätzlich geeignet.** Parallel dazu entwickelt jedoch die Gemeinde Vaterstetten u.a. ein neues Ortszentrum, auf das die geplante Projektentwicklung in Parsdorf abgestimmt sein sollte. Von konkurrierenden Wirkungen eines Versorgungszentrums Parsdorf auf das geplante neue Ortszentrum Vaterstetten ist auszugehen; immerhin werden zentrenrelevante 12.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allein im Fachmarktzentrum geplant, hinzu kommen jeweils 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente im Bau- und Gartenmarkt und neben Segmüller finden sich in „Parsdorf City“ bereits auf 6.600 m<sup>2</sup> über 20 Geschäfte aus den Bereichen Mode, Delikatessen und Lifestyle. **D.h. im Norden Parsdorfs entsteht eine Versor-**

**gungsagglomeration (Segmüller, „Parsdorf City“, geplanter Bau- und Gartenmarkt, geplantes Fachmarktzentrum), welche auch die Versorgungsstrukturen in den umliegenden Gemeinden und im Münchner Osten beeinflusst und Auswirkungen auf die Planungen im Rathausumfeld von Vaterstetten zur Stärkung der zentralen Funktionen und der verbrauchernahen Versorgung haben dürfte.**

### **2.2.2 Verkehr**

Wie bereits oben dargelegt ist der geplante Standort in das ÖPNV-Netz gut eingebunden und für den MIV grundsätzlich gut erreichbar. Allerdings bedarf es vor Realisierung des geplanten Bau- und Gartenmarktes und des Fachmarktzentrums des Umbaus der Anschlussstelle Parsdorf und der Erschließung über zwei neue Kreisverkehre „Mitte“ und „Süd“ (siehe Anlagen 3 und 4). Die bestehende Anbindung ist für eine weitere gewerbliche Entwicklung in Parsdorf, insbesondere für weitere kundenintensive Einzelhandelsgroßprojekte nicht hinreichend leistungsfähig. Bereits jetzt kommt es im morgendlichen Berufsverkehr und im samstäglichen Einkaufsverkehr immer wieder zu Stauungen im Bereich der Anschlussstelle Parsdorf. Ohne die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen sind Überlastungen des „Segmüller-Kreisels“ und Rückstau auf die A 94 unausweichlich.

**Die geplanten Einzelhandelsgroßprojekte in Parsdorf erfordern umfangreiche verkehrliche Aus- und Umbaumaßnahmen für den MIV im Bereich der Anschlussstelle Parsdorf und der nachgeordneten Verkehrsführung. Regionalplanerische Bedenken gegen die verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Standortes für das Fachmarktzentrum und den Bau- und Gartenmarkt sind nur bei entsprechender Ertüchtigung der Straßeninfrastruktur nicht veranlasst.**

### **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. Dabei sind die Abschöpfungsquoten, als Indikator für die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, nur für das anhängige Projekt zu errechnen. Am Standort bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe werden regelmäßig nicht mehr herangezogen (vgl. Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern vom 01.08.02). Jedoch gibt RP 14 B IV Z 2.5.3.4 vor, zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung, die zeitlichen und räumlichen Summen- und Agglomerationsseffekte zu berücksichtigen. Mit diesem Regionalplanziel soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt nicht isoliert, sondern immer in der Gesamtschau der Attraktivität eines Standortes und der dort bereits ansässigen Betriebe auf seine räumliche Umgebung wirkt, wobei an dieser Stelle noch mal an die bereits bestehenden Einkaufs- und Versorgungsmagneten Segmüller und „Parsdorf City“ hingewiesen wird. Freilich ist bislang eine quantitative landesplanerische und/oder regionalplanerische Festlegung, wann die Gesamtwirkungen einer „sukzessiven“ Agglomeration eine raumordnerisch kritische Masse erreicht hat, nicht erfolgt. **Bei der Bewertung der im Folgenden berech-**

**neten Abschöpfungsquoten soll die Summen- und Agglomerationsproblematik dennoch Berücksichtigung finden.**

### **2.3.1 Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment (Bau- und Gartenmarkt)**

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 2 b dürfen nicht innenstadtrelevante Sortimente höchstens **25 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhebens abschöpfen.**

Der in der Regel vom Projektträger angegebene betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens ist auf seine Plausibilität hin zu prüfen. Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung sind die Erreichbarkeit (Zeit-Wege-Aufwand), die Attraktivität des Projektes und die Wettbewerbssituation.

In den Antragsunterlagen sind 3 Einzugszonen dargestellt (siehe Anlage 5). Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) umfasst die Gemeinden Vaterstetten, Anzing, Aschheim, Feldkirchen, Forstinning und anteilig Markt Schwaben und Pöding. Die Einwohner des Kerneinzugsgebietes werden zu 100% berücksichtigt. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst die Gemeinden Grasbrunn, Zorneding, Haar, Pliening, Poing, Pastetten, anteilig Markt Schwaben und Pöding sowie die Münchner Stadtteile Riem, Kirchtrudering und Daglfing. Die Einwohner des erweiterten Einzugsgebietes (Zone II) werden zu 70% berücksichtigt. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone III) umfasst schließlich die Gemeinden Ebersberg, Grafing, Moosach, Bruck, Oberpfraamern, Kirchseeon, Putzbrunn, Finsing, Ottenhofen, Forstern, Hohenlinden, Isen, Buch am Buchrain sowie die Münchner Stadtteile Trudering, Berg am Laim, Zamdorf und Steinhausen. Die Einwohner des erweiterten Einzugsgebietes (Zone III) werden zu 50% berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein Einwohnerpotential von 197.422 Einwohnern. Weitere Streupotentiale durch Kopplungseffekte am überregional bekannten Standort Parsdorf durch Segmüller und durch „Parsdorf City“ sind dabei nicht berücksichtigt.

**Bezogen auf vergleichbare Bau- und Gartenmärkte und unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation im Umfeld sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit scheint der zugrunde gelegte Einzugsbereich von 197.000 Einwohnern aus regionalplanerischer Sicht plausibel.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Baumärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 1.500 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 9.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 14 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 55,6 Mio. € im Projekteinzugsgebiet (282 € pro Kopf) errechnet sich für das **Baumarkt-Kernsortiment** die **noch zulässige Abschöpfungsquote von 25%.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Gartenmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 1.200 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 4,1 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 16,2 Mio. € im Projekteinzugsgebiet (82 € pro Kopf) errechnet sich für das **Gartenmarkt-Kernsortiment** ebenfalls die **noch zulässige Abschöpfungsquote von 25%.**

### **2.3.2 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.** Der Nahbereich des gemeinsamen Siedlungs-

schwerpunktes Vaterstetten/Grasbrunn umfasst 28.481 Einwohner (Stand: 31.12.2010).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität im **Lebensmittelhandel** beträgt gemäß BBE Handelsberatung für Supermärkte 3.700 € pro m<sup>2</sup>, für Discounter 4.700 € pro m<sup>2</sup>, für Bäckereien 5.000 € pro m<sup>2</sup>, für Metzgereien 7.300 € pro m<sup>2</sup> und für Getränkemärkte 1.400 € pro m<sup>2</sup>. Aus den geplanten Verkaufsflächen (insgesamt 4.450 m<sup>2</sup>) errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 16,7 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 61,7 Mio. € im Nahbereich (2.165 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 27%, die geringfügig über der zulässigen Quote von 25 % liegt. Berücksichtigt man aber auch den bereits bestehenden Delikatessenmarkt in Parsdorf, in dem auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel von Schinken, Käse, Fisch bis zum frischen Brot angeboten werden und berücksichtigt man weiter die Planungen zur Aufwertung des Ortszentrums, von Vaterstetten, u.a. könnte hier ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden, dann sollten die geplanten Verkaufsflächen für Lebensmittel auf insgesamt höchstens 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Dies ließe Raum für entsprechende Planungen im Ortszentrum und würde noch immer der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in der Region München im Allgemeinen und in Vaterstetten im Speziellen (vgl. Anlage 4 der Antragsunterlagen, BBE-Gutachten S.15), hinreichend Rechnung tragen.**

### **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 dem Nahbereich des gemeinsamen Siedlungsschwerpunktes Vaterstetten/Grasbrunn und umfasst somit 28.481 Einwohner (Stand: 31.12.2010).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Baumärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 1.500 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 0,6 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 2,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (72 € pro Kopf) errechnet sich für das **innenstadtrelevante Baumarkt-Randsortiment eine noch zulässige Abschöpfungsquote von 29%.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Gartenmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 1.200 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 0,5 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 1,6 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (55 € pro Kopf) errechnet sich für das **innenstadtrelevante Gartenmarkt-Randsortiment eine Abschöpfungsquote von 31%. Berücksichtigt man die überdurchschnittliche Kaufkraft in Vaterstetten, dann erscheint diese Abschöpfungsquote aus regionalplanerischer Sicht noch vertretbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entsprechende Randsortimente auch bereits bei Segmüller angeboten werden.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität in **Apotheken** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 25.000 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 3,8 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 16 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (562 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 24%**.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität in **Optikbetrieben** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 6.400 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,6 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 1,6 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (57 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 37%, die über der zulässigen Abschöpfungsquote von 30% liegt. Eingedenk der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Vaterstetten und eingedenk der Tatsache, dass ein Optikbetrieb mit deutlich weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur bedingt marktfähig sein dürfte, scheint die Abschöpfungsquote für Optik aus regionalplanerischer Sicht noch hinnehmbar, zumal eine Diskussion über 20 m<sup>2</sup> weniger Verkaufsflächen regionalplanerisch unangemessen erschiene.**

Die Flächenproduktivität für **Uhren/Schmuck** beträgt gemäß BBE Handelsberatung durchschnittlich 11.000 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,8 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 1,5 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (52 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von über 50%. Da jedoch ein Uhren/Schmuckladen mit einer „zulässigen“ Verkaufsfläche von 40 m<sup>2</sup> nur schwer marktfähig geführt werden kann, und eine Verkaufsfläche von 40 m<sup>2</sup> und weniger unterhalb einer regionalplanerischen Relevanzgröße bzw. unterhalb der regionalplanerischen Aussageschärfe läge, scheint auch hier ein Uhren-/Schmuckbetrieb mit 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinnehmbar.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität in **Elektronikfachmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 5.000 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 5,5 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 14,3 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (496 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 38%. Eingedenk der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Vaterstetten und eingedenk der Tatsache, dass ein Elektrofachmarkt mit 1.000 oder weniger m<sup>2</sup> an die Grenze der Marktfähigkeit stößt, erscheinen auch die 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektronik hinnehmbar.**

Die Flächenproduktivität für **Baby- und Kinderausstattung** beträgt gemäß BBE Handelsberatung in Fachmärkten durchschnittlich 1.700 € pro m<sup>2</sup>. Bei 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 4,1 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 13,6 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (47 € pro Kopf) errechnet sich eine **noch zulässige Abschöpfungsquote von 30%**.

Die Flächenproduktivität in **Textilfachmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung durchschnittlich 1.300 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 4,3 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 14,4 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (501 € pro Kopf) errechnet sich eine **noch zulässige Abschöpfungsquote von 30%. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in „Parsdorf City“ bereits eine ganze Reihe namhafter Modengeschäfte ansässig ist. D.h. aus regionalplanerischer Sicht wäre zu empfehlen, die Verkaufsfläche für Textilien um etwa 1.000 m<sup>2</sup> zurückzufahren. Auch auf 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufs-**

**fläche ließen sich ein attraktives Angebot bei marktfähiger Betriebsgrößenstruktur verkaufen und planerischer Spielraum für die Aufwertung des Ortszentrums von Vaterstetten erhalten.**

Die Flächenproduktivität in **Schuhfachmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung durchschnittlich 2.200 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,0 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 2,7 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (94 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 38%, die über dem landesplanerisch zulässigen Wert von 30% liegt. Berücksichtigt man zudem, das in „Parsdorf City“ bereits ein namhaftes Schuhhaus ansässig ist, dann wäre aus regionalplanerischer Sicht zu empfehlen, die für Schuhe geplante Verkaufsfläche auf die Mindestbetriebsgröße gemäß BBE Handelsberatung von 400 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Auch dies ließe planerischen Spielraum für die Aufwertung des Ortszentrums von Vaterstetten.**

Die Flächenproduktivität für **Sportartikel** beträgt gemäß BBE Handelsberatung in Fachmärkten durchschnittlich 2.300 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von knapp 1 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 2,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (73 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 46%. Diese liegt deutlich über dem zulässigen Wert von 30%. Auch ist in Parsdorf bereits ein namhaftes Sport- und Freizeitbekleidungsgeschäft ansässig. Die Verkaufsfläche für Sportartikel sollte deshalb auf ca. 300 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Hierbei wäre die überdurchschnittliche Kaufkraft in Vaterstetten bereits berücksichtigt.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für **Fahrräder** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 2.300 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,4 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 1,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (38 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 36%. Diese liegt über der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote von 30%. Eingedenk der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Vaterstetten und eingedenk der Tatsache, dass eine Diskussion über 30 m<sup>2</sup> weniger Verkaufsflächen hier unverhältnismäßig erschiene, erscheint die errechnete Abschöpfungsquote regionalplanerisch noch hinnehmbar.**

Die Flächenproduktivität in **Zoofachmärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung durchschnittlich 1.600 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,6 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 1,3 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (44 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 46%. Diese liegt deutlich über dem zulässigen Wert von 30%. Die Verkaufsfläche für Zoohandel sollte deshalb auf ca. 270 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Hierbei wäre die überdurchschnittliche Kaufkraft in Vaterstetten bereits hinreichend berücksichtigt. Auch ist zu bedenken, dass Zooartikel i.d.R. auch als Randsortimente in Bau- und Gartenmärkten angeboten werden.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität in **Drogeriemärkten** beträgt gemäß BBE Handelsberatung 3.500 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 2,5 Mio. €. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von ca. 13,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (496 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 31%. Sie liegt nur marginal über der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote und**



**scheint in Anbetracht der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Vaterstetten hinnehmbar.**

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Schreibwaren/Bürobedarf** liegt gemäß BBE Handelsberatung bei 4.000 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 1,2 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 3,5 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (121 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 34%**. **Diese scheint in Anbetracht der überdurchschnittlichen Kaufkraft in Vaterstetten regionalplanerisch noch hinnehmbar.**

Die Flächenproduktivität für **Spielwaren** beträgt gemäß BBE Handelsberatung in Fachmärkten durchschnittlich 2.100 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von ca. 0,3 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 1,1 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (39 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von knapp 30%**.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität im **Buchhandel** liegt gemäß BBE Handelsberatung bei 4.200 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von gut 0,8 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 2,9 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (100 € pro Kopf) errechnet sich eine **zulässige Abschöpfungsquote von 29%**.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel** liegt gemäß BBE Handelsberatung bei 2.200 € pro m<sup>2</sup>. Bei geplanten 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich ein potentieller Umsatz von 0,7 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 1,7 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (60 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von 41%**. **Diese liegt deutlich über dem landesplanerisch zulässigen Wert von 30%**. **Bedenkt man, dass Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel typische Randsortimente in Bau- und Gartenmärkten darstellen und im geplanten Bau- und Gartenmarkt die landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten bereits ausgeschöpft sind und bedenkt man auch, dass bei Segmüller ebenfalls entsprechende Randsortimente verkauft werden, dann sollte in Parsdorf auf ein zusätzliches Angebot im Fachmarktzentrum zur Gänze verzichtet werden.**

### **3. Zusammenfassende Bewertung**

**Der gemeinsame Siedlungsschwerpunkt Vaterstetten/Grasbrunn ist für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Fachmarktzentrums grundsätzlich geeignet. Der geplante Standort kann gemäß den landesplanerischen und regionalplanerischen Kriterien als städtebaulich integriert bewertet werden und ist sowohl im ÖPNV als auch im MIV grundsätzlich gut angebunden. Allerdings kommt es bereits heute, insbesondere früh morgens und an Samstagen, zu Staus und Überlastungen. Regionalplanerische Bedenken im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sind deshalb nur dann nicht veranlasst, wenn die Anschlussstelle Parsdorf sowie die zu- und abführenden Straßen entsprechend dem Verkehrsgutachten aus- und umgebaut werden, da sonst Rückstau bis auf die A94 droht.**

**Gegen den geplanten Bau- und Gartenmarkt sind soweit es das jeweilige Kernsortiment betrifft regionalplanerische Bedenken nicht veranlasst. Bei**

den im geplanten Fachmarktzentrum geplanten Sortimenten sowie bei den im Bau- und Gartenmarkt angebotenen zentrenrelevanten Randsortimenten stellt sich die Sachlage etwas problematischer dar. Zum Einen stehen diese in Konkurrenz zum geplanten neuen Ortszentrum von Vaterstetten. Zum Anderen ist davon auszugehen, dass zusammen mit den bereits bestehenden „Versorgungsmagneten“ Segmüller und „Parsdorf City“ eine Einkaufsagglomeration entsteht, die in ihrer Attraktivität Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Osten von München hat. Zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung im Ortszentrum von Vaterstetten und in den umliegenden Gemeinden sollte auf das Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Geschenke im Fachmarktzentrum zur Gänze verzichtet werden. Diese Artikel werden als Randsortiment bereits bei Segmüller und im geplanten Bau- und Gartenmarkt angeboten. Bei den Sortimenten Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Sportartikel, Zoohandel sollten die geplanten Verkaufsflächen zurückgenommen werden. Es wird empfohlen, hierbei folgende Verkaufsflächenobergrenzen nicht zu überschreiten:

Lebensmittel	3.500m <sup>2</sup>
Textilien	2.300m <sup>2</sup>
Schuhe	400m <sup>2</sup>
Sportartikel	300m <sup>2</sup>
Zoohandel	270m <sup>2</sup>

Auch sollte in den umliegenden Gewerbegebieten in Parsdorf weiterer Einzelhandel nicht mehr zugelassen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter  
Regionsbeauftragter