

Auswirkungsanalyse

Erweiterung von Lebensmittelmärkten in Straßlach-Dingharting

für die
Gemeinde Straßlach-Dingharting
Schulstraße 21
82064 Straßlach

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
(Gesamtleitung Standortforschung)

Dr. Martin Kattner
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-264
Fax +49 89 55118-153
E-Mail kattner@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 17. Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten.....	5
3. Makrostandort Straßlach-Dingharting	6
4. Mikrostandortanalyse	8
5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	12
6. Angebotssituation in Straßlach-Dingharting und im Untersuchungsgebiet	15
6.1. Angebotsstandort Straßlach-Dingharting	17
6.2. Angebotsstandort Grünwald	18
6.3. Angebotsstandort Oberhaching-Deisenhofen	20
6.4. Angebotsstandort Pullach.....	22
6.5. Angebotsstandort Egling	24
6.6. Zusammenfassung und Fazit	25
7. Auswirkungsanalyse.....	28
7.1. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen	28
7.2. Bewertung der Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens	29
7.3. Umsatzprognose.....	30
7.4. Methodische Vorgehensweise.....	31
7.5. Umsatzlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen.....	32
7.5.1. Szenario 1: Vorhaben als reine Verkaufsflächenerweiterung	33
7.5.2. Szenario 2: Vorhaben als Neuansiedlung	34
7.6. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	37
7.7. Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)	41
7.7.1. Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot	41
7.7.2. Integrationsgebot	42
7.8. Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans der Planungsregion München	44
8. Zusammenfassung.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Vorhabens (Ausschnitt)	5
Abbildung 2: Derzeitige Situation am Planstandort	5
Abbildung 3: Zentralörtliche Struktur	6
Abbildung 4: Lage des Vorhabens	8
Abbildung 5: Mikroumfeld	8
Abbildung 6: Derzeitige Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes	8
Abbildung 7: Fußläufiges Einzugsgebiet (800 m-Radius)	9
Abbildung 8: Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes	12
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens in Straßlach-Dingharting (inkl. Bestandsmärkte)	13
Abbildung 10: Untersuchungsgebiet des Vorhabens (inkl. Bestandsmärkte)	15
Abbildung 11: Maßgebliche Wettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Auswahl)	26
Abbildung 12: relevanter Wettbewerber im Umfeld ab 400 m ² (inkl. Bestandsmärkte)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen am Planstandort in m ²	5
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Straßlach im Vergleich	7
Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet	14
Tabelle 4: Einwohnerzahl, Kaufkraftindex und Marktpotenzial	14
Tabelle 5: Vorhabensspez. Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquote im Untersuchungsgebiet	25
Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben	28
Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Raumleistung in € je m ² Verkaufsfläche	30
Tabelle 8: Prognostizierter Umsatz	30
Tabelle 9: Umsatzverteilung im Untersuchungsgebiet (ohne Bestandsmarkt)	33
Tabelle 10: Umsatzzumlenkung Erweiterung	34
Tabelle 11: Theoretisches Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquote im Untersuchungsgebiet	35
Tabelle 12: Theoretische Umsatzverteilung im Untersuchungsgebiet	36
Tabelle 13: Umsatzzumlenkung Erweiterung	37

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Definitionen der Betriebstypen	47
--	----

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hatte lange Zeit keine adäquate Versorgung mit Lebensmittelmärkten (vgl. Einzelhandelsstrukturanalyse der BBE Handelsberatung im Auftrag der Gemeinde vom September 2009).

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines EDEKA Supermarktes und eines Aldi-Discountmarktes besteht nun eine verbrauchernahe Versorgung am Ort. Gemäß dem früheren Landesentwicklungsprogramm LEP 2006 konnte die Gemeinde allerdings nur Märkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² ansiedeln.

Durch das neue LEP 2013 sind nun Lebensmittelmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in allen Orten in Bayern zulässig. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die veränderten Rahmenbedingungen bei Anbietern und Nachfragern größere Verkaufsflächen erfordern.

Die Firma EDEKA will diese Neuregelung nutzen und Ihre Verkaufsflächen neu strukturieren. Es ist vorgesehen die bauliche Trennung zu entfernen und das Leergut-Getränkelerger geringfügig zu erweitern. Die Firma Aldi möchte hingegen die Verkaufsfläche erweitern. Da es dabei in beiden Fällen zur Umnutzung bestehender Lagerflächen kommt, ändert sich die Geschossfläche nicht.

Der Gemeinderat von Straßlach-Dingharting hat im Juni 2014 die Änderung des Bebauungsplans Oberfeld-West beschlossen. Es soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, um die Verkaufsflächenenerweiterungen zu ermöglichen.

Im Rahmen des Verfahrens sollen mögliche Auswirkungen der Erweiterungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung untersucht werden, damit diese in die Abwägung eingehen können. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung sollen die Betriebe dabei wie Neuansiedlungen betrachtet werden.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit, etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?
- Welche landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind für das Vorhaben relevant?
- Welche Festlegungen aus kommunalen Entwicklungsleitlinien (z.B. Entwicklungskonzepten) kommen zum Tragen?
- Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten?
- Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?

Dabei wird auch auf Erkenntnisse aus dem BBE Gutachten von 2009 zurückgegriffen.

Zusätzlich soll das Thema der integrierten Lage aufgegriffen und vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Verortung der Nachfragepotenziale diskutiert werden.

2. Projektplanung und Projektdaten

Die Firmen Edeka und Aldi sind am Standort Gewerbestraße in der Gemeinde Straßlach mit etablierten Filialen ansässig. Im Zuge der Umnutzung von bisher als Lagerflächen genutzten Teilen soll die jeweilige Verkaufsfläche der Betriebe ausgeweitet werden. Die Firma Edeka ist bestrebt, durch die Entfernung der derzeitigen baulichen Trennung zwischen den Betriebseinheiten des Edeka Supermarktes und Edeka Getränkemarktes eine zusammenhängende Verkaufsfläche zu schaffen. Nachfolgende Übersicht veranschaulicht die derzeitige sowie die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung.

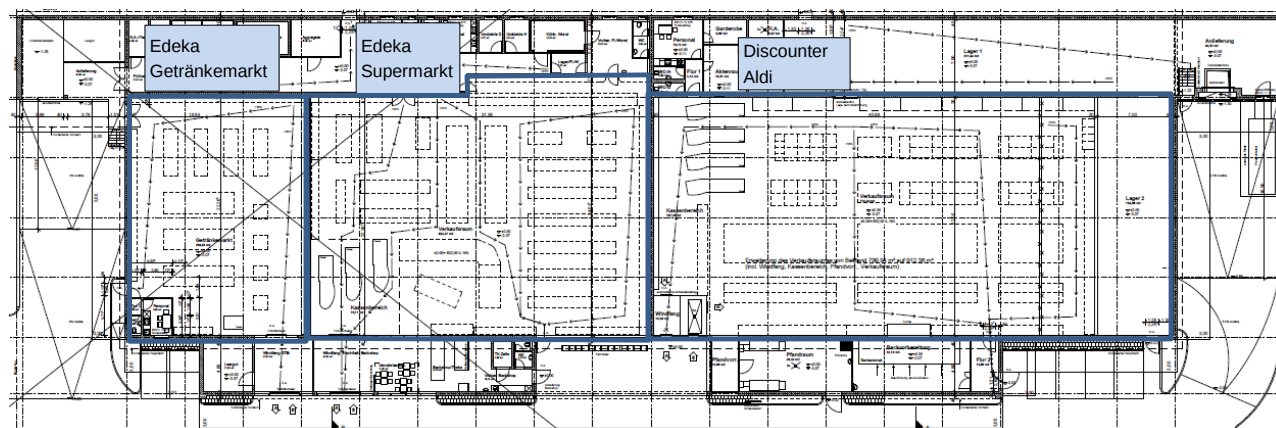
Tabelle 1: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen am Planstandort in m²

Anbieter / Betriebseinheit	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche perspektivisch	Veränderung / Erweiterung
Edeka	ca. 1.184	ca. 1.171	- 13
davon Edeka Supermarkt	ca. 799		
davon Edeka Getränkemarkt	ca. 385		
Aldi	ca. 800	ca. 1.071	ca. 271
Summe	ca. 1.984	ca. 2.242	ca. 258

Quelle: Edeka, Aldi

Per Saldo reduziert sich gem. vorstehender Tabelle die Gesamtverkaufsfläche des Edeka-Marktes, geringfügig, die des Aldi-Marktes vergrößert sich dagegen.

Abbildung 1: Darstellung des Vorhabens (Ausschnitt)



Quelle: Grundriss des Genehmigungsplanes

Abbildung 2: Derzeitige Situation am Planstandort



Quelle: eig. Aufnahme, September 2014.

3. Makrostandort Straßlach-Dingharting

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Standortkommune.

Lage und Erreichbarkeit

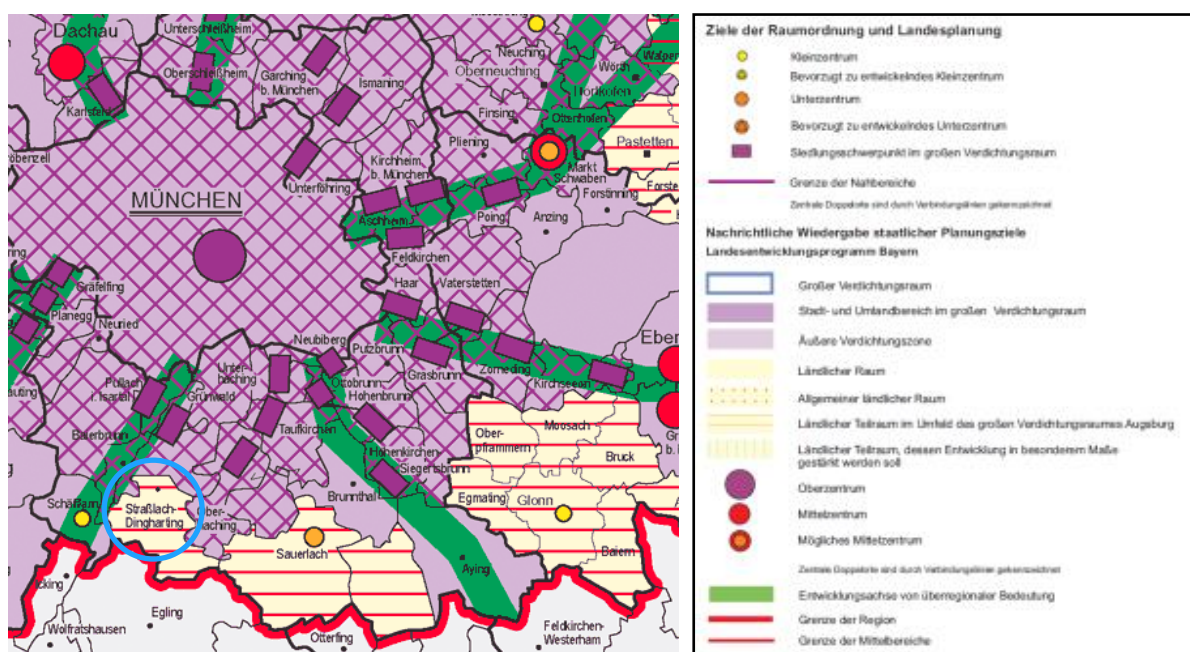
Die Gemeinde Straßlach befindet sich etwa 17 Kilometer südlich der Landeshauptstadt München. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an den Grünwalder Forst und im Westen an das Isartal.

Das Gemeindegebiet wird neben kleineren Ortsstraßen durch die ST2072 erschlossen. Die Staatsstraße durchquert das Gemeindegebiet von Nord (Richtung Grünwald) nach Süd (Richtung Egling). Nur der Gemeindeteil Straßlach ist direkt an die Staatsstraße angebunden. Höherrangige Straßen (z.B. B11 oder A 95) führen westlich des Isartals am Gemeindegebiet vorbei. Eine direkte Anbindung ist hier nicht festzustellen. Innerhalb der Gemeinde werden verschiedene Bushaltestellen durch die Regionalbusse des Münchener Verkehrs- und Tarifverbunds bedient.

Landesplanerische Einstufung

Gemäß dem verbindlichen Regionalplan der Planungsregion München (Stand 2003) ist die Gemeinde Straßlach nicht als sog. Zentraler Ort eingestuft. Die Distanz zu den umliegenden Zentralen Orten (vgl. nachstehende Abbildung) beträgt nur wenige Kilometer. Durch die regionale Topographie beträgt die PKW-Fahrtzeit etwa 10 bis 15 Minuten.

Abbildung 3: Zentralörtliche Struktur



Quelle: Regionalplan München (Strukturkarte 2003).

Bevölkerungsdaten

Zum Stand 30.09.2013 leben rd. 3.000 Einwohner in Straßlach-Dingharting. Die Siedlungsstruktur gliedert sich dabei auf zwei Hauptorte (Straßlach, Großdingharting) sowie die kleinere Ortsteile Beigarten, Deigstetten, Ebertshausen, Epolding, Hailafing, Holzhausen, Kleindingharting und Mühlthal.

In den zurückliegenden zehn Jahren hatte die Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs von rd. 5,9 % zu ver-

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in Straßlach-Dingharting

zeichnen. Dieser Trend fiel im Vergleich zur Entwicklung im Landkreis München (+ 8,3 %) etwas geringer aus.

Der positive Trend wird gem. den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zukünftig auf einem geringeren Niveau anhalten. In der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose ist - ausgehend von der Einwohnerzahl aus 2013 - mit einer Bevölkerungszunahme von rd. 1,2 % zu rechnen.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Straßlach im Vergleich

Ortsname	Einwohner 2003	Einwohner 2013	Entwicklung in %	Prognose 2021*	Entwicklung in %
Straßlach-Dingharting	2.843	3.012	5,9	3.050	1,3
Pullach	8.751	8.887	1,6	8.920	0,4
Grünwald	10.882	11.074	1,8	11.210	1,2
Egling	5.064	5.411	6,8	5.500	1,6
Schäftlarn	5.322	5.468	8,0	5.900	7,9
Oberhaching	12.304	12.750	3,6	13.670	7,2
Landkreis München	303.604	328.808	8,3	361.200	9,9
Freistaat Bayern	12.423.386	12.587.921	1,3	12.934.100	2,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2003, 30.09.2013; eigene Bearbeitung; *Hauptvariante der Prognose.

Arbeitsmarktsituation

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis München (Juli 2014) mit 3,0 % unter dem bayerischen Durchschnitt (3,6 %) bzw. dem bundesweiten Durchschnitt (6,6 %).

Die Bundesagentur für Arbeit weist zum Juni 2013 für Straßlach-Dingharting einen negativen Pendlersaldo von rd. -400 Personen auf. Angesichts der Nähe zum Oberzentrum München ist dies nicht auffällig.

Fazit zum Makrostandort Straßlach-Dingharting

- Die Gemeinde Straßlach liegt im südlichen Teil des Landkreises München und ist gemäß dem Regionalplan München (2003) ohne zentralörtliche Funktion.
- Verkehrliche Erreichbarkeit in das regionale Straßennetz; keine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz.
- Aktuell leben rund 3.000 Einwohner in Straßlach. Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre setzt sich perspektivisch in abgeschwächtem Ausmaß fort.
- Mit Ausnahme der Bestandsmärkte (Edeka, Aldi) ein geringes Einzelhandelsangebot.

4. Mikrostandortanalyse

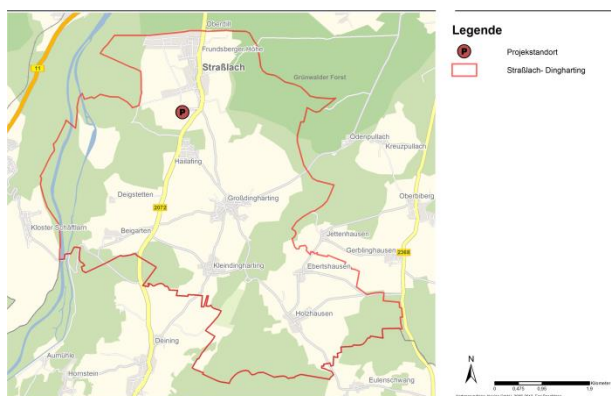
Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Standort befindet sich in etwa mittig zwischen den beiden Ortsteilen Straßlach sowie Hailafing an der Gewerbestraße, südlich des Hauptortes Straßlach. Das Areal der Bestandsmärkte wird durch die Gewerbestraße, die Tölzer Straße sowie die Straße Kreuzweg umschlossen. Das direkte Umfeld wird durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. Dazu zählen ein Autohaus, eine PKW-Reinigung sowie ein Handel mit Gesundheitsprodukten.

Basierend auf dem guten Ausbauzustand der Tölzer Straßen bzw. der Fußwege ist eine direkte Anbindung an die Wohngebiete im Umfeld gegeben.

Abbildung 4: Lage des Vorhabens



Quelle: Nexiga, eigene Darstellung.

Abbildung 5: Mikroumfeld



Abbildung 6: Derzeitige Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Aufnahmen September 2014.

Im Umfeld des Planvorhabens sind weitere, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zu finden. Rund 900 m nördlich des Planstandortes befindet sich der Ortskern von Straßlach.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Planstandort trägt auf Grund seiner vorgehaltenen Sortimente in großem Maß zur wohnortnahen Grundversorgung der Einwohner von Straßlach-Dingharting bei.

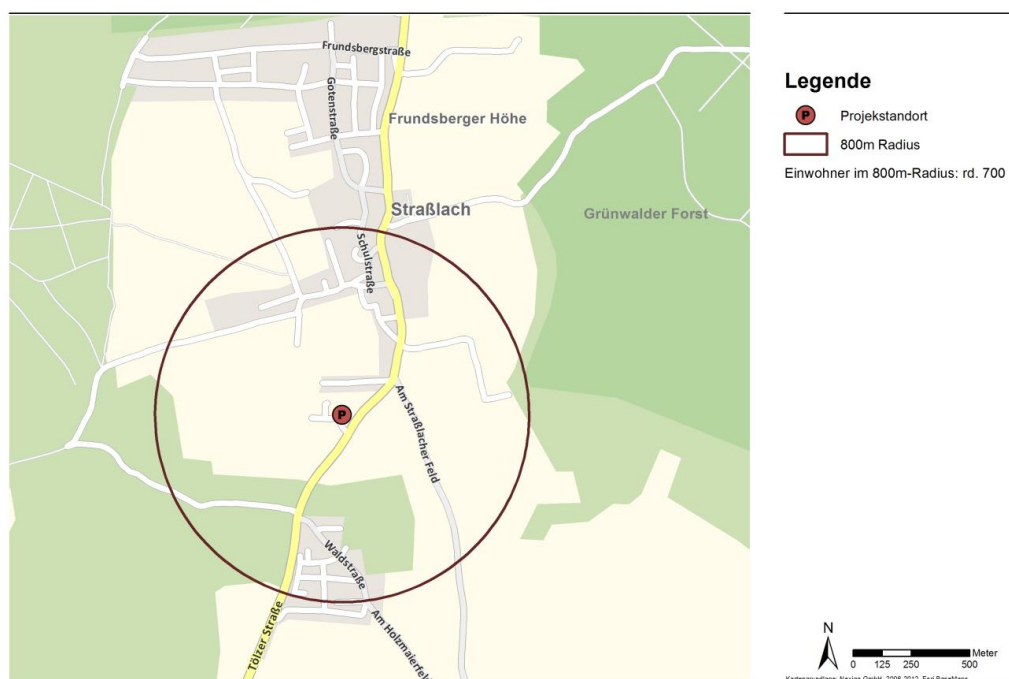
Der Vorhabenstandort wird durch einen Rad-/Fußweg an die umliegenden Ortsteile angebunden. Teilweise befinden sich diese dabei im fußläufigen Einzugsgebiet (800 m-Radius) des Vorhabens. Ferner besteht mit der neu errichteten, den Bestandsmärkten vorgelagerten Bushaltestelle eine ortsübliche ÖPNV-Erreichbarkeit durch die planmäßigen Bedienung mit der Buslinie 271.

Betont werden muss an dieser Stelle, dass angesichts der dispersen Siedlungsstruktur mit zehn Ortsteilen ein eindeutiger Hauptort nicht zu identifizieren ist.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde (s.u.) kann dem Standort - trotz des eingeschränkten Bezuges zur Siedlungsstruktur des Hauptortes Straßlach, des vergleichsweise niedrigen Einwohneranteils im direkten Umfeld - in der Gesamtbetrachtung eine städtebaulich integrierte Lage hinsichtlich der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 attestiert werden.

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens.

Abbildung 7: Fußläufiges Einzugsgebiet (800 m-Radius)



Quelle: Nexiga, eig. Bearbeitung.

In der Summe leben im fußläufigen Einzugsbereich von 800 Metern rd. 700 Personen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 23 % der Einwohner der Gesamtgemeinde. Aus vorstehender Abbildung wird weiter deutlich, dass sich der Vorhabenstandort mittig zwischen den beiden Ortsteilen Straßlach und Hailafing befindet. Nur die nördlichen Straßenzüge von Straßlach liegen außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.

Verkehrliche Situation

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Vorhabenstandort im Süden des Ortsteil Straßlach über die ST 2072 gut zu erreichen. Neben den weiteren Ortsteilen von Straßlach werden die Nachbargemeinden Egling und Grünwald gut angebunden. Eine qualifizierte Ost-Westverbindung fehlt. Das Isartal im Westen sowie der Grünwalder Forst im Nordosten stellen topographische Barriere dar. Über eine nachrangige Ortsverbindungsstraße zwischen Großdingharting und Oberhaching besteht eine grundsätzliche Anbindung der Nachbargemeinde.

Die ÖPNV-Anbindung ist für die örtlichen Verhältnisse angemessen. Der Vorhabenstandort wird durch eine neu errichtete Haltestelle im direkten Umfeld der Bestandsbetriebe in ortsüblichem Maß in das ÖPNV-Netz integriert.

Ausgebaute Rad-/Fußwege passieren die Bestandsbetriebe und verbinden diese mit den umliegenden Siedlungsgebieten. So wird eine Anbindung für den nicht-motorisierten Verkehr ermöglicht.

Planungsrechtliche Situation

Der Planstandort befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West, 5. Änderung). Dieser weist das Areal als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO aus.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist die 6. Änderung des Baubauungsplans angestrebt. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ für den Bereich der beiden Betriebe Aldi und Edeka.

Städtebaulich-siedlungsstrukturelle Besonderheit

Wie bereits geschildert, gliedert sich die Standortgemeinde in zehn Ortsteile unterschiedlicher Einwohnerzahl. Ein eindeutiger Hauptort ist nicht zu identifizieren. Ein solcher zeichnet sich u.a. durch aus, dass die größte Einwohnerzahl aber auch wesentliche Einrichtungen gesamtgemeindlicher Versorgung (z.B. Rathaus, Schule, prägende Einzelhandels- und Gewerbebetriebe) hier verortet werden können.

Ansatzweise kommt dem Ortsteil Straßlach die Rolle des Hauptortes in der Gesamtgemeinde zu. Sowohl lebt hier ein großer Anteil der Gesamtbevölkerung, als auch befinden sich an dieser Stelle die oben genannten maßgeblichen Einrichtungen des gesamtgemeindlichen Bedarfs. Zu betonen ist an dieser Stelle ferner, dass sich diese Einrichtungen im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens befinden.

Auf Ebene der Gesamtgemeinde ist Straßlach-Dingharting eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu attestieren. Eine Platzierung der Bestandsbetriebe im Umfeld der Siedlungskerne der Ortsteile ist aber nicht realisierbar. Denn die jeweiligen Ortsteile für sich betrachtet, zeigen einen kompakten, überwiegend dörflich geprägten Siedlungskörper. Vor dem Hintergrund der historischen Ortsentwicklung kann dabei von Haufendörfern bzw. Straßendörfern gesprochen werden.

Auch wenn auf Ebene der Ortsteile Freiflächen im Anschluss an die Siedlungskörper oder im Umfeld der Ortskerne auf den ersten Blick erkennbar sind, scheidet deren Nutzung aus.

Zum Teil sind die Freiflächen nach unseren Informationen im Eigentum unterschiedlicher Personen, sodass die Schaffung eines Grundstücks in ausreichender Größe wenig realistisch erscheint kann.

Des Weiteren zeichnet sich das Gemeindegebiet durch eine starke Topographie (Waldflächen, Hanglagen, stehende und fließgewässer) aus.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich daher, dass die Ansiedlung eines marktüblich dimensionierten Supermarktes bzw. Discounters im Zentrum eines Ortsteils oder unmittelbar angrenzend nicht möglich ist. Die Bestandsmärkte sind etwa mittig im Gemeindegebiet positioniert, und befinden sich in der Nähe des Bevölkerungsschwerpunktes der Gesamtgemeinde. So kann eine umfassende Grundversorgung von Straßlach-Dingharting in vergleichsweise kurzer Entfernung zu allen Ortsteilen gewährleistet werden.

Der Vorhabenstandort erfüllt bei der Berücksichtigung der genannten städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten die landesplanerischen Vorgaben bzgl. der städtebaulichen Integration.

Basierend auf der vorstehenden Analyse des Mikrostandortes und dessen städtebauliche Besonderheit im Kontext der Standortgemeinde, ist den Betrieben am Vorhabenstandort eine wichtige gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zuzusprechen. Dies gilt es u.E. in der Abwägung zu berücksichtigen.

Fazit zum Mikrostandort

- Durch die kürzlich abgeschlossene Errichtung eines zusätzlichen Fußweges und einer Haltestelle im Vorhabenumfeld wurde die Erreichbarkeit erheblich gesteigert. Dem Vorhabenstandort ist in Summe eine städtebaulich integrierte Lage zu attestieren.
Vor dem Hintergrund der geschilderten städtebaulichen Besonderheit der Standortgemeinde tragen die Bestandsbetriebe erheblich zur wohnortnahen Grundversorgung in der Gesamtgemeinde bei.
 - Das Planareal befindet sich im Bereich des Bebauungsplans "Oberfeld-West, 5. Änderung". Mit der verfolgten 6. Änderung soll ein Sondergebiet „Einzelhandel“ (i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.
 - Die PKW-Anbindung des Projektstandortes ist als gut zu bewerten. Im Umfeld des Standortes befindet sich eine neu errichtete Bushaltestelle, die dem Vorhabengrundstück unmittelbar vorgelagert ist. Der ÖPNV-Anschluss wird im ortsüblichen Maßstab, d.h. ein- bis zweimal pro Stunde, bedient. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch kombinierten Rad-/ Fußweg als ausreichend einzustufen.
-

5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

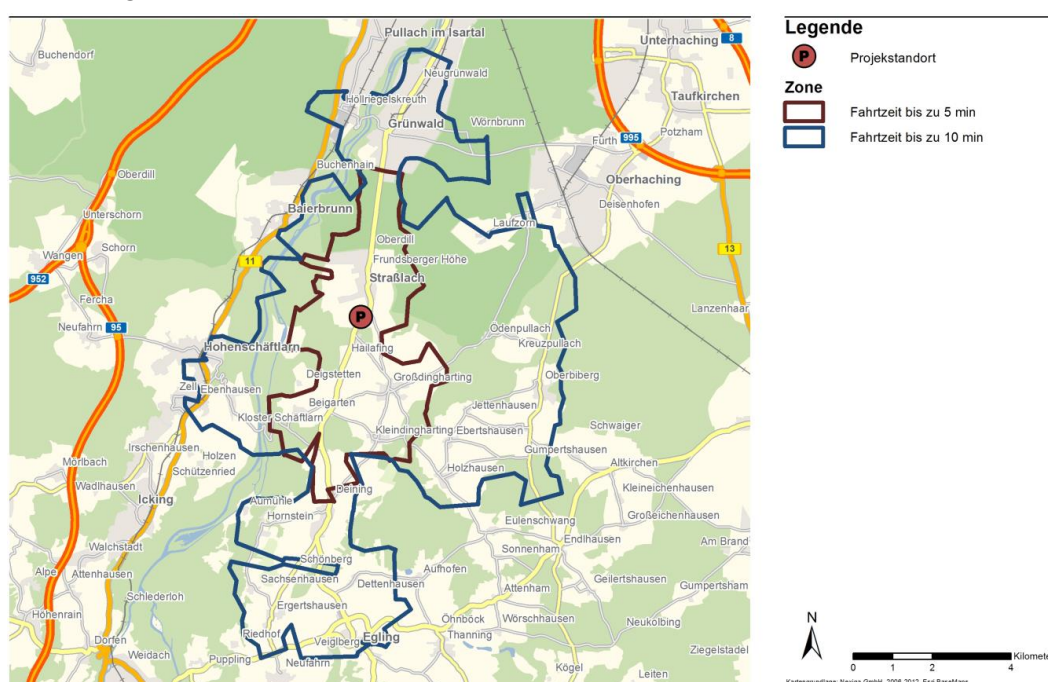
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist neben der Ausstrahlung des Vorhabens besonders die umliegende Angebotsstruktur. Von Bedeutung im Sinne möglicher Synergien sind zudem die Kopplungspotenziale zwischen dem Vollsortimenter und dem Discounter.

Der Verlauf der Isar ist nicht nur eine topographische Barriere. Das Isartal schlägt sich durch sein starkes Relief auf die Siedlungsstruktur und das Straßennetz beschränkend nieder. So stellt die Isar auch eine „psychologische Barriere“ dar. Durch die vermeintlichen bzw. subjektiv wahrgenommenen „langen Wege“ zwischen den Wohngebieten Straßlach-Dinghartings und den Ortschaften westlich der Isar, ist das Niveau der regelmäßigen „Einzelhandels“-Austauschbeziehungen als gering einzuschätzen. Entsprechend limitiert die Isar als naturräumliche Zäsur das Einzugsgebiet nach Westen.

Abbildung 8: Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Quelle: Nexiga, eigene Darstellung

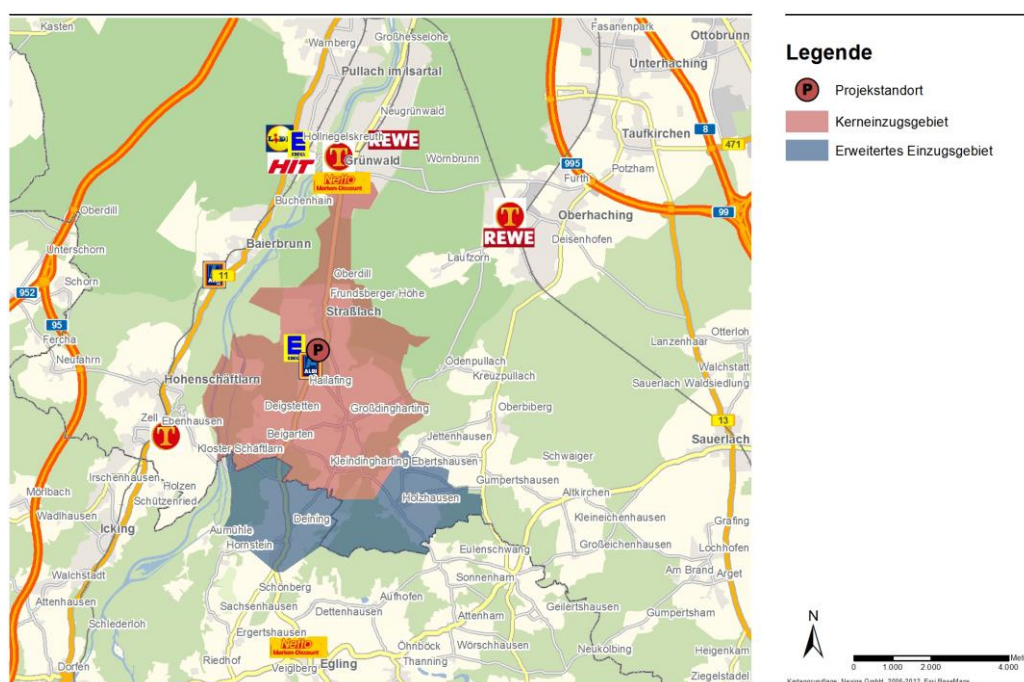
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in Straßlach-Dingharting

Vorstehende Abbildung verdeutlicht, dass innerhalb einer Fahrtzeit von fünf Minuten im Wesentlichen das Gemeindegebiet von Straßlach abgebildet wird.

Mit Blick auf das Vorhaben wirkt sich die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes auf die Angebotsstruktur in den umliegenden Stadtteilen aus. Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, Bahnlinien, topographische Gegebenheiten etc.) ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- **Zone I (=Kerneinzugsgebiet)** umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Straßlach bis auf die Ortsteile Ebertshausen und Holzhausen. In diesem Bereich wird das Vorhaben die höchste Marktdurchdringung erreichen. In der Summe leben rd. 2.800 Personen in Zone I.
- Nach Süden und Norden schließt sich **Zone II (=Ergänzungsgebiet)** an. Dies umfasst die Straßlacher Ortsteile Ebertshausen und Holzhausen. Ferner ist der Ortsteil Deinig ein Bestandteil des Ergänzungsgebietes. Deinig ist dabei ein Ortsteil der Nachbargemeinde Egling. Des Weiteren kann der südlichen Teil Grünwalds zum Ergänzungsgebiet gerechnet werden. Insgesamt wohnen in der Zone II rd. 3.750 Einwohner.

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens in Straßlach-Dingharting (inkl. Bestandsmärkte)



Quelle: Nexiga, eigene Darstellung

Aufgrund der hohen Anzahl an Alternativstandorten in der überörtlichen Handelslandschaft (vgl. Karte 8) ist es wahrscheinlich, dass nicht alle Einwohner des hier dargestellten Einzugsgebietes zum Vorhabenstandort tendieren. So kann die Einwohnerzahl der Ortsteile in Zone II nur zu einem gewissen Anteil eingerechnet werden. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. **6.600 Einwohner**.

Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet

Ortsname	Einwohner 2013
Straßlach-Dingharting*	2.816
Summe Zone I	2.816
Straßlach-Dingharting, nur Ebertshausen und Holzhausen	196
Egling-Deining	794
Grünwald (anteilig)	2.762
Summe Zone II	3.752
Summe gesamt	6.568

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern (Stand: 30.09.2013), * ohne Ortsteile Ebertshausen und Holzhausen, eig. Bearbeitung und Darstellung

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (ca. 6.600 Einwohner) und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (BBE Struktur- und Marktdaten), gewichtet mit der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer der Branche Lebensmittel (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Nachstehende Tabelle verdeutlicht neben der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer das Marktpotenzial der einzelnen Zone.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen für Lebensmittel in Höhe von ca. 18,6 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 7,7 Mio. € auf Zone I und rd. 10,9 Mio. € auf Zone II.

Tabelle 4: Einwohnerzahl, Kaufkraftindex und Marktpotenzial

Ortsname	Projektrelevante Einwohnerzahl	Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer	Marktpotenzial in Mio. €
Straßlach-Dingharting*	2.816	119,5	7,7
Summe Zone I	2.816	119,5	7,7
Straßlach-Dingharting, nur Ebertshausen und Holzhausen	196	119,5	0,5
Egling-Deining	794	108,6	2,0
Grünwald (anteilig)	2.762	134,1	8,4
Summe Zone II	3.752	127,9	10,9
Summe gesamt	6.568	124,3	18,6

Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten, Struktur- und Marktdaten, eig. Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

6. Angebotssituation in Straßlach-Dingharting und im Untersuchungsgebiet

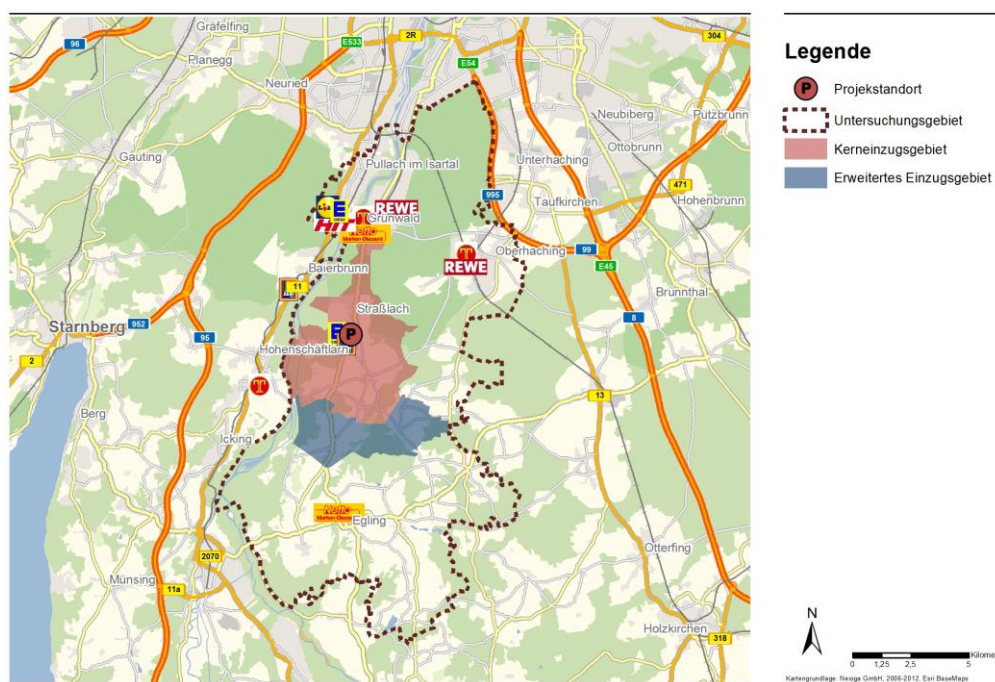
Begründet mit der Angebotsstruktur in der Standortgemeinde sowie im direkten Umfeld des Vorhabens werden sich die induzierten Auswirkungen vor allen Dingen bei Betrieben der Nachbargemeinden zeigen.

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum, der naturgemäß über das eigentliche Einzugsgebiet hinausgeht. Besonderes Augenmerk wird hierbei neben den zentralen Versorgungsbereichen der Kommunen auf die teilweise dezentralen, jedoch strukturprägenden Angebotsstandorte bzw. Standorträume gelegt.

Die Angebotssituation wurde im September 2014 in Straßlach-Dingharting sowie im Untersuchungsgebiet erhoben. Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass dabei im Einzugsgebiet eine Totalerhebung der Wettbewerber erfolgte, d. h. es wurden alle Wettbewerbsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem zu erweiternden Lebensmittelsortiment aufweisen. Im weiteren Untersuchungsraum wurden alle strukturprägenden Wettbewerber erhoben.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Untersuchungsraum inkl. der maßgeblichen Angebotsstandorte sowie der Bestandsbetriebe in Straßlach-Dingharting.

Abbildung 10: Untersuchungsgebiet des Vorhabens (inkl. Bestandsmärkte)



Quelle: Nexiga, eigene Darstellung

Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die Lebensmittel als Kernsortiment führen. Allerdings wurden auch Betriebe erfasst, welche das relevante Sortiment auf einer nicht nur unwesentlichen Teilfläche führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Systemwettbewerber sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von wiederkehrenden Versorgungseinkäufen sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen.

Die Gemeinden Oberhaching¹ und Pullach² verfügen über eine verbindliche Einzelhandelsentwicklungskonzeption (EHK), welche zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Daher wurde die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) dem EHK entnommen.

Die weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes verfügen nicht über ein Konzept, welches zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der oben genannten Paragraphen ausweist. Daher beruht die Abgrenzung möglicher faktischer zentraler Versorgungsbereiche auf den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort zum Begutachtungszeitpunkt.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugs- und Untersuchungsgebiet des Vorhabens kurz dargestellt. Ferner erfolgt die Beschreibung der weiteren Angebotsstandorte, die für die regionale Angebotsausstattung maßgeblich sind. Aufgrund der Struktur des regionalen Straßennetzes und der daraus resultierenden Zeit-/Wege-Distanzen zum Vorhabenstandort beschränkt sich die Darstellung auf die Gemeinden Pullach, Grünwald, Oberhaching sowie Egling.

¹ Integriertes Einzelhandels- und Kernzonenentwicklungskonzept für die Gemeinde Oberhaching, CIMA, München 2010

² Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept für die Gemeinde Pullach im Isartal, CIMA, München 2009

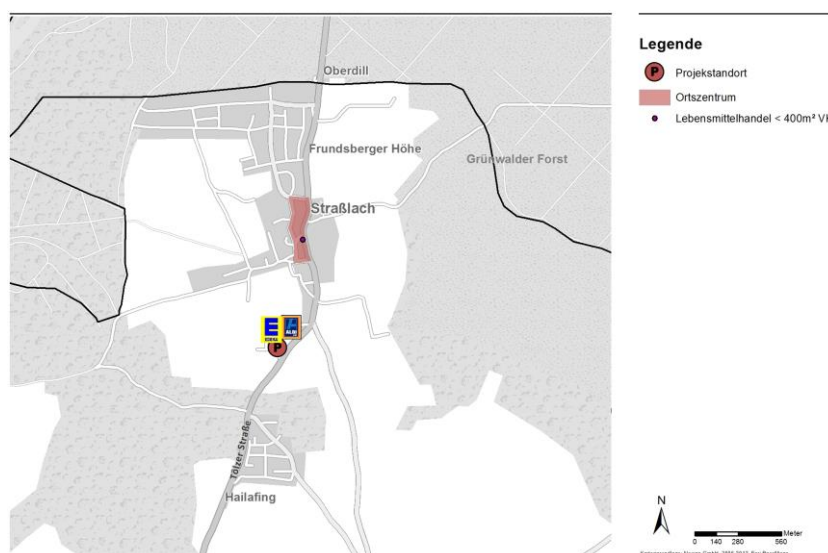
6.1. Angebotsstandort Straßlach-Dingharting

Lage des Ortszentrums	Grünwalder Straße, Tölzer Straße
Erschließung	Staatsstraße, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	discountorientiertes und mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	hauptsächlich kurzfristige Bedarfsdeckung
Leerstände	keine
Projektl. Verkaufsfläche ³	ca. 2.140 m²
Magneten	Edeka, Aldi
Ergänzende Nutzungen	Banken, Lebensmittelhandwerker, Dienstleistungen, Gastronomie

Magnetbetriebe (Auswahl)



Karte zur Abgrenzung des Ortszentrums



Quelle: eigene Aufnahme, September 2014 .

Kartengrundlage: Nexiga, eigene Darstellung.

Zusammenfassende Bewertung

Die Angebotsstruktur in der Gemeinde Straßlach wird dominiert durch die beiden Großfilialisten Edeka und Aldi. Das weitere Angebot besteht aus mehrheitlich inhabergeführten Betrieben des Grundbedarfs (u.a. SB-Markt, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Apotheke). Diese Betriebe verfügen über eine geringe Verkaufsfläche. Abgesehen von den Bestandsbetrieben des Vorhabens finden sich die weiteren Lebensmittelanbieter in integrierten Lagen. Angebotsschwerpunkt bildet der Kern des Ortsteils Straßlach. Die ansässigen Betriebe verfügen über einen Marktauftritt, der als marktüblich oder modernen beschrieben werden kann. Zu betonen ist, dass die kleineren Anbieter eine wichtige Versorgungsfunktion im Umfeld des Wohnorts einnehmen. Jedoch können diese das Supermarkt- bzw. Discounterangebot nur ergänzen.

³ Dies umfasst alle Verkaufsflächen der im Vorhaben angestrebten Sortimente (vgl. Kapitel 1), sofern angeboten.

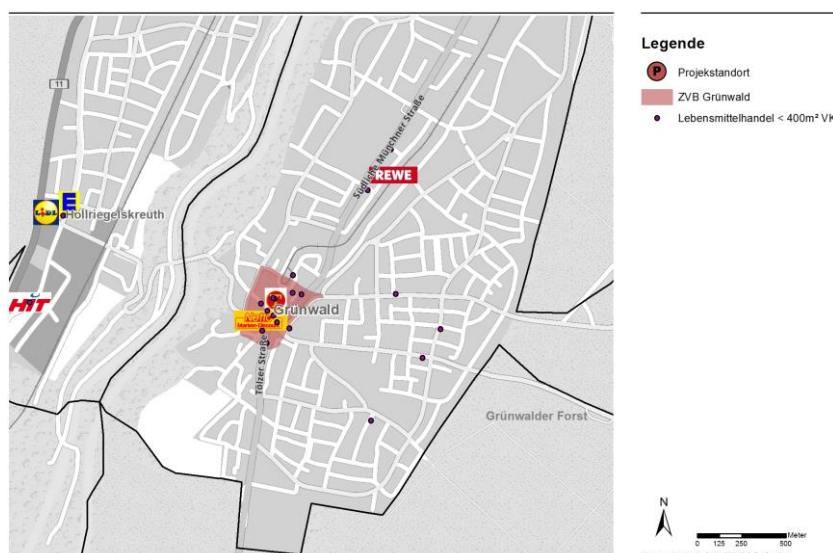
6.2. Angebotsstandort Grünwald

Lage des ZVB	Tölzer Str./ Emil-Geiß-Str./ Südl. Münchner Str. sowie Nebenstraßen
Erschließung	Staatsstraße, Bus, Tram
Parkplatzsituation	eingeschränkte Parkraumverfügbarkeit
Sortimentsniveau	discountorientiertes bis mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	täglicher sowie teilweise mittelfristiger Bedarf
Leerstände	vereinzelt
Projektl. Verkaufsfläche ⁴	ca. 2.600 m ²
Magneten	Netto, Tengelmann
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen

Magnetbetriebe (Auswahl)



Karte zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: eigene Aufnahme, September 2014 .

Kartengrundlage: Nexiga, eigene Darstellung.

Zusammenfassende Bewertung

Der Ortskern der Gemeinde bildet den zentralen Versorgungsbereich. Dieser umfasst den Bereich im Umfeld der zentralen Kreuzung sowie der angrenzenden Nebenstraßen.

Hier finden sich neben dem dichten, geschlossenen Einzelhandelsbesatz auch wesentliche gesamt-gemeindliche Versorgungseinrichtungen (z.B. Banken, Rathaus, Dienstleistungen). Die ansässigen Betriebe präsentieren sich in einem attraktiven Zustand.

Die Betriebstypenstruktur wird durch inhabergeführte Betriebe bestimmt, die Verkaufsflächenstruktur hingegen durch die ansässigen Großfilialisten. Der Schwerpunkt der vorgehaltenen Sortimente liegt im Bereich der Lebensmittel. Wenn auch nachrangig ausgeprägt, umfasst das Angebot insgesamt kurz- und mittelfristige Sortimentsgruppen.

In der Gesamtbetrachtung ist keine Vorschädigung des vitalen, leistungsstarken ZVB zu attestieren.

Im Gemeindegebiet sind weitere Lebensmittelhändler außerhalb des ZVB verortet. Deren Standorte

⁴ Dies umfasst alle Verkaufsflächen der im Vorhaben angestrebten Sortimente (vgl. Kapitel 1), sofern angeboten.

befinden sich in städtebaulich integrierter Lage.

Prägend sind in diesem Zusammenhang der Rewe Supermarkt an der Lena-Christ-Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 m² und der Getränkemarkt mit rd. 300 m² Verkaufsfläche an der Ludwig-Anzengruber-Straße. Beide Betriebe sind als modern und stark frequentiert zu bezeichnen.

Die sonstigen Betriebe in den integrierten Lagen von Grünwald sind vergleichsweise kleinflächig und finden sich in erster Linie in Wohnquartiere eingebettet. Marktauftritt wie auch das Niveau der vorgehalten Waren schwankt stark. Die Angebotsreichweite beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Nahbereich der Betriebe.

In der Summe beläuft sich die vorhabensspezifische Verkaufsfläche auf rd. 1.500 m².

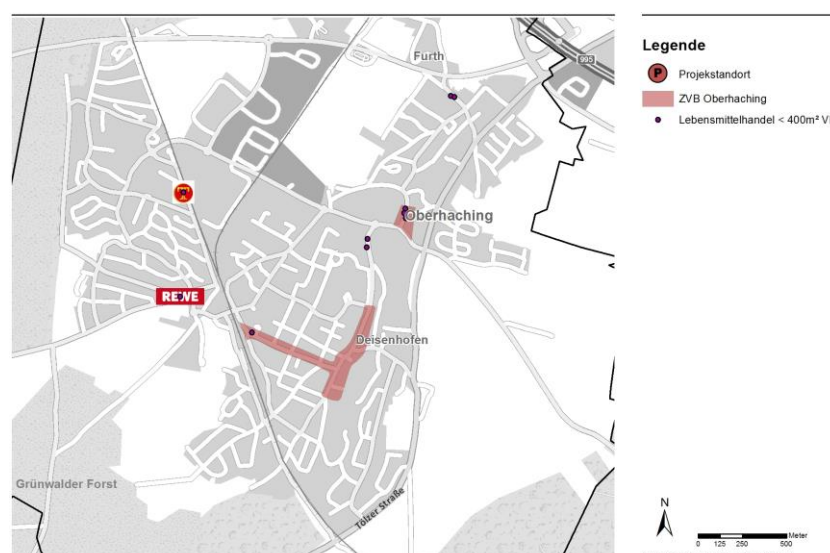
6.3. Angebotsstandort Oberhaching-Deisenhofen

Lage der ZVB	Bahnhofstraße, Tisinstraße, Kirchplatz
Erschließung	Anwohnerstraßen, Bus, S-Bahn
Parkplatzsituation	ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
Sortimentsniveau	discountorientiertes und mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	vorwiegend kurz- und mittelfristiger Bedarf
Leerstände	keine
Projektl. Verkaufsfläche ⁵	ca. 820 m ²
Magneten	Penny
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Gastronomie

Magnetbetriebe (Auswahl)



Karte zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: eigene Aufnahme, September 2014.

Kartengrundlage: Nexiga, eigene Darstellung gem. EHK.

Zusammenfassende Bewertung

Die Gemeinde Oberhaching verfügt gem. kommunalem EHK über eine bipolare Zentrenstruktur. Rund um den Kirchplatz (Ortsteil Furth) beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf wenige inhabergeführte Betriebe (v.a. Lebensmittel).

Im südlichen Ortsteil Deisenhofen hingegen konzentrieren sich das Einzelhandelsangebot sowie ergänzende Einrichtungen mit zentrumsbildender Funktion entlang der Bahnhofstraße. Die hier vorgehaltenen Sortimente umfassen kurz- und mittelfristige Warengruppen. Hier ist u.a. der Discounter Penny ansässig. Aktuell sind keine großflächigen Einzelhändler im ZVB Deisenhofen ansässig. Nach unseren Informationen wird das Angebot durch einen derzeit im Bau befindlichen Supermarkt ausgeweitet. In der Gesamtbetrachtung sind die beiden ZVB ohne Vorschädigung. Gerade der ZVB Deisenhofen ist als stark frequentiert und leistungsstark mit Entwicklungsperspektiven zu beschreiben.

Im westlichen Siedlungsbereich sind die beiden Supermärkte Tengelmann an der Linienstraße (ca.

⁵ Dies umfasst alle Verkaufsflächen der im Vorhaben angestrebten Sortimente (vgl. Kapitel 1), sofern angeboten.

800 m²) sowie Rewe City an der Laufzoner Straße (ca. 630 m²) adressiert. Beide sind an dieser Stelle des Gemeindegebietes als Magnetbetriebe zu bezeichnen. Primär richtet sich dabei das Angebot der beiden Betriebe an die umliegenden Wohngebiete.

Ergänzt werden die Supermärkte durch vorgelagerte Lebensmittelhandwerker. Marktauftritt, Warenpräsentation wie auch Verkaufsflächendimensionierung entsprechen dem marktüblichen Mindestbetriebskonzept.

Eine Vorschädigung der beiden Anbieter ist aus der derzeitigen Situation nicht abzuleiten.

Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe in den städtebaulich integrierten Lagen von Oberhaching beträgt rd. 1.500 m².

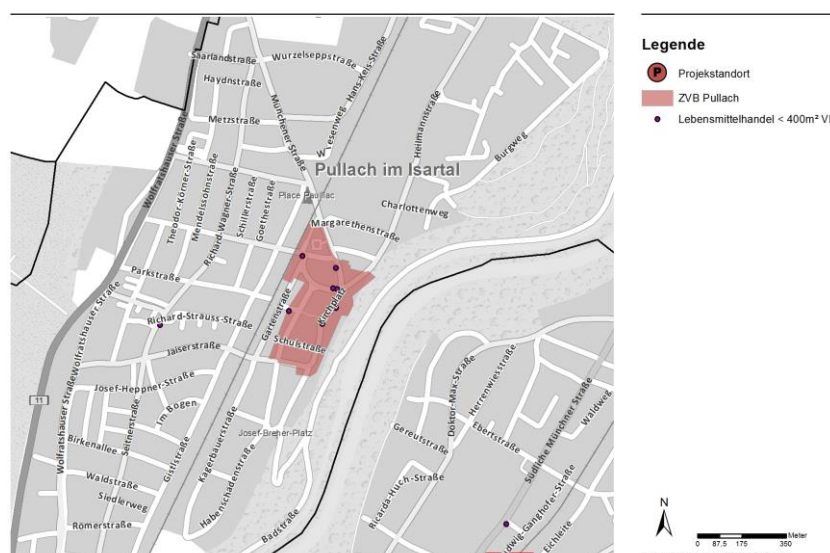
6.4. Angebotsstandort Pullach

Lage des ZVB	Kirchplatz, Münchener Straße
Erschließung	verkehrsberuhigte Ortsstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend dimensionierter Parkraum
Sortimentsniveau	mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	kurz- und teilweise mittel- und langfristiger Bedarf
Leerstände	ein ungenutztes Ladenlokal
Projekttrel. Verkaufsfläche ⁶	ca. 150 m ²
Magneten	Lebensmittelhandwerker, Apotheke, Schreibwarenladen
Ergänzende Nutzungen	Gewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie

Magnetbetriebe (Auswahl)



Karte zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: eigene Aufnahme, September 2014 .

Kartengrundlage: Nexiga, eigene Darstellung gem. EHK.

Zusammenfassende Bewertung

Der historische Ortskern der Gemeinde bildet gem. dem EHK den ZVB. Die wenigen hier ansässigen Betriebe sind als kleinflächig zu beschreiben.

Offeriert werden die Sortimentsgruppen Lebensmittel, Apothekenwaren, Schreibwaren, Heimtextilien und Fahrräder. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Reihe von Dienstleistern, Banken, Gastronomiebetrieben und öffentlicher Einrichtungen.

Die eigentliche Versorgungsfunktion des ZVB liegt im Bereich des einzelhandelsfremden Angebotes. Das Erscheinungsbild sowohl der Betriebe als auch des öffentlichen Raumes ist als gehoben zu bezeichnen.

Eine Vorschädigung ist nicht festzustellen.

Die Einzelhandelslandschaft der Gemeinde Pullach wird in besonderem Maße durch die nicht-integrierten Standorte im Süden der Gemeinde geprägt. Diese sind einerseits der Kopplungsstandort

⁶ Dies umfasst alle Verkaufsflächen der im Vorhaben angestrebten Sortimente (vgl. Kapitel 1), sofern angeboten.

Edeka Simmel / Lidl sowie andererseits der Verbrauchermarkt HIT. Beide Angebotsstandorte sind als attraktiv, marktüblich dimensioniert sowie leistungsstark zu bezeichnen. Entsprechend ist eine überörtliche Reichweite zu attestieren.

Insbesondere der Kopplungsstandort aus Supermarkt und Discounter verfügt durch die ausgeprägten Synergien über eine hohe Strahlkraft. Zum Besichtigungszeitpunkt wurden das Gebäude bzw. die Verkaufsräume des HIT-Marktes umfassend renoviert. Ferner wird nach uns vorliegenden Informationen das Angebot im Bereich der Konzessionäre erweitert und diversifiziert.

Summiert beläuft sich die vorhabenspezifische Verkaufsfläche (d.h. nur Food) in nicht-integrierten Lagen auf rd. 8.100 m².

Ergänzend finden sich in den sonstigen integrierten Lagen weitere Lebensmittelanbieter. Diese sind dabei eingebettet in die umliegenden Wohngebiete. Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 545 m² umfasst die Verkaufsfläche des Discounters Normas (ca. 300 m²) sowie eines Getränkemarktes (ca. 200 m²). Der Discounter ist sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des Marktauftrittes nicht mehr zeitgemäß.

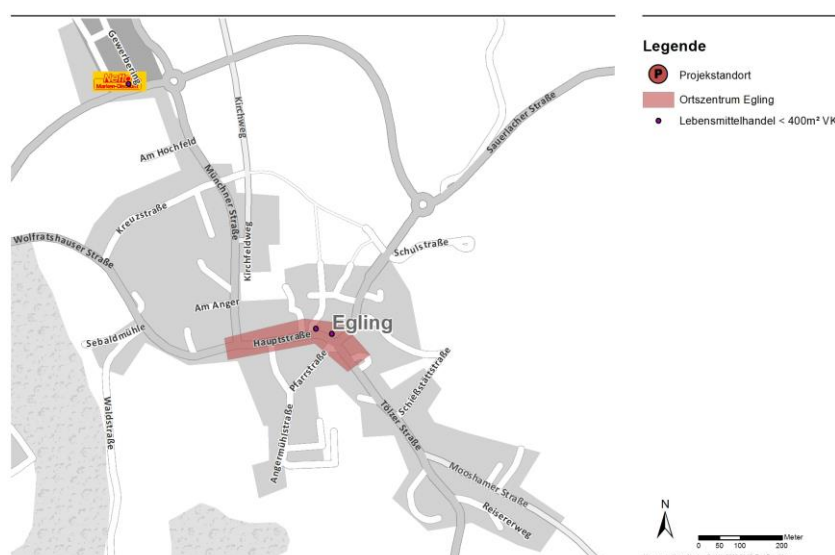
6.5. Angebotsstandort Egling

Lage des Ortszentrums	Hauptstraße
Erschließung	verkehrsberuhigte Ortsstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend dimensionierter Parkraum
Sortimentsniveau	mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	Kurz-, und langfristiger Bedarf
Leerstände	Keine
Projektreel. Verkaufsfläche ⁷	ca. 860 m²
Magneten	Lebensmittelhandwerker, Apotheke, Eisenwarenhandel
Ergänzende Nutzungen	Gewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie

Magnetbetriebe (Auswahl)



Karte zur Abgrenzung des Ortszentrums



Quelle: eigene Aufnahme, September 2014. Kartengrundlage: Nexiga, eigene Darstellung.

Zusammenfassende Bewertung

Südlich der Standortgemeinde befindet sich die Gemeinde Egling. Der nördliche Ortsteil Deiningen ist aufgrund der im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet geringen Distanz zum Vorhabenstandort i.V.m. dem fehlenden Angebot dem Einzugsgebiet zuzurechnen.

Im Hauptort Egling finden sich im Bereich des Dorfkerns zwei Lebensmittelhandwerker. Ergänzt werden diese durch eine geringe Zahl zusätzlicher Anbieter aus dem Bereich der mittel- und langfristigen Sortimente (u.a. Eisen-/Elektrowaren). Ferner sind im Ortszentrum einzelhandelsfremde Angebote zu finden. Diese umfassen öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungs- wie auch gastronomische Angebote.

Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich i.e.S. kann aufgrund der aktuellen Ausstattung und Versorgungsfunktion nicht abgegrenzt werden.

Wesentlicher Träger der örtlichen Nahversorgung ist der Discounter Netto. Dieser befindet sich im

⁷ Dies umfasst alle Verkaufsflächen der im Vorhaben angestrebten Sortimente (vgl. Kapitel 1), sofern angeboten.

städtebaulich nicht-integrierten Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang. Der Netto-Markt liegt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² im Bereich der Markteintrittsgröße (Mindestbetriebsgröße) der Firma Netto. Verbunden mit der singulären Stellung in der Gemeinde ist dem durchschnittlich attraktiven Markt eine gehobene Leistungsfähigkeit zu bescheinigen. Jedoch ist davon auszugehen, dass dessen Strahlkraft nicht über das Gemeindegebiet hinaus reicht.

Summiert beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der in Egling ansässigen Betriebe auf ca. 860 m².

6.6. Zusammenfassung und Fazit

Im Untersuchungsgebiet des Vorhabens sind demnach folgende strukturprägenden Hauptwettbewerber mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² (vgl. Abb. 12) zu identifizieren:

- Straßlach-Dingharting: Aldi, Edeka (Bestandsmärkte)
- Grünwald: Tengermann, Netto, Rewe
- Pullach: Edeka, Lidl, HIT
- Oberhaching: Tengermann, Rewe City
- Egling: Netto

Die derzeitige Verkaufsflächen-, Verkaufsstätten- und Umsatzverteilung im Untersuchungsgebiet ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 5: Vorhabensspez. Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquote im Untersuchungsgebiet

	Marktpotenzial in Mio. € ⁸	Umsätze in Mio. € gesamt	Umsätze in Mio. € in ZVB	Bindungsquote in %
Straßlach-Dingharting*	8,2	8,3	0,2	101
Egling	13,4	4,2	0,2	31
Grünwald	33,8	16,1	11,2	48
Pullach	25,4	42,8	0,8	169
Oberhaching	33,5	9,9	3,6	30

Quelle: eig. Erhebung und Berechnung, * inkl. Bestandsmärkte.

Aus vorstehender Tabelle wird die starke und dominierende Stellung des Angebotsstandortes Pullach deutlich. Diese Stellung begründet sich mit den Betrieben der dezentralen Standorte an der Wolfratshauser Straße. Auch wird ersichtlich, dass das Marktpotenzial der Gemeinde Straßlach-Dingharting vollständig gebunden wird. Die ist auf die beiden Bestandsmärkte zurückzuführen.

⁸ Anmerkung: Berechnungsgrundlage der Marktpotenziale in Tabelle 4 ist die Einwohnerzahl des zu erwartenden Einzugsgebietes, das wie bereits dargestellt nur Teile der Nachbargemeinden umfasst. Das hier dargestellte Marktpotenzial im Untersuchungsgebiet umfasst die Gesamtbevölkerung der Gemeinden.

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in Straßlach-Dingharting

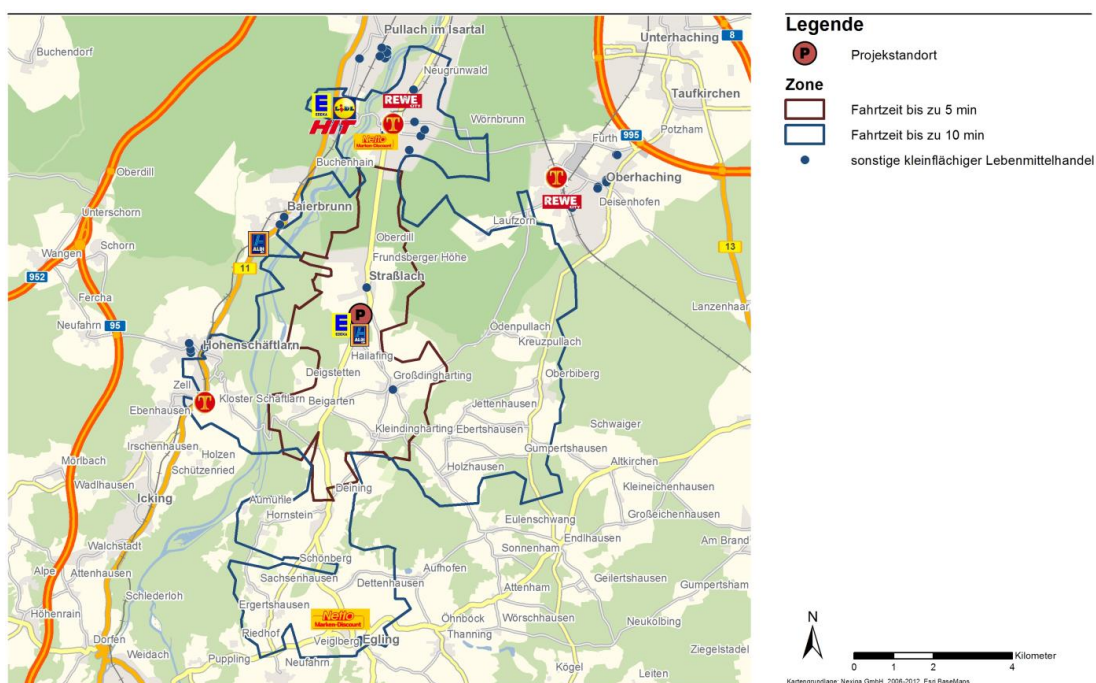
Abbildung 11: Maßgebliche Wettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Auswahl)



Quelle: eig. Aufnahme, September 2014

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die regionale Angebotsstruktur.

Abbildung 12: relevanter Wettbewerber im Umfeld ab 400 m² (inkl. Bestandsmärkte)



Quelle: Nexiga; eigene. Bearbeitung

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Strukturprägend sind in der Standortgemeinde die Bestandsmärkte.
 - Im nördlichen Umfeld von Straßlach-Dingharting ist eine überdurchschnittlich hohe Angebotsdichte im Bereich des Lebensmittelsortiments festzustellen. Dies ist primär auf die ausgeprägte Angebotslandschaft an der Wolfratshauser Straße in Pullach und im zentralen Versorgungsbereich von Grünwald zurückzuführen. Die Angebotssituation südlich der Standortgemeinde ist hingegen stark aufgelockert.
 - Die „Einkaufs“-Austauschbeziehungen zwischen der Ansiedlungsgemeinde und den Angebotsstandorten westlich der Isar sind als gering einzuschätzen. Das Isartal ist sowohl naturräumliche als auch eine psychologische Barriere.
 - Die ansässigen Großfilialisten werden durch eine geringe Anzahl inhabergeführter, kleinflächiger Betriebe ergänzt und abgerundet.
 - Im Untersuchungsgebiet heben sich besonders die Discounter- und Supermarktfilialen bzw. der Verbrauchermarkt HIT in der Angebotslandschaft hervor.
 - Die ansässigen Supermärkte und Discounter präsentieren sich als moderne, leistungsstarke Konzepte. In dieser Form stellen sie einen begrenzenden Faktor für das Einzugsgebiet des Projektvorhabens dar.
-

7. Auswirkungsanalyse

7.1. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

Der Planstandort befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West, 5. Änderung“. Dieser weist das Areal als Gewerbegebiet (i.S.d. § 8 BauNVO) aus. Die Gemeinde möchte im Zuge der 6. Änderung das Areal als Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) überplanen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist daher u.a. zu prüfen, ob von den Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausgehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 'Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen u.a. die städtebaulichen Gegebenheiten und die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe der Umsatzzumlenkungen negative Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) hat sich jedoch als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.⁹

Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

Orientierungswerte der Umsatzverteilung nach Sortimenten	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen für den Wettbewerb sind wahrscheinlich	< 10 %	< 10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	> 20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	> 20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	> 20 %	> 30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher werden weitere Aspekte (städtebauliche Gegebenheiten, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen, Leerstand, Sortimentsausrichtung von betroffenen Magnetbetrieben, qualitative Aspekte etc.) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist demnach ein wesentlicher Indikator für mögliche negative Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.

Insbesondere sind bspw. bei einer bestehenden Vorschädigung bzw. bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, geringe Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Laden-

⁹ vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung - Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuordnung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg.

leerstände, unattraktives Angebot) oder aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot) Stabilitätsverluste zu erwarten.

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine negativen Auswirkungen verursachen, sind bei der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Nachteilige Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt von Wettbewerbsschutz gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird.¹⁰ Grundsätzlich sind jedoch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.¹¹

Derartige Versorgungsbereiche ergeben sich u.a. aus Festsetzungen der Planungsbehörden (Bauleitpläne, Raumordnungspläne) oder sonstigen städtebaulichen Konzepten und können neben der besonders zu schützenden Innenstadt in größeren Städten auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.¹² Wie vorstehend dargestellt, verfügen nur die Gemeinden Oberhaching und Pullach derzeit über ein verbindliches Einzelhandelskonzept, das zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Daher wurde die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dem EHK entnommen. Die weiteren Gemeinden besitzen kein entsprechendes Zentrenkonzept. Auf Grundlage einer Ortsbegehung wurde geprüft, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden kann (s.o.).

7.2. Bewertung der Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Reihe von Kriterien genannt, die bei der Prüfung der Frage maßgeblich sein können, ob von einem Ansiedlungsvorhaben schädliche Auswirkungen ausgehen. Dazu zählt u.a. neben der Frage der ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs auch der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der bestehenden Fläche in den zentralen Versorgungsbereichen.¹³

Die Firma EDEKA will im Zuge der Vorhabenrealisierung die Verkaufsflächen neu strukturieren, in dem die bauliche Trennung entfernt wird und gleichzeitig das Leergut-Getränkelerager geringfügig erweitert wird. Die Firma Aldi möchte hingegen die Verkaufsfläche erweitern. Im Zuge des Vorhabens sollen laut Auftraggeber rd. 271 m² Verkaufsfläche im Discounter neu geschaffen werden.

Saldiert handelt es sich bei dem Vorhaben um einer Verkaufsflächenerweiterung von ca. 258 m² (vgl. Ausgangssituation). Dies entspricht einem Flächenanteil von rd. 12 % der Bestandsfläche (ca. 2.140 m²). Von der Bestandsfläche entfallen allein rd. 1.985 m² (rd. 93 %) auf die beiden Bestandsbetriebe.

Betont werden muss, dass die Bestandsbetriebe sich aufgrund der bereits erwähnten siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Besonderheiten der Standortgemeinde in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (vgl. Analyse des Mikrostandortes).

Somit bleibt die avisierte Neufläche hinter der im Umfeld des Standortes vorhandenen Bestandsfläche zurück. Bei dieser Größendifferenz wird kein Niveau erreicht, woraus sich eine Gefährdung der weiteren Bestandsbetriebe in den Ortsteilen von Straßlach-Dingharting ableiten lassen würde. Zumal es sich bei diesen Betrieben (Lebensmittelhandwerker) nicht um sog. Systemwettbewerber handelt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die geplante Verkaufsfläche eine Funktionsstörung der Angebotsstruktur bes. der zentralen Versorgungsbereiche bzw. eine überdimensionierte Verkaufsfläche nicht vorliegt.

¹⁰ Fickert, H.-C./Fieseler, H. (2002), Baunutzungsverordnung, Stuttgart

¹¹ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007

¹² Gatawis, S. (2006), Die Neuregelung des §34 III Baugesetzbuch (BauGB), in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 273f

¹³ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 (Entscheidung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB).

7.3. Umsatzprognose

Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zunächst sind die möglichen Umsätze des Vorhabens zu prognostizieren. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung branchenüblicher Raumleistungen (= Umsatz m² VK / Jahr). Diese Raumleistung wird unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Marktpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, aber auch der Wettbewerbssituation und der Größe der geplanten Verkaufsfläche angepasst. Aus der Multiplikation der so ermittelten Raumleistung mit der Größe der Verkaufsfläche ergibt sich die Umsatzprognose.

Aus absatzwirtschaftlicher Perspektive stellt das Vorhaben eine Verkaufsflächenerweiterung des in der Einzelhandelslandschaft etablierten Aldi-Marktes dar. Denn die Verkaufsfläche des Edeka-Supermarktes wird durch die Entfernung der baulichen Trennung nicht ausgeweitet.

Durch die limitierende Wirkung der umliegenden Edeka- und Aldi-Filialen bzw. der weiteren Anbieter im Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass sich das perspektivische Einzugsgebiet deutlich von der derzeitigen räumlichen Ausprägung unterscheidet. Begründet mit dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau der Region werden überdurchschnittliche sortimentsspezifische Raumleistungen für die projektierte Fläche angesetzt.

In diesem Sinne handelt es sich um einen **Worst-Case-Ansatz**. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht.

Nachstehende Tabelle verdeutlicht die Spannweite der Raumleistung des Supermarktes bzw. Discounters im Bundesdurchschnitt.

Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Raumleistung in € je m² Verkaufsfläche

Betrieb	Raumleistung min.	Raumleistung Durchschnitt	Raumleistung max.
Supermarkt	3.300	3.800	4.300
Getränkemarkt	1.400	1.600	1.800
Discounter	3.800	4.800	5.800

Quelle: Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung.

Auf Basis der umseitig genannten Rahmenbedingungen ist dem Vorhaben folgende Raumleistung und der daraus resultierende Planumsatz zu prognostizieren.

Tabelle 8: Prognostizierter Umsatz

Sortiment / Betrieb	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in € je m ² Verkaufsfläche	Planumsatz in Mio. € (gerundet)
Supermarkt	1.171	3.120*	3,7
davon Bestand Supermarkt	799	3.800	3,0
davon Bestand Getränkemarkt	385	1.600	0,6
Discounter	1.071	4.750*	5,1
davon Bestand	800	4.800	3,8
davon Erweiterungsfläche	271	4.600	1,2
Summe Supermarkt + Discounter	2.242	3.898*	8,7

Quelle: Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung, *flächenanteilig gewichtet, Rundungsdifferenzen möglich, eig. Berechnung.

Die vorstehende Raum- und Umsatzleistung des Vorhabens bewegt sich also im Rahmen betriebstypenspezifischer Vergleichswerte (Tabelle 7).

Ein höherer Umsatz ist auf der projektierten Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Die Raumleistung wird insbesondere limitiert durch

- den hohen Wettbewerbsdruck durch weitere leistungsstarken Großflächenanbieter in den umliegenden Ortschaften sowie,
- die unterdurchschnittliche Einwohnerzahl der Standortkommune,
- das zu erwartende Einzugsgebiet, das sich angesichts der Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld und vor dem Hintergrund der räumlichen Distanzen i.V.m. den topographischen Zäsuren nicht vergrößern lässt.

Somit handelt es sich bei der dargestellten Umsatzprognose um einen Maximalwert für das Vorhaben.

Der hier dargestellte Planumsatz ist theoretisch-rechnerischer Natur, um im Sinne des Worst-Case zu gewährleisten, dass die induzierte Umsatzumverlagerung nicht unterschätzt wird. Die tatsächliche Umsatzleistung der Betriebe wird aufgrund der dargestellten Marktanspannung unter der Umsatzprognose liegen. Dies bedeutet gleichermaßen, dass die nachfolgend prognostizierbaren Umlenkungsquoten in der Realität geringer sein werden.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass aufgrund der nachrangigen Verkehrsanbindung und der vergleichsweise geringen PKW-Frequenz entlang der Tölzer Straße etwa zwei bis drei Prozent des Umsatzes mit Kunden generiert wird, die nicht in im Einzugsgebiet leben, die also als sog. Streuumsätze zufließen.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz der Lebensmittelbetriebe deren Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist fachlich geboten, da die Wettbewerbseffekte der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil von 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“¹⁴

Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine betriebliche Neuansiedlung, sodass also keine zusätzlichen Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.240 m² in der Standortgemeinde errichtet werden. Vielmehr soll im Zuge der angestrebten Erweiterung bei gleichzeitiger Optimierung der Verkaufsfläche diese saldiert um rd. 260 m² erweitert werden. Somit ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bestandsumsatz mit rd. 7,5 Mio. € als Sockel vollständig in den Planumsatz eingehen wird. Damit ergibt sich ein wettbewerbswirksamer Planumsatz in Höhe von rd. 1,2 Mio. €.

7.4. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen induziert werden könnten, von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

¹⁴ Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Nach der Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Untersuchungsraum tendenziell nicht verändern. Dennoch werden sich in Folge der hinzutretenden Verkaufsfläche Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt auf Grundlage der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Projektes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

7.5. Umsatzzumlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vom Vorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte für die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Dies bedeutet, dass im Falle des Edeka Supermarktes primär vergleichbare Supermärkte durch Auswirkungen betroffen sind. Insbesondere stehen dabei die umliegenden Edeka-Filialen im Fokus (sog. Kannibalisierung). Entsprechend steht der Discounter Aldi im Wettbewerb mit umliegenden Discountanbietern (bes. Aldi). Erst nachfolgend werden andere Lebensmittelanbieter (u.a. Lebensmittelhandwerker) Auswirkungen unterliegen.

Im Folgenden erfolgt eine Berechnung möglicher Auswirkungen in **zwei Szenarien**. Szenario 1 geht von einer reinen Verkaufsflächenerweiterung aus. Szenario 2 unterstellt, dass das Vorhaben als Neuansiedlung zu behandeln ist.

Die Behandlung des Vorhabens als Neuansiedlung ist dabei weitestgehend als rechtlich getriebenes, theoretisches Konstrukt einzustufen.

7.5.1. Szenario 1: Vorhaben als reine Verkaufsflächenerweiterung

Dem Szenario 1 liegt die Beurteilungsgrundlage zugrunde, dass es sich um eine reine Verkaufsflächenerweiterung handelt.

Die Umsatzverteilung des Einzelhandels mit Lebensmitteln im Untersuchungsgebiet (ohne Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 9: Umsatzverteilung im Untersuchungsgebiet (ohne Bestandsmarkt)

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Straßlach-Dingharting	0,8	1,1
Grünwald zentraler Versorgungsbereich	11,2	15,1
Grünwald sonstige integrierte Lagen	5,0	6,7
Pullach zentraler Versorgungsbereich	0,8	1,0
Pullach sonstige integrierte Lagen	1,9	2,6
Pullach nicht-integrierte Lagen	40,1	54,3
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Oberhaching	0,5	0,7
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Deisenhofen	3,1	4,2
Oberhaching sonstige integrierte Lagen	6,4	8,6
Egling	4,2	5,7
Summe	73,8	100

Quelle: eig. Erhebung und Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich.

Aus vorstehender Tabelle wird die dominierende Stellung der nicht-integrierten Lage in Pullach (Edeka Simmel, Lidl, HIT) sowie des zentralen Versorgungsbereiches von Grünwald (u.a. Netto, Tengelmann) deutlich.

Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 1,2 Mio. € (Planumsatz [rd. 8,7 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes, der als Sockel einfließt [rd. 7,5 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. < 0,1 Mio. €]) des Vorhabens, umgelenkt wird.

Angesichts der sehr guten Ausstattung im Einzugsgebiet und der nahegelegenen Edeka- und Aldi-Filialen konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 10: Umsatzumlenkung Erweiterung

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverla- gerung in Mio. €	Umsatzumverla- gerung in %
Straßlach-Dingharting**	0,8	*	*
Grünwald zentraler Versorgungsbereich	11,2	0,6	5,4
Grünwald sonstige integrierte Lagen	5,0	*	*
Pullach zentraler Versorgungsbereich	0,8	*	*
Pullach sonstige integrierte Lagen	1,9	*	*
Pullach nicht-integrierte Lagen	40,1	0,4	1,0
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Oberhaching	0,5	*	*
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Deisenhofen	3,1	*	*
Oberhaching sonstige integrierte Lagen	6,4	*	
Egling	4,2	*	
Summe	73,8	1,2	1,6
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		7,5	86
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		1,2	14
Umsatzanteil durch Streuumsätze		< 0,1	< 1
Summe		8,7	100

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; * eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, ** ohne Bestandsumsatz, Rundungsdifferenzen möglich.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung in Straßlach-Dingharting wird – beim unterstellten Worst-Case-Szenario – nicht zu ausgeprägten Umlenkungseffekten führen. Die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes werden dabei Umsatzumverteilungen hinzunehmen haben, die mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit (vgl. Tab. 6) bzw. unter der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. € liegen. Aus der Modellrechnung ist die Betriebsaufgabe eines Anbieters nicht zu erwarten.

7.5.2. Szenario 2: Vorhaben als Neuansiedlung

Wesentlich für die Beurteilung möglicher Auswirkungen ist in diesem Szenario der gewählte Berechnungsansatz, wonach die Zusammenlegung der Edeka-Betriebseinheiten und die Erweiterung der Aldi-Verkaufsfläche als Neuansiedlung behandelt werden.

In die Umlenkungsrechnung geht also der gesamte Planumsatz der Märkte ein. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die angegebenen Bestandsumsätze in der Realität jedoch bereits seit dem vergangenen Jahr in Straßlach-Dingharting gebunden, also am Markt platziert sind. So nehmen die Bestandsbetriebe bereits heute eine wichtige Position in der örtlichen Einzelhandelslandschaft bzw. im Einzugsgebiet ein.

Wird also Modell-theoretisch von einer Neuansiedlung ausgegangen, mit der eine Situation vor Ansiedlung des am Planstandort projektierten Betreibers simuliert wird, dann ist auch mit einer erheblichen Erhöhung der Kaufkraftbindung zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass die bisher durch die Bestandsbetriebe gebundenen Umsätze nicht von den weiteren Lebensmittelanbietern in Straßlach gebunden werden. Der Edeka-Umsatz fließt vielmehr den umliegenden Supermarkt-Filialen außerhalb der theoretischen Ansiedlungsgemeinde zu. Gleiches gilt für den Aldi-Bestandsumsatz, der den umliegenden Discounter zufließt.

Dies ist zurückzuführen auf die Tatsache, dass diese Betriebe Teile des theoretisch ungebundenen Kaufkraftpotentials der Einwohner von Straßlach-Dingharting binden. Denn die Betriebe in Grünwald und Pullach sind die vergleichsweise nächstgelegenen großformatigen und systemgleichen Anbieter.

Bei gleicher Verkaufsfläche wird, in Abhängigkeit zu den zusätzlich gebunden Anteilen des Kaufkraftpotentials der Einwohner von Straßlach-Dingharting, die Raumleistung der genannten Betriebe höher einzuschätzen sein. In Verbindung mit den Rahmenbedingungen, die im Kapitel Umsatzprognose bzw. in der Makro-/Mikrostandortanalyse dargelegt werden, ist eine überdurchschnittliche Raumleistung je m² Verkaufsfläche plausibel. Konkret sind das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau der Region, die räumliche Nähe und die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Straßlach-Dingharting zu den Angebotsstandorten Pullach und Grünwald hervorzuheben.

So wird die zu theoretisch mögliche Raumleistung erheblich über dem betriebstypenspezifischen Maximalwert (vgl. Tabelle 7) liegen.¹⁵ Entsprechend resultiert eine starke Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe in Grünwald und Pullach.

Nachstehende Tabelle bildet den theoretischen Umsatz, die Kaufkraft und Bindungsquote vor der theoretischen Neuansiedlung ab.

Tabelle 11: Theoretisches Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquote im Untersuchungsgebiet

	Marktpotenzial in Mio. €	Umsätze in Mio. € gesamt	Umsätze in Mio. € in ZVB	Bindungsquote in %
Straßlach-Dingharting*	8,2	0,8	0,2	10
Egling	13,4	4,2	0,2	31
Grünwald	33,8	19,9	14,2	59
Pullach	25,4	46,5	0,8	183
Oberhaching	33,5	9,9	3,6	30

Quelle: eig. Erhebung und Berechnung, * ohne Bestandsmärkte, Rundungsdifferenzen möglich.

Deutlich wird aus vorstehender Tabelle, dass in Szenario 2 (d.h. bevor sich der bestehende Edeka- bzw. Aldi-Markt angesiedelt hat) eine deutliche Unterversorgung in der Standortgemeinde Straßlach-Dingharting festzustellen ist.

Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund plausibel, dass der Edeka Bestandsmarkt als Vollsortimenter ein umfassendes Warenangebot anbietet. Der Discounter Aldi deckt die Nachfrage im Preiseinstiegsbereich ab.

Aufgrund des Modell-theoretischen Ansatzes ist bei der Behandlung der Verkaufsflächenerweiterung als Neuansiedlung auch eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung anzunehmen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerischen Wert. Dieser Teil des Umsatzes, der durch die Reduzierung des theoretischen Umsatzabflusses generiert wird, führt hierbei zu absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen. Diese Auswirkungen werden sich dabei primär gegenüber systemgleichen Supermärkten (bes. Edeka-Filialen) sowie Discountern (bes. Aldi-Filialen) entwickeln.

Es wird also deutlich, dass durch das Vorhaben keine wesentliche Vergrößerung des Einzugsgebietes über den aktuellen Stand hinaus zu erwarten ist. Wesentliche Gründe hierfür sind die besondere geografische Lage i.V.m. den topographischen Zäsuren sowie die attraktive Angebotsstrukturen in benachbarten Angebotsstandorten. In Summe sind nur geringe zusätzliche Kaufkraftzuflüsse (diffuse Streuumsätze) zu erwarten.

¹⁵ Die theoretische Raumleistung wird sich im Falle der Discounter zwischen rd. 6.500 € und 7.100 € je m² Verkaufsfläche bewegen; die der umliegenden (großen) Supermärkte in einer Spanne von ca. 4.500 € und 6.100 € je m² Verkaufsfläche.

Die wegen des Neuansiedlungsansatzes rechnerisch auftretende Erhöhung der Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln in der Standortgemeinde geht zu Lasten von Wettbewerbern außerhalb der theoretischen Ansiedlungsgemeinde. Die betrifft Supermarkt- und Discounter-Filialen, deren Einzugsgebiete sich bereits aktuell mit dem des Vorhabens überschneiden.

Unter dem Aspekt der Neuansiedlung stellt sich die Umsatzverteilung (inkl. des theoretisch gebundenen Umsatzes der Bestandsmärkte) im Untersuchungsgebiet folgendermaßen dar:

Tabelle 12: Theoretische Umsatzverteilung im Untersuchungsgebiet

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Straßlach-Dingharting	0,8	1,0
Grünwald zentraler Versorgungsbereich	14,2	17,4
Grünwald sonstige integrierte Lagen	5,7	7,0
Pullach zentraler Versorgungsbereich	0,8	0,9
Pullach sonstige integrierte Lagen	1,9	2,3
Pullach nicht-integrierte Lagen	43,8	53,9
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Oberhaching	0,5	0,6
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Deisenhofen	3,1	3,8
Oberhaching sonstige integrierte Lagen	6,4	7,8
Egling	4,2	5,1
Summe	81,3	100

Quelle: eig. Erhebung und Berechnung

Aus vorstehender Tabelle wird die dominierende Stellung der nicht-integrierten Lage in Pullach (Edeka Simmel, Lidl, HIT) sowie des zentralen Versorgungsbereichs von Grünwald (u.a. Netto, Tengelmann) deutlich. Im Vergleich mit dem umseitig behandelten Erweiterungs-Szenario ist die Bedeutung dieser Einzelhandelslagen gestiegen.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 8,7 Mio. € zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 8,5 Mio. € (Planumsatz [rd. 8,7 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,2 Mio. €]) des Vorhabens umgelenkt wird.

Angesichts der sehr guten Ausstattung im Einzugsgebiet und der nahegelegenen Edeka- und Aldi-Filialen im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 13: Umsatzumlenkung Erweiterung

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverla- gerung in Mio. €	Umsatzumverla- gerung in %
Straßlach-Dingharting	0,8	*	*
Grünwald zentraler Versorgungsbereich	14,2	3,2	22,5
Grünwald sonstige integrierte Lagen	5,7	0,9	15,8
Pullach zentraler Versorgungsbereich	0,8	*	*
Pullach sonstige integrierte Lagen	1,9	*	*
Pullach nicht-integrierte Lagen	43,8	4,1	9,4
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Oberhaching	0,5	*	*
Oberhaching zentraler Versorgungsbereich Deisenhofen	3,1	*	*
Oberhaching sonstige integrierte Lagen	6,4	*	
Egling	4,2	*	
Summe	81,3	8,5	10,5
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		8,5	98
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,2	2
Summe		8,7	100

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; * eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, ** ohne Bestandsumsatz, Rundungsdifferenzen möglich.

Die theoretische Neuansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Szenario – zu ausgeprägten Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei die Anbieter in der Gemeinde Grünwald. Auf den ersten Blick ist basierend auf der quantitativen Analyse die Betriebsaufgabe eines Anbieters nicht auszuschließen. Dies ist im Folgenden dezidiert zu beleuchten.

7.6. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und deren Entwicklung sowie die Versorgung der Bevölkerung in der Ansiedlungsgemeinde bzw. in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahе Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber überwiegend nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung ableiten. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

Verkaufsflächenerweiterung

Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 1,2 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine vom Vorhaben induzierte Umsatzumlenkungsquote von ca. ein bis zwei Prozent zu erwarten. Hieraus sind flächendeckende Betriebsabsiedlungen, bezogen auf den gesamten Einzugsbereich, nicht abzuleiten. Jedoch sind die Umsatzverteilungen differenziert zu betrachten.

Absolut wie auch prozentual am stärksten werden die Auswirkungen gegenüber den Betrieben des zentralen Versorgungsbereiches von Grünwald induziert. Die Höhe der Umsatzumverteilung ist mit

rd. 0,6 Mio. € zu beziffern. Dies entspricht einer Umlenkungsquote von fünf bis sechs Prozent. Dies geht nahezu ausschließlich zu Lasten des ansässigen Netto Discounters. Denn der zu erwartende Mehrumsatz des Vorhabens wird durch die Verkaufsflächenerweiterung des Discounters generiert. Geht der prognostizierte Umsatzverlust allein zu Lasten des Anbieters Netto, beträgt die Umlenkungsquote rd. 12 bis 13 %. Aufgrund der Leistungsstärke des Discounters ist dessen Absiedlung nicht zu erwarten. Begründet ist diese Einschätzung mit der Attraktivität des Marktauftritts bzw. der Warenpräsentation, der Verkehrsgunst sowie der singulären Stellung als Discounter in der Einzelhandelslandschaft von Grünwald.

Während in nicht-integrierter Lage in Pullach der Verbrauchermarkt HIT nur nachrangig durch das Vorhaben tangiert wird, wird der Kopplungsstandort Edeka / Lidl mit einem Umsatzverlust von ca. 0,4 Mio. € (bis zu 1 %) betroffen sein. Geht der induzierte Umsatzverlust allein zu Lasten des Discounters, ist mit einer Umlenkungsquote von etwa 6 bis 7 % zu rechnen. Eine Absiedlung ist demnach nicht zu erwarten.

In den weiteren Angebotslagen übersteigen die zu erwartenden Auswirkungen nicht den Wert von 0,1 Mio. €, und sind damit mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht zu erfassen. Daher sind schädliche Auswirkungen nicht abzuleiten.

Insbesondere die kleinteiligen, inhabergeführten Betriebe in der Gemeinde Straßlach-Dingharting werden nur geringfügig durch Umsatzzumlenkungen betroffen. Die Anbieter können vielmehr nur das Angebot der Großfilialisten ergänzen. Summiert verbleibt die Höhe der Umsatzzumlenkung deutlich unter 0,1 Mio. €, sodass diese das wettbewerbliche Ausmaß nicht überschreitet.

In der Gesamtbetrachtung wird der größte Anteil des Planumsatzes gegenüber Wettbewerbern umgeleitet. Der verbleibende diffuse Umsatzanteil betrifft eine breite Anzahl an Betrieben in zentralen und dezentralen Lagen.

Eine städtebauliche Schädigung und infolgedessen eine Gefährdung der Funktionalität der zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet ist dabei nicht zu erwarten.

Theoretische Neuansiedlung

In Szenario 2 wird der Betrachtungsfall einer theoretischen Neuansiedlung des Supermarktes und Discounters modellhaft untersucht.

Wie eingehend geschildert ist davon auszugehen, dass der Bestandsumsatz des seit mehreren Jahren etablierten Edeka-/Aldi-Marktes in der Standortgemeinde in Szenario 2 durch andere Marktteilnehmer gebunden wird. Aufgrund der konzeptionellen Unterschiede vermögen es die in Straßlach-Dingharting ansässigen Betriebe (SB-Markt, Lebensmittelhandwerker) nicht, maßgebliche Umsatzanteile des theoretisch zu verteilenden Edeka- und Aldi-Bestandsumsatzes zu binden. In erster Linie werden die (großen) Supermärkte sowie die Discounter-Filialen in den benachbarten Angebotsstandorten von Umsatzzuflüssen profitieren. Bei gleicher Verkaufsflächengröße der Wettbewerber zeigt sich dies in einer theoretischen Raumleistung, die erheblich über dem betriebstypenspezifischen Maximalwert (vgl. Tabelle 7) liegt.

Verbunden ist dies aber gleichzeitig mit einer theoretischen Unterversorgung des Einzugsgebietes, welches dabei zu großen Teilen das Gemeindegebiet der theoretischen Ansiedlungsgemeinde abbildet.

Mit einer absoluten Umsatzzumlenkung von ca. 8,5 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet ist eine vom Vorhaben induzierte durchschnittliche Umsatzzumlenkungsquote von ca. 10 bis 11 % zu erwarten. Hieraus sind auf den ersten Blick flächendeckende Betriebsabsiedlungen, bezogen auf den gesamten Untersuchungsbereich, nicht auszuschließen.

Das größte prozentuale Ausmaß der Umsatzzumverteilung ist im zentralen Versorgungsbereich von Grünwald zu erwarten (rd. 22 bis 23 %, ca. 3,4 Mio. €). Dies geht zu Lasten der beiden systemgleichen Betriebe Netto (Discounter) und Tengelmann (Supermarkt).

Der zu erwartende Umsatzverlust des Tengelmann-Marktes (rd. 1,6 Mio. €) gegenüber dem theoretische Umsatz (Ist-Umsatz plus anteilig gebundener Bestandsumsatz Edeka Straßlach von rd. 1,4 Mio. €) wird sich auf ca. 35 % belaufen. Die aus dem verbleibenden Umsatz resultierende Raumleistung beläuft sich auf rd. 3.900 € / m². Damit bewegt sich diese in etwa auf branchenüblichem Niveau. So wird der zu erwartende Umsatzverlust trotz der dargestellten Höhe nicht in einer grundsätzlichen Gefährdung des Gesamtbetriebes münden.

Der Umsatzverlust des Discounters Netto (ca. 0,9 Mio. €, rd. 20-21 %) steht dabei einem theoretisch gebundenem Bestandsumsatz des Aldi-Marktes in Straßlach (ca. 0,7 Mio. €) gegenüber. Die nach dem Umsatzverlust zu erwartende Raumleistung beträgt rd. 4.800 € / m² und bewegt sich im branchenweiten Durchschnitt. Kombiniert mit der beschriebenen Standortgunst ist - trotz des zu erwartenden Umsatzverlustes - eine Betriebsabsiedlung nicht zu erwarten.

Die verbleibenden rd. 0,2 Mio. €, die gegenüber den Betrieben des ZVB Grünwald zu erwarten sind, verteilen sich auf rd. 40 Betriebe. So ist eine Absiedlung und in Folge dessen der Verlust der Funktionalität des ZVB wenig realistisch.

Wie in der Angebotsanalyse dargestellt, sind die Betriebe des ZVB Grünwald als attraktiv und leistungsstark zu bezeichnen. Durch die sortiments- und betriebstypenspezifische Nähe des Netto-Konzeptes bzw. des Tengelmann-Supermarktes zum Vorhaben können diese einerseits Anteile des zurückgerechneten Bestandsumsatzes binden, stehen aber andererseits auch im Wettbewerb mit dem Vorhaben. Eine Absiedlung ist jedoch u.E. nach unwahrscheinlich.

Die Umsatzumverteilung gegenüber den sonstigen integrierten Lagen von Grünwald wird sich auf rd. 15 bis 16 % (ca. 0,9 Mio. €) belaufen. Neben kleineren Betrieben (u.a. Getränkemärkte und SB-Märkte) geht der Umsatzverlust primär zu Lasten des systemgleichen Rewe-Supermarktes.

Dessen zu erwartender Umsatzverlust (rd. 0,9 Mio. €) steht dem theoretischen Umsatz (Ist-Umsatz plus anteilig gebundener Bestandsumsatz Edeka Straßlach von rd. 0,7 Mio. €) gegenüber. Die Umlenkungsquote wird sich auf ca. 20 - 21 % belaufen. Aus dem verbleibenden Umsatz errechnet sich eine Raumleistung von ca. 4.000 € / m². Die Raumleistung liegt also auch zukünftig über dem branchenweiten Durchschnittswert. So wird der zu erwartende Umsatzverlust trotz der dargestellten Höhe nicht in einer grundsätzlichen Gefährdung des Gesamtbetriebes münden.

Wie bereits vorstehend dargestellt, ist der Rewe-Supermarkt attraktiv und leistungsstark. Durch die sortiments- und betriebstypenspezifische Nähe kann der Supermarkt einerseits Anteile des zurückgerechneten Bestandsumsatzes binden, aber andererseits steht dieser auch im Wettbewerb mit dem Vorhaben. Eine Absiedlung ist jedoch u.E. nach unwahrscheinlich.

Die Umsatzumverteilung gegenüber den nicht-integrierten Lagen von Pullach wird sich auf rd. 4,1 Mio. € (ca. 9 – 10 %) belaufen. Die kleineren Konzessionärbetriebe sind dabei nicht von maßgeblichen oder spürbaren Auswirkungen betroffen. Gleichwohl es zu sortimentspezifischen Überschneidungen des Verbrauchermarktes (Großer Supermarkt) mit dem Vorhaben kommt, konzentrieren sich die Auswirkungen auf den Kopplungsstandort Edeka Simmel / Lidl.

Der zu erwartender Umsatzverlust von rd. 1,2 Mio. € (ca. 6 – 7 %) des Edeka-Supermarktes steht einem theoretischen Umsatz (Ist-Umsatz plus anteilig gebundener Bestandsumsatz Edeka Straßlach von rd. 1,1 Mio. €) gegenüber. So wird der zu erwartende Umsatzverlust trotz der dargestellten Höhe nicht in einer grundsätzlichen Gefährdung des Gesamtbetriebes münden. Die aus dem Umsatzverlust resultierende Raumleistung beträgt etwa 4.200 € / m². Damit bewegt sich die Raumleistung über dem branchenweiten Durchschnittswert für Supermärkte.

Für den Discounter Lidl ist ein Umsatzverlust von etwa 2,5 Mio. € zu prognostizieren (ca. 31 – 32 %). Dieser hohe Wert des Umsatzverlustes relativiert sich vor dem Hintergrund eines theoretischen Umsatzes (Ist-Umsatz plus anteilig gebundener Bestandsumsatz Aldi Straßlach von rd. 2,3 Mio. €). Eine grundsätzliche Gefährdung des wirtschaftlichen Betriebes ist folglich nicht zu erwarten. Die theoretische Raumleistung des Discounters beträgt etwa 4.900 € / m² und liegt leicht über dem branchenweiten Durchschnitt.

Der Verbrauchermarkt HIT wird einem Umsatzverlust von rd. 0,4 Mio. € ausgesetzt sein. Dies ent-

spricht einer Umlenkungsquote von etwa 2 bis 3 Prozent. Angesichts des theoretischen Umsatzes (Ist-Umsatz plus anteilig gebundener Bestandsumsatz Edeka Straßlach von rd. 0,4 Mio. €) und der verbleibenden Raumleistung von rd. 6.000 € / m² im Food-Sortiment ist eine Absiedlung auszu-schließen.

Wie bereits vorstehend dargestellt, ist der Kopplungsstandort Edeka / Lidl sehr attraktiv und leistungsstark. Durch die sortiments- und betriebstypenspezifische Nähe kann dieser einerseits Anteile des zurückgerechneten Bestandsumsatzes binden, steht aber andererseits auch in Wettbewerb mit dem Vorhaben. Eine Absiedlung einer der beiden Betriebe ist jedoch u.E. nach unwahrscheinlich.

Ferner sei nochmals die städtebaulich abseitige, d.h. nicht-integrierte und damit nicht schutzbedürftige Lage dieser Betriebe hervorgehoben.

Auch sei herausgearbeitet, dass die dargestellten, scheinbar sehr hohen Quoten der Umsatzumlenkungen vor dem Hintergrund folgender Tatsachen zu diskutieren sind:

Erstens befinden sich die besonders betroffenen Betriebe teilweise außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Das heißt, sie genießen nicht die besondere Schutzwürdigkeit, auf welche die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO abstellen. So wäre eine Absiedlung im theoretischen Falle aus bauplanungsrechtlicher Sicht hinzunehmen.

Zweitens können die genannten Betriebe in der modellhaften Betrachtung der theoretischen Neuansiedlung, d.h. vor dem Markteintritt des Edeka-/Aldi-Marktes in Straßlach-Dingharting, einen erheblichen Anteil des Bestandsumsatzes (summiert rd. 7,5 Mio. €) binden. Angesichts der deutlich über dem betriebstypenspezifischen Maximalwert der Raumleistung der Wettbewerber relativieren sich infolgedessen auch die theoretischen Umsatzverluste.

Drittens wird zwar durch die Modell-theoretische Neuansiedlung der Bestandsbetriebe die deutlich überdurchschnittliche Raumleistung der umliegenden Wettbewerber reduziert. Jedoch bewegt sich die verbleibende Raumleistung im Rahmen bundesweiter Vergleichswerte für (große) Supermärkte und Discounter (vgl. Tabelle 7).¹⁶ Die Gefahr einer Absiedlung erscheint unwahrscheinlich, da ein wirtschaftlicher erfolgreicher Betrieb möglich ist, wenn auch auf einem niedrigerem Umsatzniveau. Städtebauliche Schäden oder eine Gefährdung der Funktionalität der Versorgungsstrukturen, bes. der zentralen Versorgungsbereiche, ist u.E. nach nicht abzuleiten.

In den weiteren Angebotslagen übersteigen die zu erwartenden Auswirkungen nicht den Wert von 0,1 Mio. € und sind damit mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht zu erfassen. Daher sind schädliche Auswirkungen nicht abzuleiten.

Insbesondere können die aktuell im Ortszentrum von Straßlach-Dingharting ansässigen kleinflächigen Lebensmittelanbieter die Großfilialisten nur ergänzen. Damit stehen die Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches nicht im direkten Wettbewerb mit der theoretischen Neuansiedlung. In der Summe verbleibt das Ausmaß der zu erwartenden Umsatzumlenkung unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €. Eine Schädigung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist daher nicht abzuleiten.

Insgesamt wird in den direkten Nachbargemeinden der größte Anteil des Planumsatzes gegenüber Wettbewerbern umgeleitet. Der verbleibende Umsatzanteil betrifft eine breite Anzahl an Betrieben in zentralen und dezentralen Lagen. Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet ist dabei nicht zu erwarten.

¹⁶ Die Modell-theoretisch verbleibende Raumleistung bewegt sich bei den (großen) Supermärkten zwischen rd. 3.900 € und 6.000 € je m² Verkaufsfläche, die der Discounter in einer Spannweite von ca. 4.800 € und 4.900 € pro m² Verkaufsfläche.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

- Grundsätzlich ist die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben durch den verbindlichen Bebauungsplan "Oberfeld-West, 5. Änderung" und dem hier definierten Gewerbegebiet gegeben. Im Zuge der Überplanung ist die Gemeinde Straßlach-Dingharting bestrebt, für das Planareal ein Sondergebiet „Einzelhandel“ i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Bauplanungsrechtlich relevant wächst durch das Vorhaben an dieser Stelle die Gesamtverkaufsfläche um saldiert rd. 260 m².
- Unter dem Blickwinkel der tatsächlichen Verkaufsflächenenerweiterung ist eine Betriebsabsiedlung als Resultat der induzierten Umsatzzumlenkungen nicht wahrscheinlich. Auch wird es nicht zu einem Verlust der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung, d.h. wesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO kommen.
 Teilweise sind bei der Bewertung des Vorhabens als theoretische Neuansiedlung Realisierung im Bereich des Sortiments Lebensmittel Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, deren Entwicklung und die wohnortnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Im Modell-theoretischen Szenario sind hohe Umsatzzumlenkungsquoten zu erwarten. Jedoch relativieren sich diese vor dem Hintergrund, dass die im besonderen Maße betroffenen Betriebe den Bestandsumsatz des Vorhabens zuvor binden. Ein Umsatzverlust, der in einem Ausscheiden einer der Betriebe mündet, ist somit u.E. nach nicht zu erwarten. Ein Verlust der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche geht damit ebenso nicht einher. Vielmehr ist der wirtschaftlich erfolgreiche Betrieb, wenn auch auf einem niedrigem Umsatzniveau, möglich.
- Nur ein geringer bzw. zu vernachlässigender Teil des Umsatzes setzt sich aus Streuumsätzen zusammen. Auf Grund der hohen Streubreite der Herkunft dieser Erlöse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzverluste werden unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen und für einzelne Betriebe auf Grund der geringen Höhe monetär nicht spürbar werden. Potenzielle Auswirkungen bzw. Umsatzzuflüsse sind auch unter dem Aspekt der Wettbewerbsdichte und des Vorhandenseins von attraktiven Mitbewerbern im näheren und weiteren Umfeld des Projektstandortes zu sehen.

7.7. Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

Für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Bei einer Sondergebietsausweisung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, welche im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Nachfolgend wird die landes- und regionalplanerischen Einstufung des Vorhabens dargelegt.

7.7.1. Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot

Gemäß den Vorgaben des LEP Bayern 2013 ist großflächiger Einzelhandel nur in Zentralen Orten zulässig (Z 5.3.1). Abweichend sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Beide Betriebe verbleiben mit der jeweiligen Verkaufsfläche unter 1.200 m² Verkaufsfläche. Damit werden das Zentralitätsgebot sowie das Kongruenzgebot erfüllt.

7.7.2. Integrationsgebot

Das Planvorhaben umfasst die Bestandsimmobilien Gewerbestraße 2 / 4. Wie in der Mikrostandortanalyse eingehend dargelegt, handelt es sich um einen gem. der landesplanerischen Vorgaben integrierten Standort. Damit wird das Integrationsgebot erfüllt. Folgende Hinweise sind im Abwägungsprozess u.E. nach zu beachten.

Bereits während des Genehmigungsverfahrens der Bestandsmärkte erfolgte eine eingehende Diskussion hinsichtlich der städtebaulichen Integration des Standortes.¹⁷ Hierbei kommt der Regionale Planungsverband München zur Ansicht, dass aufgrund der besonderen strukturellen Bedingungen in der Standortgemeinde die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebs am Bestandsstandort den Zielsetzungen des damals verbindlichen LEP 2006 entspricht. Infolgedessen konnten die Bestandsmärkte errichtet werden. Die grundsätzliche Ausgangssituation bzgl. der Siedlungsstruktur hat sich u.E. seitdem nicht verändert. Dies betrifft die siedlungsstrukturelle Ausgangssituation einerseits sowie andererseits die Intention des LEP, eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten.

Wie bereits in der Analyse des Mikrostandortes dargelegt wurde, kommt dem Ortsteil Straßlach ansatzweise die Rolle des Hauptortes zu. Begründet wird dies mit der Anzahl der hier lebenden Einwohner, der ÖPNV-Anbindung sowie der im Kern des Ortsteils befindlichen Einrichtung der gesamtgemeindlichen Versorgung. Diese sind u.a. das Rathaus, die Schule und Einzelhandels-/Dienstleistungsbetriebe. Das Ortszentrum befindet sich zudem im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens von 800 m. Des Weiteren leben etwa 23 % der Einwohner der Gesamtgemeinde im 800 m-Radius. Diese Einwohner können mittels zweier ausgebauter Fuß-/ Radwege den Vorhabenstandort schnell und sicher erreichen.

Weiter sei für die Abwägung angemerkt, dass sich das Vorhaben in der Standortgemeinde in der Nähe des Bevölkerungsschwerpunktes bzw. nahezu zentral im abgegrenzten Einzugsbereich befindet. So kann eine möglichst nahe Grundversorgung aller Ortsteile gewährleistet werden.

Ferner gilt es zu bedenken, dass durch das Vorhaben kein neuer Lebensmittelmarkt (d.h. auf der „Grünen Wiese“) entstehen soll, sondern bestehende Strukturen der Nahversorgung aufgegriffen und gestärkt werden sollen. Eine Versiegelung bisher ungenutzter Flächen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ist eine Neuansiedlung innerhalb des kompakten, dörflichen Siedlungskörpers der beiden Hauptorte oder in deren unmittelbarem Umfeld nicht möglich.

Im Sinne des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots verlangt Plansatz 5.3.2 im Regelungsbereich der „Lage in der Gemeinde“, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich der Begründung zum LEP in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dementsprechend werden städtebaulich integrierte Lagen im Weiteren definiert als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“. Dabei sollen auch direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte als städtebaulich integriert angesehen werden können, so namentlich dann, „wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden“.

Anders als diese ehemals als „Ortsrandlagen“ bezeichneten Standorte sollen die auch nach der neuen Rechtslage als solche bezeichneten „städtebauliche Randlagen“ nicht zur integrierten Lage gehören. Verstanden werden hierunter „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend“.

¹⁷ An dieser Stelle ist auf die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern, Abteilung Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14) sowie des Regionalen Planungsverbandes München im Zeitraum August bis Dezember 2011 hinzuweisen.

Im Verständnis dieser Festlegungen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine integrierte Lage. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass die Maßstäbe, die in diesem Zusammenhang an die insofern maßgeblichen Bestimmungskriterien anzusetzen sind, in Abhängigkeit zu stehen haben zu den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der jeweiligen Standortgemeinde. Nur hierdurch kann man wie geboten dem Umstand gerecht werden, dass die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des LEP als landesweitem Raumordnungsplan i.S.d. § 8 Abs. 1 Nr. 1 ROG im Allgemeinen und das dort geregelte Integrationsgebot im Besonderen einheitlich auf alle Gemeinden Bayerns, mithin unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten, Anwendung findet, so insbesondere gleichermaßen auf Großstädte wie auf ländlich geprägte Gemeinden. Demgemäß ist hier zunächst in den Blick zu nehmen, dass die Gemeinde Straßlach-Dingharting aus zehn Ortsteilen besteht, die einerseits miteinander gemein haben, dass sie aufgrund ihrer historischen Entwicklung als Haufen- bzw. als Straßendörfer ausgebildet sind, die sich im Übrigen aber hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und hinsichtlich ihrer Funktion innerhalb des gemeindlichen Gepräges unterscheiden. Insofern ist in Rechnung zu stellen, dass die Gemeinde die Grundversorgung der Bewohner aller ihrer Ortsteile gemäß Plansatz 2.5.2.1 RP B IV sicherzustellen hat, dass aber eine dezentrale Versorgung über mehrere Betriebe in den einzelnen Teilorten nicht in Betracht kommt, da die Teilorte hierfür aufgrund ihrer geringen Einwohnerstärke nicht die wirtschaftliche Grundlage bieten können. Ferner ist in die Betrachtung der Umstand einzustellen, dass sich in dem Plangebiet bereits zwei Lebensmittelmärkte befinden, die einen erheblichen Teil der in Straßlach-Dingharting zur Verfügung stehenden sortimentsbezogenen Kaufkraft an diesen Standort binden. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs an anderer Stelle der Gemeinde scheidet in Konsequenz dessen auch deshalb aus.

Die disperse Siedlungsstruktur der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf der einen und die dort bereits vorhandene Einzelhandelsstruktur auf der anderen Seite bedingen damit, dass die Gemeinde dem Versorgungsauftrag, der ihr gemäß Plansatz 2.5.2.1 des RP B IV gegenüber ihren Bürgern zukommt, nur an einem zentralen Standort nachkommen kann. Diesem Standort kann unter abermaliger Berücksichtigung der Vielzahl der Teilorte der Gemeinde und der Entfernungen, die zwischen diesen bestehen, schlechterdings keine Nahversorgungsqualität in dem Sinne zukommen, dass er von einer Mehrzahl der Bürger fußläufig erreicht werden kann. Unabhängig von seiner Lage wird ein Großteil der Bevölkerung der Gemeinde Straßlach-Dingharting auf das Auto oder den ÖPNV angewiesen sein, um den Standort zu erreichen. Dies ist den gegebenen Strukturen geschuldet und diesen immanent. Diesen Umständen Rechnung tragend wurden die Lebensmittelmärkte im Jahre 2013 im Plangebiet angesiedelt.

Bei gebotener Berücksichtigung der hier in die Betrachtung einzustellenden örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine integrierte Lage gemäß Plansatz 5.3.2 LEP handelt. So nimmt dieser Standort teil an dem Siedlungszusammenhang des Teilortes Straßlach, der sich dem Charakter des Straßendorfs entsprechend von Norden her beginnend zunächst entlang der Grünwalder Straße und sodann entlang der Tölzer Straße erstreckt und im Süden im Anschluss an das Plangebiet endet. Der Begriff des Siedlungszusammenhangs wird zwar im LEP weder definiert noch weiter erläutert. Unter Berücksichtigung des raumordnungsrechtlichen Ansatzes dieser Verordnung ist er aber von dem städtebaulich geprägten Begriff des Bebauungszusammenhangs, wie er in § 34 Abs. 1 BauGB verwendet wird, abzugrenzen. Dabei ist der Siedlungszusammenhang in einem sehr viel weiteren Rahmen gemeindegebietsübergreifend zu verstehen. Dies ergibt sich aus der spezifischen Aufgabe der Raumordnung. Bei dieser kommt es nicht auf kleinräumigen Strukturen innerhalb der Gemeinde, sondern auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde an sich und ihre Einbindung in die Raumschaft an. Für diese Sichtweise streitet auch die von dem Planungsgeber verwendete Begrifflichkeit des „Siedlungszusammenhangs“, die offensichtlich eine Abgrenzung herstellen soll zu der freien Landschaft innerhalb eines Gemeindegebiets, da dort eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten regelmäßig unterbleiben soll, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Das Gemeindegebiet wird mithin durch diesen Begriff in einen besiedelten Teil und einen unbesiedelten Teil gegliedert. Demnach unterbricht auch erst die freie Landschaft den Siedlungszusammenhang.

Dies zugrunde gelegt, beginnt hier der Siedlungszusammenhang am nördlichen Ortseingang von Straßlach und endet am südlichen Ortsausgang dieses Teilortes der Gemeinde Straßlach-Dingharting, da eine maß-

gebliche Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs innerhalb dieses Bereichs nicht gegeben ist. Der in diesem Sinne definierte Siedlungszusammenhang ist vielmehr unter Berücksichtigung der hier gegebenen ländlichen Strukturen durchgängig baulich verdichtet im Sinne der Definition des LEP. Schließlich verfügt er über wesentliche Wohnanteile, da dort die Wohngebäude die Gebäude mit anderen Nutzungen, insbesondere mit gewerblichen Nutzungen, deutlich überwiegen. Dahingestellt bleiben kann, ob sich das Plangebiet innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs befindet, oder ob es hieran nur angrenzt. Selbst wenn letzteres der Fall wäre, läge eine städtebaulich integrierte Lage vor, da es sich bei Straßlach um den Gemeindeteil handelt, der nach seinem Bevölkerungsanteil und seiner Siedlungsstruktur den Hauptort darstellt. Dies mit Blick darauf, dass mit dem Rathaus, der Kirche und der dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung von Straßlach-Dingharting im Wesentlichen vorgehalten werden, wie dies nach dem LEP verlangt wird.

Die städtebauliche Integration des Standortes dokumentiert sich auch in Folgendem: Für knapp ein Viertel der Bevölkerung der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist der Standort fußläufig erreichbar. Innerhalb des fußläufigen Bereichs befindet sich ferner eine Haltestelle des ÖPNV. Für die Bevölkerungsanteile insbesondere auch aus den anderen Teilorten lässt sich der Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage gut mit dem PKW erreichen. Die Erreichbarkeit des Standorts ist damit im Sinne des LEP für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Unnötige Fahrstrecken werden damit vermieden. In Bezug auf die „Lage in der Gemeinde“ ist die Raumverträglichkeit des Standortorts folglich gegeben.

Weitergehend zeigt die quantitative und qualitative Auswirkungsanalyse auf, dass wesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Im Untersuchungsgebiet werden die Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit der identifizierten zentralen Versorgungsbereiche einerseits, sowie die Versorgung der Bevölkerung andererseits durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst. Somit werden die mit dem System der Zentralen Orte verbundenen Zielvorstellungen des LEP 2013 nicht negativ berührt.

7.8. Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans der Planungsregion München

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden im Regionalplan an die Gegebenheiten der Region München angepasst und konkretisiert. Über die bisher genannten und erfüllten landesplanerischen Ziele (Zentralitäts-, Integrations- und Kongruenzgebot) hinaus wird das Ziel der verbrauchernahen Grundversorgung betont.

Z 2.5.2.1 „In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden.“

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung von Bestandsmärkten, vorwiegend mit Sortimenten des alltäglichen Bedarfs. Diese übernehmen aktuell bereits eine wichtige Versorgungsfunktion hinsichtlich der verbrauchernahen Grundversorgung. Resultat des Vorhabens ist eine nachhaltige Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Gemeinde Straßlach-Dingharting.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die raumordnerischen Vorgaben erfüllt werden.

8. Zusammenfassung

- Bereits seit dem vergangenem Jahren sind die Firmen Edeka und Aldi am Standort Gewerbestraße in der Gemeinde Straßlach-Dingharting ansässig.
Aufgrund der Neuerungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 in Bezug auf die mögliche Verkaufsflächengröße in nicht-zentralen Orten sind die beiden Betreiber bestrebt, die derzeitige Verkaufsflächengröße zu erweitern.
Dies soll durch die Umnutzung bestehender Lagerflächen realisiert werden. Die Geschossfläche bleibt dabei unverändert.
- Durch die Entfernung der baulichen Trennung zwischen Edeka-Super- und -Getränkemarkt solle eine durchgehende Verkaufsfläche geschaffen werden. Per Saldo reduziert sich dabei die Gesamtverkaufsfläche minimal gegenüber den summierten Verkaufsflächen der Einzelbetriebe.
Die Verkaufsfläche des Aldi-Discounters soll um rd. 270 m² erweitert werden.
Mit der resultierenden Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gelangen beide Betriebe in den Regelungsbereich des großflächigen Einzelhandels (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
- Beurteilungsgrundlage ist im Rahmen des Abwägungsprozesses im aktuellen Bebauungsplanverfahren (6. Änderung) für vorliegende Analyse der Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Das Gutachten kann auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass wesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche, deren Entwicklung sowie die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auszuschließen sind.
- Das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Lage im Raum, der Lage in der Gemeinde und der zulässigen Verkaufsflächen.
Aufgrund der örtlichen Besonderheiten (Siedlungsstruktur, Topographie) ist die Ansiedlung an einem städtebaulich stärker integrierten Standort nicht möglich. Dies wird durch die Einschätzung des Regionalen Planungsverbandes München im Rahmen der letztmaligen Fortschreibung des Bebauungsplanes (Oberfeld-West, 5. Änderung) gestützt. Durch die unveränderte Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass die genannte Einschätzung weiterhin Bestand hat.
- Das Vorhaben trägt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Waren aktuell maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bei. Mit der Verkaufsflächenerweiterung geht die nachhaltige Sicherung der örtlichen Versorgungsstrukturen einher. Damit wird die gem. Regionalplan München zugedachte Versorgungsfunktion im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung gestärkt.
- Die Strahlkraft des Vorhabens reicht momentan nur unwesentlich über die Grenzen der Gemeinde Straßlach-Dingharting hinaus. Wesentliche Markt- und Umsatzanteile wird das Vorhaben innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes generieren. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur (bes. in Grünwald, Pullach und Oberhaching) ist eine Steigerung der Strahlkraft der Bestandsmärkte über das derzeitige Einzugsgebiet hinaus wenig wahrscheinlich.

Aus gutachterlicher Sicht ist in einer Abwägung des Vorhabens noch Folgendes zu berücksichtigen:

- Die zu Grunde gelegte Flächenleistung der Planbetriebe wurde im Sinne des Worst-Case als über dem Durchschnitt liegend dargestellt. Dies entspricht dem gängigen Standard. Methodisch fundiert kann so gewährleistet werden, mögliche Auswirkungen nicht zu unterschätzen.
Im Hinblick auf die sehr dichte und leistungsstarke Angebotsstruktur im Vorhabenumfeld ist es unwahrscheinlich, dass die Flächenleistung das angesetzte Niveau erreicht. So werden die induzierten Auswirkungen, wie sie in vorstehender Analyse ermittelt wurden, geringer ausfallen.
- Mit der Stärkung der flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung der Einwohner der Gemeinde Straßlach-Dingharting greift das Vorhaben bestehende Nahversorgungsstrukturen auf und stärkt diese.

Zentrenbildende / -prägende Einrichtungen eines zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Rathaus, Schule etc.) werden nicht an den Planstandort verlagert. Es ist folglich gesichert, dass sich der Nahversorgungsstandort Gewerbestraße nicht in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches entwickelt.

- Das Planareal ist gem. momentanem Bebauungsplan als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Durch die Überplanung des Areals hin zu einem Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sollen die planerischen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandels geschaffen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Arbeiten stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dr. Martin Kattner
Diplom-Geograph

Projektleitung
BBE Standortforschung

München, 17. Dezember 2014

i.V. Matthias Vlcek
Diplom-Ökonom

Projektleitung
BBE Standortforschung

Anlage 1: Definitionen der Betriebstypen**Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.
- Ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus.
- Beispiele: E-Center/Herkules, Handelshof, Kaufland.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- Neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 - 60 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration.
- Beispiele: Globus, Toom, Marktkauf, Real.

Einkaufszentrum

- Großflächige räumliche Konzentration zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen sowie Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter.
- Die Anbieter befinden sich in einer baulichen Einheit, oft mehrgeschossig.
- Das Einkaufszentrum ist durch einen oder mehrere Magnet- oder Ankermieter (Kauf-/Warenhaus, Fach-/Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) geprägt.
- Großzügiges Angebot an Kundenparkplätzen.
- Einheitliches Marketing, zentrale Verwaltung und Management.

Fachgeschäft

- Branchenspezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen.
- Lage meist in Innenstadt- oder Stadtteillagen.
- Hohe Sortimentstiefe.
- Umfangreiche Beratung und Kundenservice, vorwiegend nach dem Bedienungsprinzip.

Fachmarkt

- Spezialisierter, oft großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment mit discount-orientierter Preispolitik.
- Dominanz des Selbstbedienungsprinzips, aber auch teilweise mit Beratung und Service, häufig knappe Personalbesetzung.
- Lage vorwiegend außerhalb zentraler Einkaufsbereiche.
- Gute Pkw-Erreichbarkeit, Lage vorwiegend an Ausfallstraßen o. in Gewerbe-/Sondergebieten.
- Beispiele: Fressnapf, KIK, Takko, TOYS´R´US, Deichmann, Media-Markt.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte diverser Branchen.
- Oft in Kombination mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt/

Non-Food-Discounter

- Selbstbedienungsgeschäft, welches vorwiegend Artikel aus dem Hartwarenbereich oder ein sog. Multisortiment führt.
- Diese Betriebe sind durch ein ständig wechselndes Sortiment sowie einen hohen Lagerumschlag geprägt.
- Der Verbraucher wird durch eine konsequente Niedrigpreispolitik angesprochen.
- Standorte meist in Nebenlagen der Innenstädte oder Standrandlagen.
- Beispiele: Pfennigpfeiffer, Mäc Geiz, Thomas Philipps, Tedi.

Kaufhaus

- Großflächiges Einzelhandelsfachgeschäft mit breiten, tiefen und branchengebundenen Sortimenten (häufig Textilien), oft auf mehreren Ebenen.
- Der Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl.
- Standorte meist in zentraler Innenstadt oder in Einkaufszentren.
- Beispiele: P&C, Breuninger, C&A.

Warenhaus

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem Sortiment, welches fast alle Branchen umfasst, der Sortimentsschwerpunkt liegt auf modischen Sortimenten.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt.
- Der Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl.
- Meist in zentraler Innenstadtlage oder in Einkaufszentren.
- Beispiele: Karstadt, Kaufhof.