



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 02.08.18	Unser Geschäftszeichen 24.2	München, 22.08.2018

Revitalisierung des Einkaufszentrums „Lechpark“ in Untermeitingen, Landkreis Augsburg; Einleitung des Raumordnungsverfahrens durch die Regierung von Schwaben; Hier: Beteiligung des Regionalen Planungsverbandes München

1. Projektbeschreibung

Das derzeit leerstehende, ehemalige Einkaufszentrum „Lechpark“ in Untermeitingen soll revitalisiert werden. Die Regierung von Schwaben führt dazu ein Raumordnungsverfahren (ROV) durch. Da sich das Einzugsgebiet des geplanten Einkaufszentrums auch auf das Gebiet der Region München erstreckt, werden auch der Regionale Planungsverband München, das Landratsamt Landsberg sowie die Gemeinden Obermeitingen, Scheuring und Hurlach beteiligt. Das geplante Einkaufszentrum liegt im Westen des Gewerbegebietes an der Lagerlechfelder Straße des Ortsteiles Lagerlechfeld, westlich an einen Aldi anschließend, zwischen Lagerlechfelder Straße im Norden, Siemensstraße im Westen und Daimlerstraße im Süden (siehe Abbildung 1). Die nächste Wohnbebauung im Hauptort Untermeitingen befindet sich in ca. 1,1km Entfernung (siehe Abbildung 2).

Gegenstand des ROV ist folgendes Nutzungskonzept:

<i>Lebensmittel</i>	<i>2.400 m² Vfl.</i>	<i>Lebensmittelmarkt</i>
<i>Drogeriewaren</i>	<i>320 m² Vfl.</i>	<i>Drogeriemarkt</i>
<i>Bekleidung</i>	<i>1.950 m² Vfl.</i>	<i>Fachmarkt</i>
<i>Bettwaren und Heimtextilien</i>	<i>255 m² Vfl.</i>	<i>Fachmarkt</i>
<i>Sport- und Campingartikel</i>	<i>230 m² Vfl.</i>	<i>Fachmarkt</i>
<i>Schuhe</i>	<i>210 m² Vfl.</i>	<i>Fachmarkt</i>

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

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

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf	100 m ² Vfl.	Fachmarkt
Spielwaren	110 m ² Vfl.	Fachmarkt
Möbel	3.310 m ² Vfl.	Vollsortimenter
<i>(Kernsortiment 2.970 m² Vfl.; Randsortiment 340 m² Vfl.)</i>		
Glas/Porzellan/Keramik, HH.-waren	120 m ² Vfl.	Vollsortimenter
Elektrowaren	460 m ² Vfl.	Fachgeschäft
Optik	100 m ² Vfl.	Fachgeschäft
Uhren und Schmuck	100 m ² Vfl.	Fachgeschäft
Lederwaren	100 m ² Vfl.	Fachgeschäft

2. Regionalplanerische Bewertung

Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßbetriebe regelt detailliert das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

2.1 Lage im Raum

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche sind ausnahmsweise in allen Gemeinden zulässig, Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Untermeitingen ist im Regionalplan Augsburg als Unterzentrum ausgewiesen und somit einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 2 LEP). Geht man davon aus, dass Untermeitingen bereits überörtliche Versorgungsfunktionen für sonstigen Bedarf wahrnimmt, dann ist ein Einkaufszentrum mit dem o.g. Nutzungskonzept in Untermeitingen grundsätzlich zulässig (vgl. LEP Zu 5.3.1 (B)).

2.2 Lage in der Gemeinde

Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte haben an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt (LEP Zu 5.3.2 (B)).

Der geplante Standort des Einkaufszentrums liegt in einem Gewerbegebiet und grenzt auch nicht an ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen an. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung im Hauptort Untermeitingen beträgt ca. 1,1km (siehe Abb. 2). Der zu Untermeitingen gehörende südliche Teil von Lagerlechfeld ist nach hiesiger Auffassung kein Gemeindeteil, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt. Vergleichbare Einzugsbereiche bewertete der Regionale Planungsverband München in der Vergangenheit als nicht mehr fußläufig. **Bei der geplanten Standortwahl wird deshalb ein Widerspruch zu o.g. LEP-Ziel gesehen.**

Da abweichend von dieser Standortbewertung in den Raumordnungsunterlagen von einem städtebaulich integrierten Standort ausgegangen wird, erfolgt im Fortgang dieser Stellungnahme auch eine verkaufsflächenbezogene Bewertung.

2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle (100 m² gem. LEP Zu 5.3.3 (B)) überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- Soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- Soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der Sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

2.3.1 Nahversorgungsbedarf

Für die Nahversorgung sind 2.400m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt geplant.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf ist einheitlich der landesplanerische Nahbereich, für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet (LEP Zu 5.3.3 (B)).

Der Nahbereich von Untermeitingen umfasst gemäß Regionalplan Augsburg das Gebiet der Gemeinden Untermeitingen, Graben und Klosterlechfeld mit insgesamt 13.610 Einwohnern. Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 2.315 € im Jahr errechnen sich 31.507.150 € Ausgaben für die Nahversorgung im Nahbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (25%) beträgt 7.878.788 €.

Je nach Betriebstyp errechnen sich folgende **maximal zulässige Verkaufsflächen** in m²:

Verbrauchermarkt (nur Food)	1.400m² (5.600 Flächenleistung/m ²)
Supermarkt	2.200m² (3.600 Flächenleistung/m ²)
Discounter	1.650m² (4.800 Flächenleistung/m ²)
SB-Markt	1.900m² (4.100 Flächenleistung/m ²)
SB-Warenhaus (nur Food)	1.100m² (7.100 Flächenleistung/m ²)

Der Lebensmittelmarkt wäre, abhängig vom Betriebstyp, auf die jeweils genannten Verkaufsflächen zu beschränken. Maximal zulässig wären demnach 2.200m² Verkaufsfläche bei einem Supermarkt.

2.3.2 Innenstadtbedarf

Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Untermeitingen wird im LEP mit 11.344 Einwohnern festgelegt. Da diese Festlegung aus dem Jahr 2014 stammt, kann der Argumentation in den Raumordnungsunterlagen gefolgt werden, den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich mit dem Nahbereich gleichzusetzen (13.610 Einwohner).

2.3.2.1 Drogeriemarkt

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 441 € im Jahr errechnen sich 6.002.010 € Ausgaben für Drogerieartikel im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 1.800.603 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 330m² für einen Drogeriemarkt** (Flächenleistung 5.500€/m²). **Die geplanten 320m² wären damit noch vertretbar.**

2.3.2.2 Bekleidung

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 533 € im Jahr errechnen sich 7.254.130 € Ausgaben für Bekleidung im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 2.176.239 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.650m² für einen Bekleidungsfachmarkt** (Flächenleistung 1.300€/m²). **Die geplanten 1.950m² wären auf 1.650m² Verkaufsfläche zu reduzieren.**

2.3.2.3 Bettwaren und Heimtextilien

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 91 € im Jahr errechnen sich 1.238.510 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 371.553 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 220m² für Bettwaren und Heimtextilien** (Flächenleistung 1.700€/m²). **Die geplanten 250m² wären auf 220m² zu beschränken.**

2.3.2.4 Sport- und Campingartikel

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 101 € im Jahr errechnen sich 1.374.610 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 412.383 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 200m² für Sport- und Campingartikel** (Flächenleistung 2.100€/m²). **Die geplanten 230m² wären auf 200m² zu beschränken.**

2.3.2.5 Schuhe

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 96 € im Jahr errechnen sich 1.306.560 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 391.968 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 190m² für Schuhe** (Flächenleistung 2.100€/m²). **Die geplanten 210m² wären auf 190m² zu beschränken.**

2.3.2.6 Spielwaren

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 49 € im Jahr errechnen sich 666.890 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 200.067 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 100m² für Spielwaren** (Flächenleistung 2.100€/m²). **Die geplanten 110m² wären auf 100m² zu beschränken.**

2.3.2.7 Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 61 € im Jahr errechnen sich 830.210 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 249.063 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 110m²** (Flächenleistung 2.300€/m²). **Die geplanten 120m² wären auf 110m² zu beschränken.**

2.3.2.8 Elektrowaren

Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe von 486 € im Jahr errechnen sich 6.614.460 € Ausgaben im Verflechtungsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) beträgt 1.984.338 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 400m² für Elektrowaren** (Flächenleistung 5.000€/m²). **Die geplanten 460m² wären auf 400m² zu beschränken.**

2.3.2.9 Sonstige innenstadtrelevante Sortimente

Die jeweils für Papier- und Schreibwaren/Bürobedarf, Optik, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren geplanten Verkaufsflächen von 100m² entsprechen der landesplanerischen Relevanzschwelle und sind aufgrund des überörtlichen Steuerungsanspruchs der Raumordnung nicht zu beanstanden (vgl. LEP Zu 5.3.3 (B)).

2.3.3 Sonstiger Bedarf (Möbel)

Der in den Raumordnungsunterlagen veranschlagte Projekteinzugsbereich für Möbel von 24.160 Einwohnern erscheint plausibel.

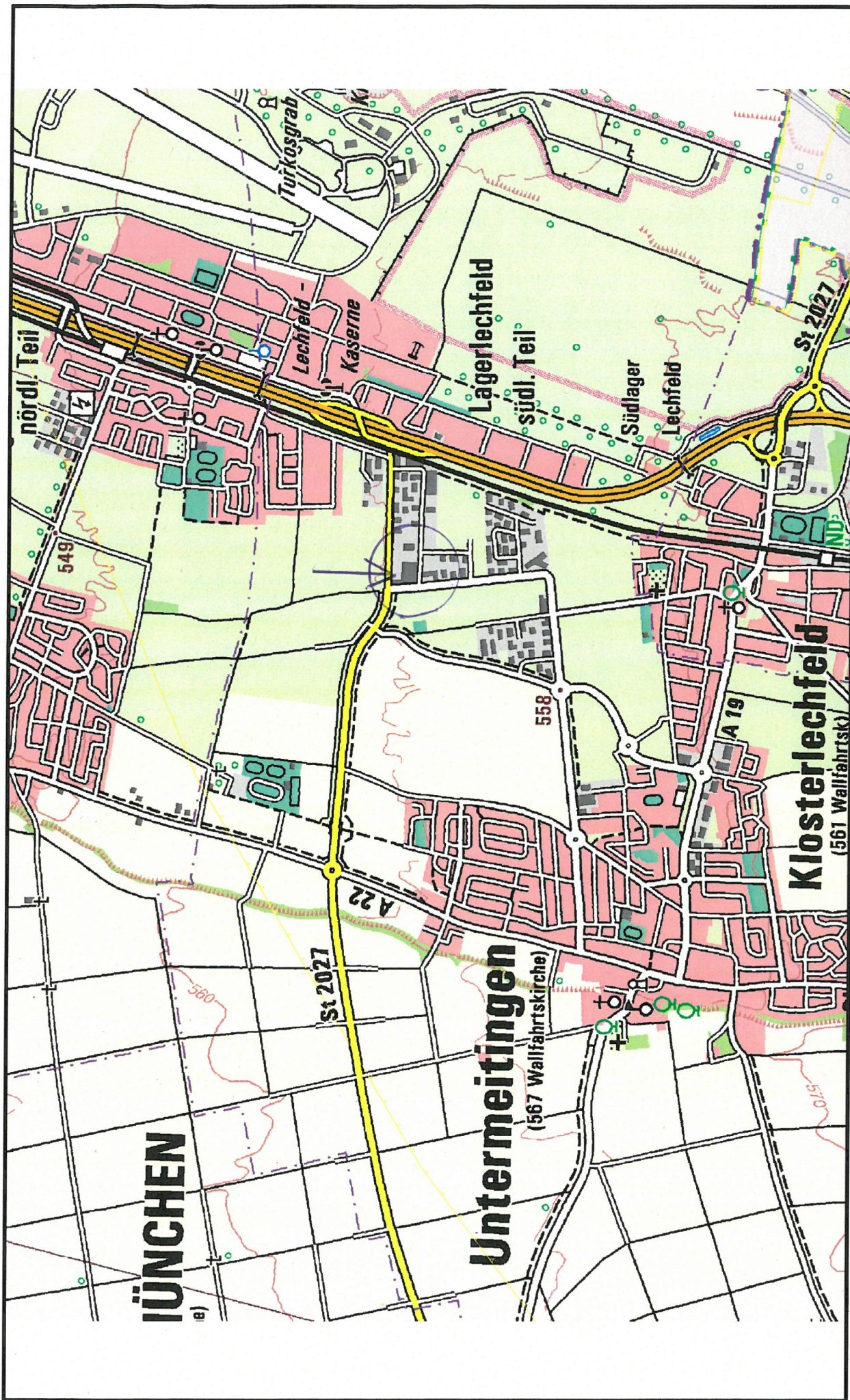
Bei einer Pro-Kopf-Ausgabe für Möbel von 315 € im Jahr errechnen sich 7.610.400 € Ausgaben im Projekteinzugsbereich im Jahr. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (25%) beträgt 1.902.600 €. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.700m² für das Möbel-Kernsortiment** (Flächenleistung 700€/m²). **Die geplanten 2.970m² wären auf 2.700m² zu beschränken.**

Für das innenstadtrelevante Randsortiment in Möbelsortimenten werden pro Kopf und Jahr 51 € ausgegeben. Im Verflechtungsbereich errechnen sich 694.110 € Ausgaben. Die zulässige Kaufkraftabschöpfung (30%) für das innenstadtrelevante Randsortiment beträgt 208.233. Daraus errechnet sich eine **maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 300m² für das innenstadtrelevante Randsortiment** (Flächenleistung 700€/m²). **Die geplanten 340m² wären auf 300m² zu beschränken.**

2.4 Zusammenfassung

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes München ist der Standort des geplanten Einkaufszentrums nicht mehr dem fußläufigen Einzugsbereich von Untermeitingen zuzuordnen. Hier wird ein Widerspruch zu LEP 5.3.2 (Z) gesehen. Geht man abweichend von dieser Auffassung von einem städtebaulich integrierten Standort aus, dann wären nur die geplanten Verkaufsflächen für die Sortimente Drogeriebedarf, Papier- und Schreibwaren/Bürobedarf, Optik, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren nicht zu beanstanden. Die übrigen geplanten Verkaufsflächen lägen um etwa 10 – 20 % über den errechneten zulässigen Verkaufsflächen und wären jeweils auf o.g. Werte zu beschränken.

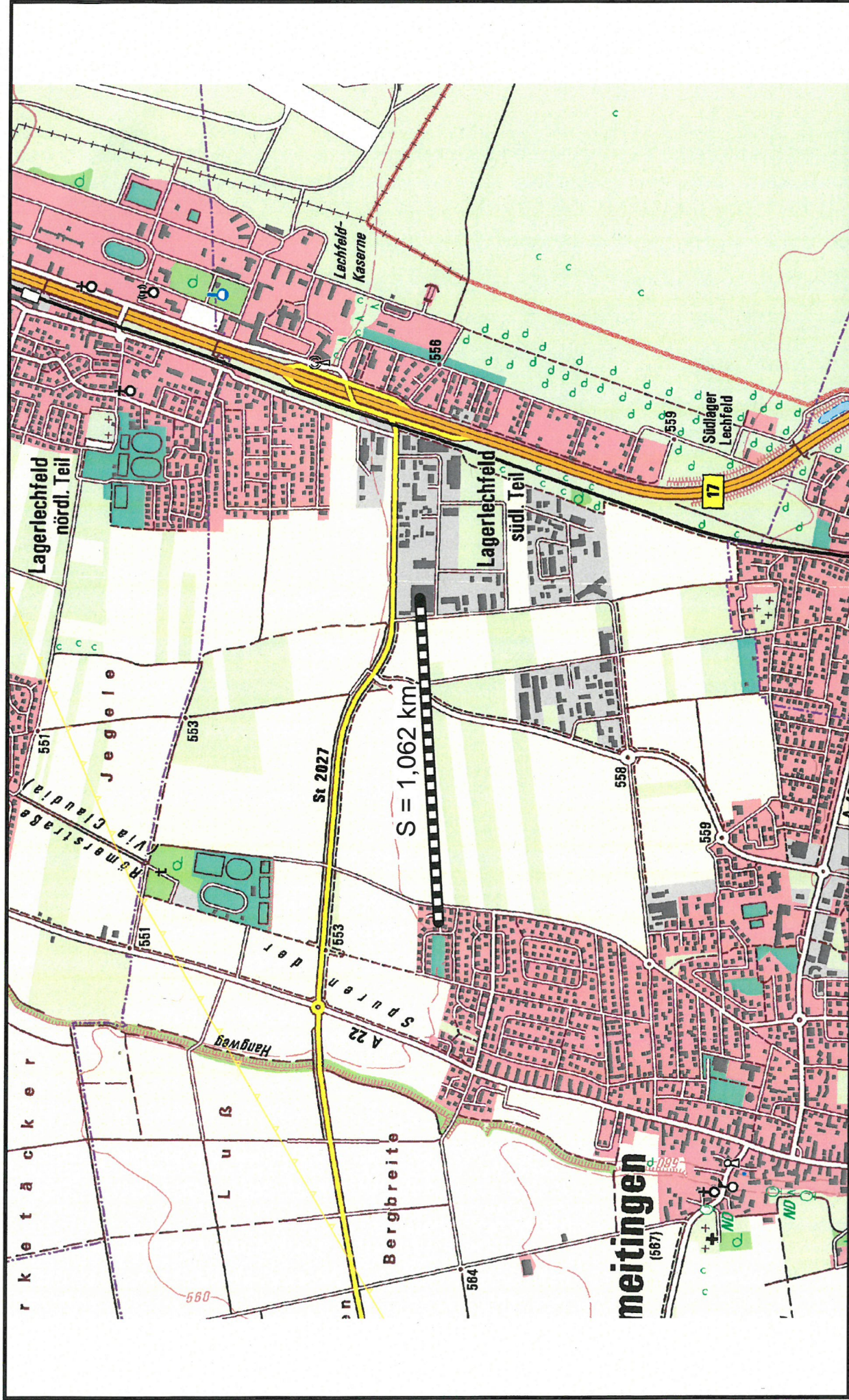
gez.
Gerhard Winter
Regionsbeauftragter



Rauminformationssystem Oberbayern

Maßstab 1 : 23121,2 (1cm = 231,212 m Breite = 5,526 km Höhe = 3,761 km)

Abb. 1



Rauminformationssystem Oberbayern

Maßstab 1 : 16903,8 (1cm = 169,038 m Breite = 4,040 km Höhe = 2,749 km)

Vermessung (Strecke: 1,062 km / Fläche: 0,000 m²)

Abb. 2