



Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel ++49-(0)821/52 78 53
Fax ++49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

GROSSE KREISSTADT GERMERING

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung
zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am
"Kreuzlinger Feld"

ENTWURF



Kreuzlinger Feld im Westen Germerings mit Vorhabenstandort; Foto: Dr. Heider, 2019.

Augsburg, den 04. März 2019

GROSSE KREISSTADT GERMERING

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am "Kreuzlinger Feld"

Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner
Ausführung: 02.2019

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus. Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung | 4 |
| 2 | Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels | 7 |
| 3 | Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele | 8 |
| 3.1 | Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Germering | 8 |
| 3.2 | Projektangaben und Lage des Vorhabens | 11 |
| 3.3 | Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Germering | 15 |
| 3.4 | Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes | 18 |
| 4 | Projekteinzugsgebiet, verfügbares Kaufkraftvolumen und Angebots-/Wettbewerbssituation | 19 |
| 4.1 | Projektbezogenes Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen | 19 |
| 4.2 | Lokale und regionale Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel | 22 |
| 5 | Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse | 26 |
| 5.1 | Bewertungskriterien und Methodik | 26 |
| 5.2 | Umsatz und Umsatzherkunft | 29 |
| 5.3 | Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse | 31 |
| 5.4 | Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen | 32 |
| 6 | Prüfung der raumordnerisch / landesplanerischen Verträglichkeit | 37 |
| 6.1 | Lage im Raum | 38 |
| 6.2 | Lage in der Gemeinde | 39 |
| 6.3 | Zulässige Verkaufsfläche | 40 |
| 6.4 | Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung | 40 |
| 7 | Zusammenfassung / Fazit | 42 |

1 Aufgabenstellung

Im Bereich des Rahmenplanes "Kreuzlinger Feld" soll im Geltungsbereich des als Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Stadt Germering "Schule, Kita, Einzelhandel" (Vorabzug in der Fassung vom 25.02.2019) am Starnberger Weg die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfolgen. Die geplante Geschossfläche beträgt max. ca. 3.000 m², womit von einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² ausgegangen werden kann.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und ist als großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs 3 Satz 1 Nr. 2 einzustufen, der den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Im Hinblick auf die städtebaulich und raumordnerisch erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen sein.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Germering (vgl. Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering, 15.11.2011) sowie das Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens. Es ist zu klären, inwieweit die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes als begründete Abweichung bzw. Weiterentwicklung zum Einzelhandelskonzept der Stadt Germering im Rahmen der städtischen Entwicklung geeignet ist. Durch die Entwicklung im Bereich des "Kreuzlinger Feldes" entsteht durch die dort geplante umfangreiche Wohnbebauung sowie die Infrastruktureinrichtungen eine Veränderung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011. Es wird für einen Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort eine deutlich gestiegene Nahversorgungsbedeutung sowie eine geänderte Lagebewertung gegenüber dem Stand des Einzelhandelskonzeptes plausibel, welches, allerdings weiter östlich des jetzigen Standortes, bereits eine zusätzliche Nahversorgung im Germeringer Westen als möglichen Zielstandort thematisierte.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern, sind, gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern, insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zu prüfen und deren Vorgabeerfüllung aufzuzeigen.

Das vorliegende Gutachten soll der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. speziell der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Die

Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und mit dem Vorhaben einhergehender etwaiger städtebaulich relevanter negativer Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das städtische und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen dabei den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Lebensmittelmarktvorhaben für die Stadt Germering und deren Zentren zu erwarten sind bzw. ausgeschlossen werden können. Die Frage etwaiger überörtlicher Auswirkungen ist sowohl im Hinblick auf die landesplanerische Zulässigkeit, d.h. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen / landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als auch die nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ebenfalls relevanten Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden zu betrachten.

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Kenntnisse vor Ort sowie der übermittelten Informationen zum Vorhaben durch den Planfertiger des Bebauungsplanes im Vorentwurf.

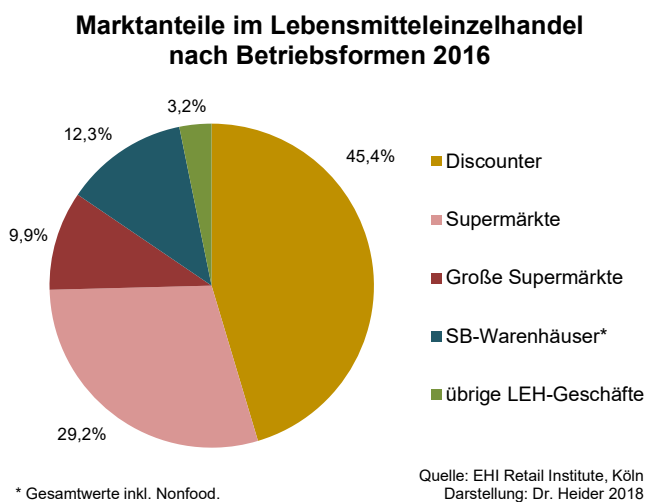
Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Germering
- ▶ Überschlägige Bewertung der relevanten geänderten städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Germering
- ▶ Positionierung des Vorhabens im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Germering
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des bestehenden vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes in Germering nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Innenstadt sowie durch das Vorhaben tangierter weiterer zentraler Versorgungsbereiche in Germering
- ▶ Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der kleinräumigen Standortssituation
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Einzelhandel Germerings (Varianten: Status-Quo; Projektrealisierung)
- ▶ Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Germering gemäß Einzelhandelskonzept

- ▶ Ermittlung und Analyse der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Germering und im Projekteinzugsgebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- ▶ Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
- ▶ Prüfung der Vereinbarkeit der Planungssituation am Vorhabenstandort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- ▶ Einordnung des zu untersuchenden Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen
- ▶ Fazit / zusammenfassende Bewertung.

2 Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 5 der Branche nahezu 75%, die Top 10 gut 87% der Umsätze in Deutschland auf sich.¹ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält dementsprechend trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse fehlen bzw. nur noch sehr gering ausfallen, sind durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar.



Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt insbesondere die Zahl der Verbrauchermärkte/großen Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz aktuell recht guter Konjunkturdaten v.a. von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden, aktuellsten Untersuchungen zu Folge, bundesweit derzeit ca. 45% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels; allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der seit 2013

erfolgende leichte, aber stetige Umsatzanteilsrückgang als ein Indiz dafür gesehen werden, dass eine Sättigung erreicht ist und die Marktanteile der Discounter kaum noch steigerungsfähig sind.² Verbrauchermärkte bzw. große Supermärkte mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Angebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder ausbauen. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt auch deshalb insbesondere der Anteil der Bioprodukte sowie verstärkt auch der veganen Produkte eine stetig wachsende Rolle ein; Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein der Kunden/Konsumenten für gesunde und zunehmend eben auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.³

¹ Vgl. www.marketing-boerse.de.

² Vgl. bulwiengesa AG (2017): Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland – Marktstrukturen 2016.

³ Während der Umsatz mit Bio-Lebensmittel laut HDE im Jahr 2002 rund 3 Mrd. € betrug, wird mit Bio-Lebensmitteln 2018 bereits ein Umsatz von ca. 11,0 Mrd. € erzielt – Tendenz steigend.

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Germering

- ▶ Germering ist eine Große Kreisstadt im südöstlichen Landkreis Fürstentum Landshut und grenzt unmittelbar westlich an die bayerische Landeshauptstadt München an.
- ▶ Germering stellt einen wichtigen und prosperierenden Wohnstandort im Münchner Umland dar, als Einzelhandelsstandort ist die Stadt trotz einer gewissen überörtlichen Anziehungskraft jedoch von eher lokaler Versorgungsbedeutung.
- ▶ Laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist Germering derzeit ca. 40.285 Einwohner auf.⁴ Die Bevölkerungszahl hat sich seit dem Zensus im Jahr 2011, wie auch in den Jahren davor, stetig positiv entwickelt und hat seither um ca. 6% zugenommen.
- ▶ Germering verfügt aktuell⁵ über ca. 7.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Ähnlich wie die Einwohnerzahlen steigen auch die Beschäftigtenzahlen stetig, dennoch kann die Stadt nach wie vor nur eine vergleichsweise geringe Beschäftigendichte von lediglich 0,18 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohner aufweisen.⁶ Die (regionale) Bedeutung Germerings als Arbeitsplatzstandort ist entsprechend begrenzt. Germering ist stärker als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort einzustufen.
- ▶ Verkehrlich ist Germering durch die unmittelbare Anbindung an die BAB 96 sowie an die B 2, welche beide durch das Stadtgebiet verlaufen und wichtige Erschließungsstraßen darstellen, sehr gut in das (über-)regionale Straßennetz eingebunden. Hinzu kommt die Nähe zur BAB 99. Im Öffentlichen Nahverkehr ist v.a. die Integration in das S-Bahnnetz der Stadt München (Linie S8) anzuführen. Regionalbusse des MVV, die an den beiden S-Bahn-Stationen (Harthaus, Germering-Unterpffaffenhofen) halten, vervollständigen das ÖPNV-Netz. Ergänzend ist auf das MVV-Ruftaxi zu verweisen.
- ▶ Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Germering als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München ausgewiesen. Der Stadt wird demnach aus landesplanerischer/raumordnerischer Sicht neben einer lokalen Versorgungsfunktion auch eine überörtliche Versorgungsbedeutung zuerkannt. Der zugeordnete Nahbereich ist

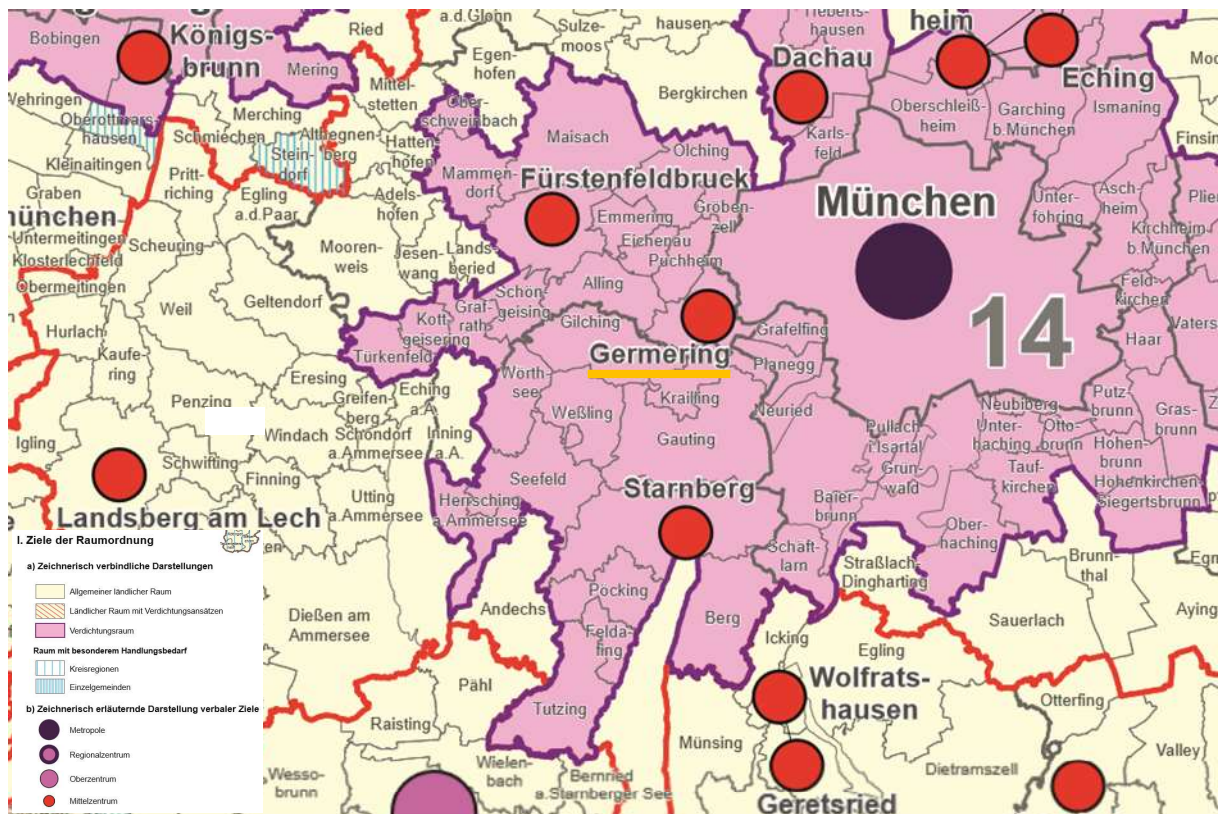
⁴ Stand: 31.12.2017.

⁵ Stand: 30.06.2017.

⁶ Zum Vergleich: die Beschäftigendichte Bayerns liegt bei 0,42.

zwar auf das eigene Stadtgebiet beschränkt, der einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich⁷ reicht jedoch deutlich über das Stadtgebiet hinaus.

Einordnung Germerings in das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Strukturkarte




Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); bearbeitet durch Dr. Heider, 2019.

- Gemäß dem 'Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering' aus dem Jahr 2011 umfasst das Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Germering neben dem eigenen Stadtgebiet auch die benachbarten Gemeinden Gilching, Alling und Puchheim-Ort – wobei, wie allgemein üblich, sortiments- und betriebsbezogen teils deutliche Unterschiede in der Erschließung des Marktgebietes bestehen. Die Einkaufsorientierung der Bewohner von Puchheim-Ort nach Germering hat in Folge der Eröffnung des Ikarus Centers in Puchheim insgesamt zwar abgenommen, dennoch sind weiterhin Einkaufsverflechtungen vorhanden. Hohen Einfluss auf das Marktgebiet der Stadt Germering haben auch die Arcaden in München-Pasing sowie auch die zu erwartenden Entwicklungen in München-Freiham, welche eine potenzielle Ausdehnung des Germeringer Marktgebietes in Richtung Osten deutlich einschränken.

⁷ Ca. 113.340 Einwohner (gemäß LEP Bayern 2018).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des 'Einzelhandelskonzeptes' gab es in der Stadt rund 195 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Gesamtverkaufsfläche von nicht ganz 46.000 m² verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 147,6 Mio. €. Mit rund 14.350 m² entfielen etwa 31% der Gesamtverkaufsfläche auf den für diese Verträglichkeitsanalyse besonders projektrelevanten Sortimentsbereich 'Nahrungs- und Genussmittel'. Der auf dieser Fläche erzielte Umsatz lag 2011 in der Summe bei ca. 60,8 Mio. €. ⁸ Insbesondere durch die seither erfolgte, deutliche Erweiterung des AEZ Verbrauchermarktes an der Münchner Straße und dessen Ergänzung durch einen Aldi Lebensmitteldiscounter hat sich der Verkaufsflächenbestand im Nahrungs- und Genussmittelbereich zwischenzeitlich erkennbar erhöht. Weitere nennenswerte Änderungen im Lebensmittelbesatz sind: Ein in der Wittelsbacher Straße ansässiger Edeka Supermarkt wurde auf dessen ehemaliger Bestandsfläche durch einen Norma Lebensmitteldiscounter ersetzt. Darüber hinaus wurde der AEZ Verbrauchermarkt an der Oskar-von-Miller-Straße kürzlich abgerissen; hier ist jedoch an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz ⁹ vorgesehen. Weitere, kleinere Änderungen im Lebensmittelbesatz sind vorhanden, was jedoch zu keinen nennenswerten Änderungen im Gesamtbesatz und in der gesamtstädtischen Versorgungssituation führte.

 **In der Gesamtbetrachtung gilt festzuhalten: Germering stellt einen wichtigen und prosperierenden Wohnstandort im Umfeld von München dar. Als Einzelhandelsstandort ist Germering jedoch nach wie vor von eher untergeordneter Bedeutung – zumal sich die regionale Wettbewerbssituation und auch die Bedeutung des Onlinehandels seither weiter verschärft haben. Im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich besteht eine grundsätzlich gute Versorgungssituation, wenngleich im westlichen Stadtgebiet unverändert Nahversorgungslücken auszumachen sind.**

⁸ Vgl. Große Kreisstadt Germering (2011): Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering, Kap. 4 und Kap. 5.

⁹ Aktuellen Planungen gemäß ist laut Aussagen der Stadtverwaltung Germering davon auszugehen, dass der neu entstehende Lebensmittelmarkt eine vergleichbare Fläche wie der ehemalige AEZ Verbrauchermarkt haben wird und voraussichtlich zukünftig von Rewe betrieben wird.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Im Bereich des Rahmenplanes "Kreuzlinger Feld" soll im Geltungsbereich des als Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Stadt Germering "Schule, Kita, Einzelhandel" (Vorabzug in der Fassung vom 25.02.2019) am Starnberger Weg die Ansiedlung eines Lebensmittel-/Supermarktes erfolgen. Die geplante Geschossfläche beträgt max. ca. 3.000 m², womit von einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² ausgegangen werden kann. Aufgrund der Flächengröße ist von einem großen Supermarkt auszugehen.
- Der geplante Lebensmittel-/Supermarkt soll der (Nah-)Versorgung des Germeringer Westens und dabei v.a. auch der im Zuge der Gesamtbebauung des "Kreuzlinger Feldes" zu erwartenden, umfangreichen Wohnbebauung unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes dienen (vgl. hierzu auch nachfolgende Passagen zum bestehenden bzw. zu erwartenden Wohnanschluss sowie **Kap. 4.1**).

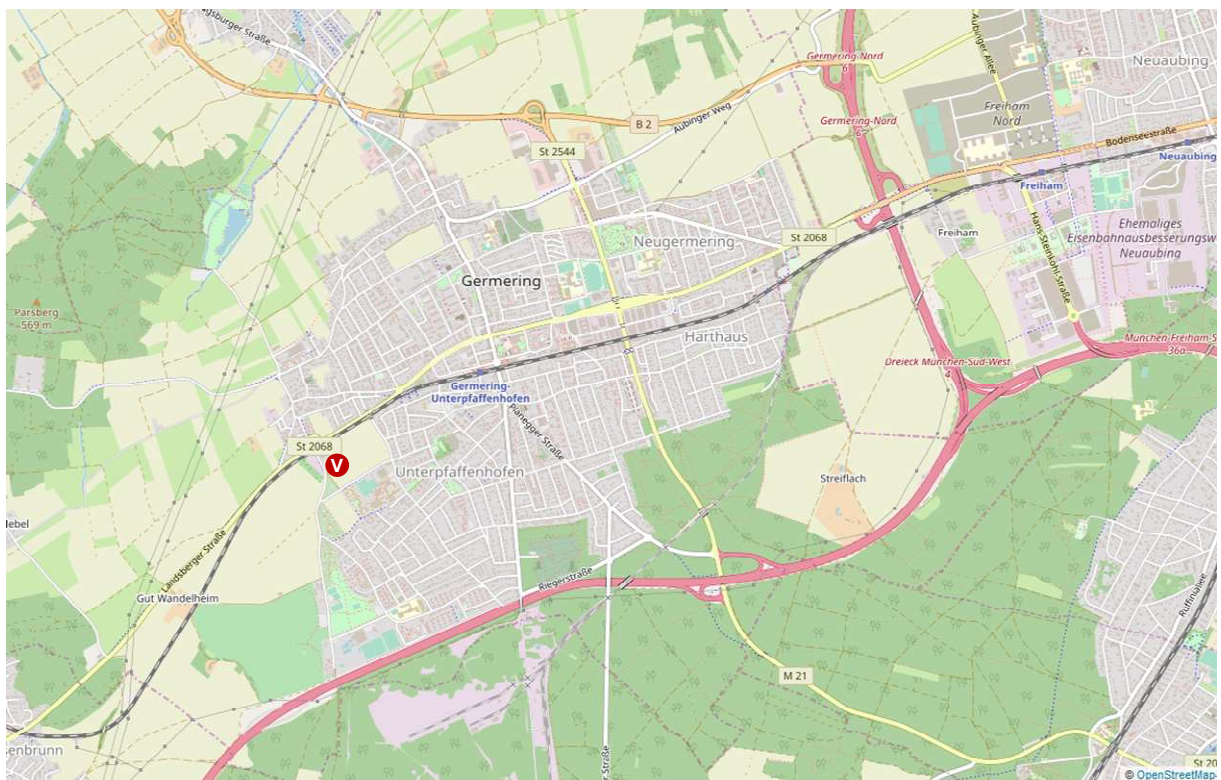
Städtebauliches Konzept und Vorentwurf des Bebauungsplanes "Schule, Kita, Einzelhandel" für den westlichen Teil des "Kreuzlinger Feldes" (Vorabzug in der Fassung vom 25.02.2019)



Quelle:
Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER
Ammann Albers Bohn Dehm;
bearbeitet durch Dr. Heider, 2019.

- ▶ Der Standort des geplanten Lebensmittel-/Supermarkts befindet sich im Westen Germerings auf einer bisherigen Grün-/Ackerfläche und einer der letzten größeren, noch zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche im Stadtgebiet. Östlich angrenzend an den projektierten Lebensmittel-/Supermarkt sind – neben der unmittelbar südlich angrenzend geplanten Schule und der Kita – umfangreiche Wohnbebauungen¹⁰ vorgesehen.
- ▶ Der Lebensmittel-/Supermarkt soll durch den Sarnberger Weg erschlossen werden, welcher eine nicht unbedeutende Nord-Süd-Erschließungsstraße im westlichen Stadtgebiet darstellt und über eine Schleife an die zentrale Erschließungsstraße Germerings in Ost-West-Richtung, die Landsberger Straße, angebunden ist. Damit ist der Vorhabenstandort im Individualverkehr aus dem gesamten Stadtgebiet alles in allem relativ gut zu erreichen.

Standort des Lebensmittel-/Supermarktvorhabens



V Vorhabenstandort

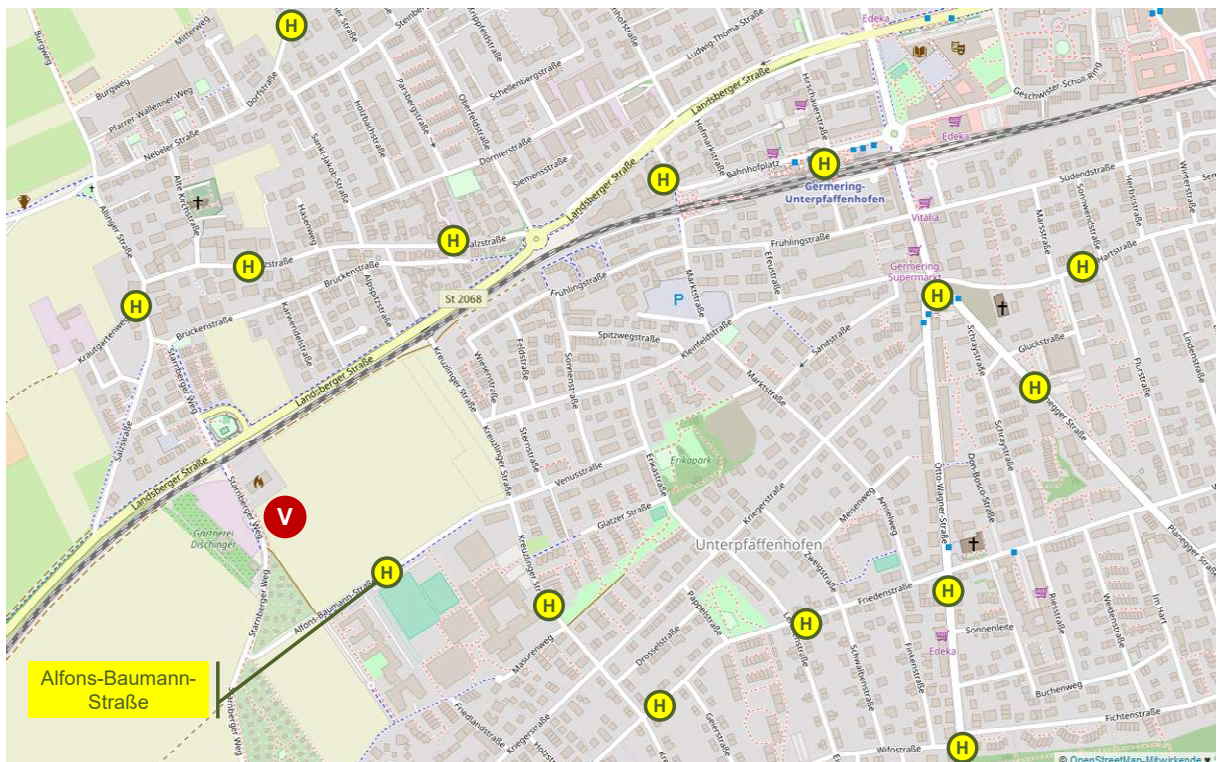
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

- ▶ Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes auch ortsüblich in das bestehende Nahverkehrsnetz

¹⁰ Aktuellen Planungen zufolge ist von Wohnungen für etwa 1.800-2.000 Personen in einem ersten Bauabschnitt und von bis zu 2.500 Personen bei Komplettbebauung auszugehen.

eingebunden. In guter fußläufiger Lage¹¹ befindet sich eine Reihe von ÖPNV-Haltestellen, welche von den Regionalbuslinien des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) bedient werden (vgl. nachfolgende Karte). Die Haltestelle 'Alfons-Baumann-Straße' ist dabei die nächstgelegene; sie befindet sich nur wenige hundert Meter südlich des Vorhabenstandortes. Damit ist auch ohne Pkw eine angemessene Anbindung und Erreichbarkeit gewährleistet.

ÖPNV-Anbindung des Lebensmittel-/Supermarktvorhabens



- V Vorhabenstandort
- H umliegende Bushaltestellen

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

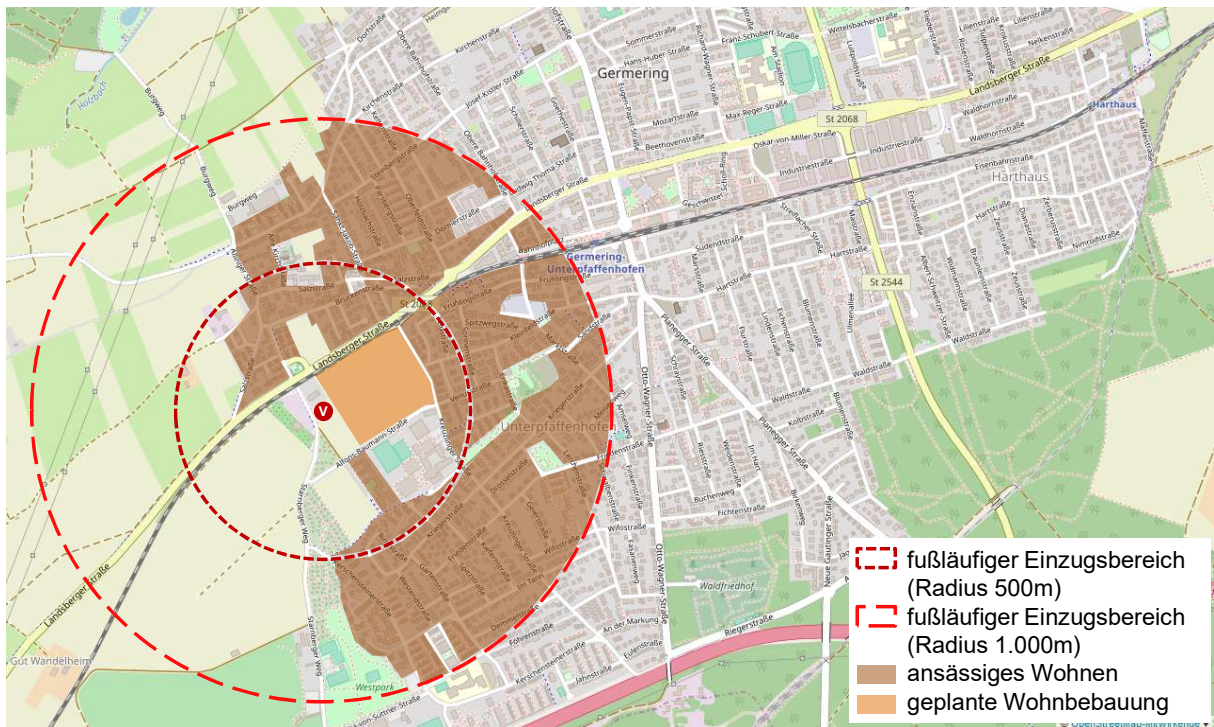
- ▶ Das Standortumfeld des Vorhabenstandortes ist im Wesentlichen durch bestehende bzw. vorgesehene Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus sind die unmittelbar nördlich angrenzende Freiwillige Feuerwehr Unterpffaffenhofen, die unmittelbar südlich geplante Schule mit Kita sowie eine bereits bestehende Realschule südlich der Alfons-Baumann-Straße anzuführen. Weiter stadtauswärts schließen sich an die bestehende Bebauung Grün-/Ackerflächen an. Das Standortumfeld des Vorhabenstandortes ist somit als gemischt genutzt geprägt einzustufen, wobei (verdichtete)

¹¹ Weniger als 500 m.

Wohnbebauung – speziell nach Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Standortbereich – den Schwerpunkt bildet.

- ▶ Aus Versorgungssicht kommt dem geplanten Lebensmittel-/Supermarkt mit der zugeordneten Wohnbebauung eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung zu; ergänzend ist auch eine gewisse gesamtstädtische Versorgungsbedeutung zu erwarten. Mit der Errichtung des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes kann eine bedeutende – auch im Einzelhandelskonzept Germerings entsprechend ausgewiesene – Nahversorgungslücke im Westen der Stadt geschlossen werden (vgl. **Kap. 3.3**); der geplante Lebensmittel-/ Supermarkt kann damit einen bedeutenden Baustein der lokalen Nahversorgungsstrukturen darstellen.

Bestehender Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsbedeutung des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes am "Kreuzlinger Feld"



V Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

- ☞ **Der Standort des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens ist durch bestehende und sich perspektivisch weiter verdichtende Wohnbevölkerung umgeben, für die der Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen kann. Damit kann das Vorhaben eine bedeutende Nahversorgungslücke der Stadt schließen. Darüber hinaus ist am Vorhabenstandort auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV) gewährleistet.**

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Germering

Die Ziele zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels sind im 'Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering' aus dem Jahr 2011 definiert. Unter Berücksichtigung der Ziele und Aussagen dieses Einzelhandelskonzeptes kann das Planvorhaben folgendermaßen eingeordnet werden:

- ▶ Der geplante Lebensmittel-/Supermarkt ist gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Germering bzw. dem darin enthaltenen Standortkonzept als sog. **'Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsbedarf'** ausgewiesen. Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept:

"Nahversorgungsstandorte/-bereiche = Standorträume mit Wohngebietszuordnung bzw. Nahversorgungsbereiche für zentrenrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz, in der Zentrenhierarchie dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie dem Stadtteilzentrum nachgeordnet. Durch diese Standorte soll die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs gesichert werden. Bestehen Defizite, so sollen diese soweit als möglich ausgeglichen werden. Zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion dienen speziell Lebensmittelmärkte – geeignet sind grundsätzlich sowohl Vollsortiments- als auch Lebensmitteldiscountbetriebe. Fachanbieter (z.B. Obstladen, Getränkemarkt) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllen eine Ergänzungsfunktion. Weitere nahversorgungsrelevante Güter (v.a. Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften etc.) werden von Lebensmittelmärkten üblicherweise im Randsortiment angeboten, wodurch i.d.R. eine ausreichende wohnortnahe Grundversorgung mit diesen Gütern gewährleistet ist. Konzeptionell ist bei den ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen zwischen 'bestehenden Nahversorgungsstandorten' und 'Nahversorgungsbereichen mit Entwicklungsbedarf' zu unterscheiden. (...) 'Nahversorgungsbereiche mit Entwicklungsbedarf' sind (...) Standortbereiche, die vergleichsweise dicht besiedelt sind, aktuell aber nicht über ausreichende Nahversorgungsstrukturen in fußläufiger Erreichbarkeit verfügen.¹² Zur wohnortnahen Versorgung der umliegenden Bevölkerung erscheint ein bedarfsgerechter Ausbau der Nahversorgungsstrukturen¹³ aus konzeptioneller und versorgungsstruktureller Sicht aber sinnvoll. (...) Aufgrund der gegebenen Standortstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen der Betreiber ist eine Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen in diesem Bereich insbesondere am sog.

¹² Im Einzelfall ist ggf. eine Minimalversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) vorhanden.

¹³ Ein bedarfsgerechter Ausbau der Nahversorgungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen Bevölkerungszahl im unmittelbaren Umfeld: Während bei einer Einwohnerzahl bis zu ca. 3.000-4.000 Bewohnern im fußläufigen Einzugsbereich (500 m-Radius) lediglich kleinflächige Convenience-Stores wirtschaftlich auslastbar sind, ist bei mindestens 4.000-5.000 Einwohnern im Umfeld ein moderner Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig.

„Kreuzlinger Feld“ im Kreuzungsbereich der Landsberger Straße mit der Kreuzlinger Straße gut vorstellbar.¹⁴ Aus planerischer Sicht kann bei den Lebensmittelmärkten in den ausgewiesenen Nahversorgungsbereichen angesichts der fortschreitenden Marktentwicklung und der Wettbewerbsfähigkeit die Großflächigkeitsschwelle durchaus überschritten werden. Allerdings sollte bei den Märkten das Lebensmittelsortiment zum Schutz der Innenstadt klares Leitsortiment sein, da umfangreiche (zentrenrelevante) Randsortimente in direkter Konkurrenz zu den Betrieben / Fachgeschäften der Innenstadt bzw. des Stadtteilzentrums stehen. Dies gilt es aus städtebaulichen Gründen soweit als möglich einzudämmen.“¹⁵

- ▶ Der Standortbereich des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes ist demnach konzeptionell bereits als zusätzlicher Nahversorgungsstandort vorgesehen (vgl. hierzu auch nachfolgende Karte¹⁶), um die bisher fehlende Nahversorgung in diesem Standortbereich zukünftig besser gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird bereits im Einzelhandelskonzept die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als grundsätzlich möglich erachtet, sofern das Lebensmittelsortiment das klare Leitsortiment eines solchen Marktes darstellt. Dies ist beim geplanten Lebensmittel-/Supermarkt der Fall. Das geplante Lebensmittelmarktvorhaben entspricht demnach den Aussagen und Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Germering.

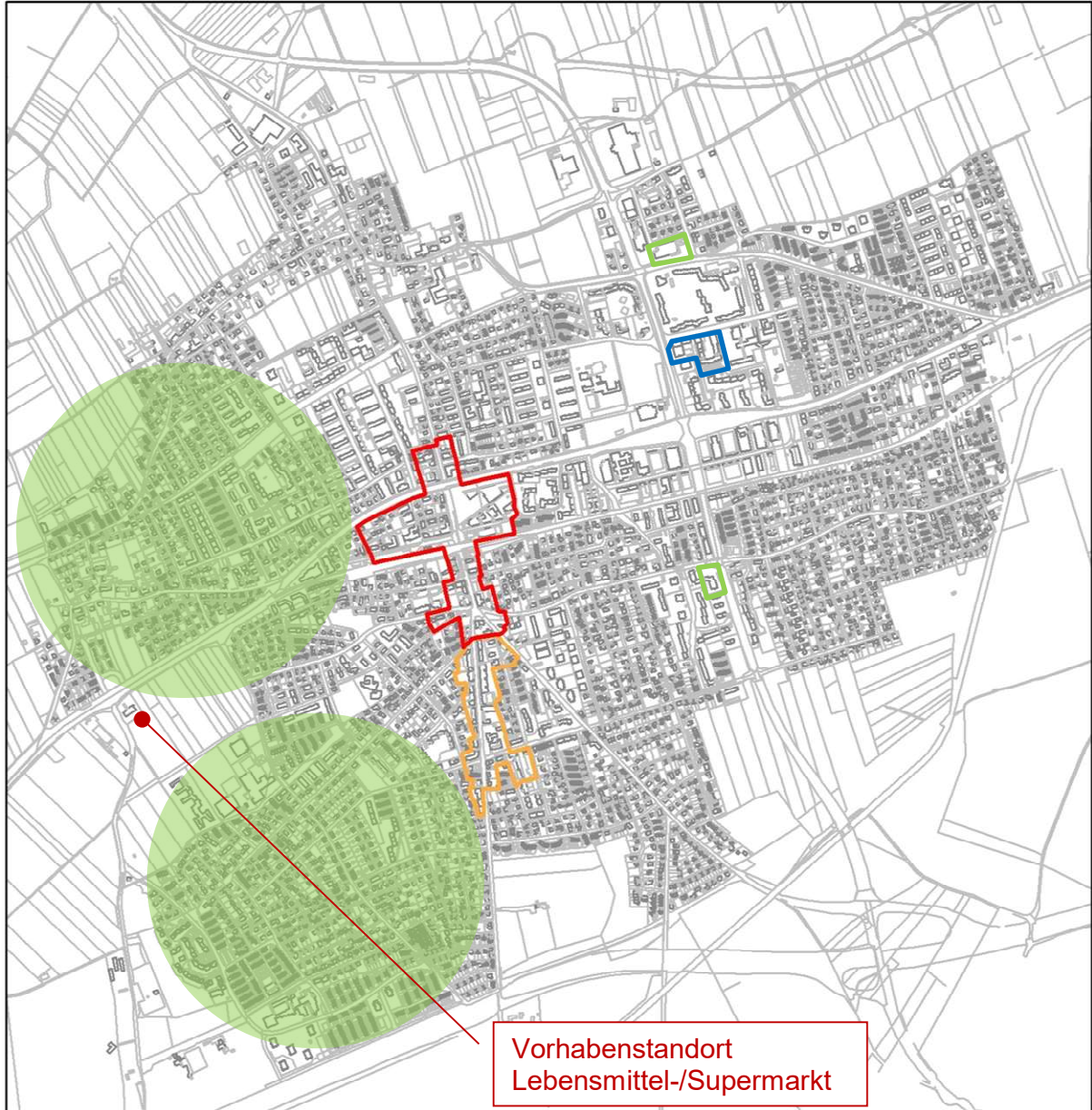
- ☞ **Das geplante Lebensmittelvorhaben entspricht den Aussagen und Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Germering; es ist dazu geeignet die bisher fehlende bzw. mangelhafte Nahversorgungssituation in diesem Standortbereich zu verbessern bzw. diese zukünftig angemessen zu gewährleisten.**






¹⁴ Die zu erwartende Verdichtung der Wohnbebauung im direkten Umfeld dieses potenziellen neuen Nahversorgungsstandortes erhöht die wohnortnahe Versorgungsfunktion nochmals.

¹⁵ Vgl. Große Kreisstadt Germering (2011): Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering, Kap. 7.2.2.

¹⁶ Der in der Standortkarte eingetragene (südliche) 'Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsbedarf' deckt sich räumlich zwar nicht 100-ig mit dem geplanten Vorhabenstandort, ist aber auch nur schematisch zu verstehen. In den textlichen Erläuterungen des Einzelhandelskonzeptes wurde mehrfach auf das "Kreuzlinger Feld" als geeigneten Standortbereich hingewiesen.

Standortkonzept des Einzelhandels der Stadt Germering sowie Verortung des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes



-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Innerstädtischer Ergänzungsbereich
-  Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)
-  Nahversorgungsstandort (bestehend)
-  Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsbedarf

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Kartengrundlage: Stadt Germering
Quelle: eigenen Erhebungen
Stand: 02.2011
Entwurf und Kartographie:
Dr. Heider 2011

3.4 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

- Für den am "Kreuzlinger Feld" geplanten Lebensmittel-/Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 2.500 m² ¹⁷ wurde basierend auf der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für Lebensmittelmärkte (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH) und einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes und v.a. auch der bestehenden Wettbewerbssituation in Germering und der Region sowie auch auf Basis des sich daraus ergebenden Marktanteilskonzeptes¹⁸ eine jährliche Flächenleistung von maximal ca. 3.900 €/m² Verkaufsfläche ermittelt. Demnach ergibt sich ein **jährlicher Prognose-Umsatz von insgesamt maximal ca. 9,8 Mio. €:**

Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes in Germering:

$$\begin{aligned} \text{Verkaufsfläche} \times \text{Umsatz je m}^2 \text{ Verkaufsfläche} &= \text{Soll-Umsatz} \\ \text{max. ca. 2.500 m}^2 \times \text{max. ca. 3.900 €/m}^2 &= \text{ca. 9,8 Mio. €}. \end{aligned}$$

- Aufgrund der geplanten Flächengröße, der Standortlage und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines modernen Supermarktes ist davon auszugehen, dass ein Anteil von mindestens ca. 10-15 Prozent auf das Hauptsortiment Lebensmittel ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)¹⁹ entfällt. Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes von insgesamt maximal ca. 9,5 Mio. € perspektivisch folgendermaßen auf:

Lebensmittel: 85-90 % x 9,8 Mio. € = ca. 8,5 Mio. €
ergänzende Randsortimente: 10-15 % x 9,8 Mio. € = ca. 1,3 Mio. €.

- ☞ **Bei dem geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Ansiedlungsvorhaben am "Kreuzlinger Feld" in Germering ist ein Gesamtumsatz von maximal ca. 9,8 Mio. € anzunehmen. Hiervon entfallen ca. 8,5 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 1,3 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich.**

¹⁷ Die geplante Geschossfläche beträgt max. ca. 3.000 m², womit von einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² ausgegangen werden kann.

¹⁸ Vgl. **Kap. 5.2.**

¹⁹ V.a. Putzmittel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften, teils auch Haushaltswaren.

4 Projekteinzugsgebiet, verfügbares Kaufkraftvolumen und bestehende Angebots-/Wettbewerbssituation

4.1 Projektbezogenes Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Als Markt- bzw. Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung eines Markt-/Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potentielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Markt-/Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

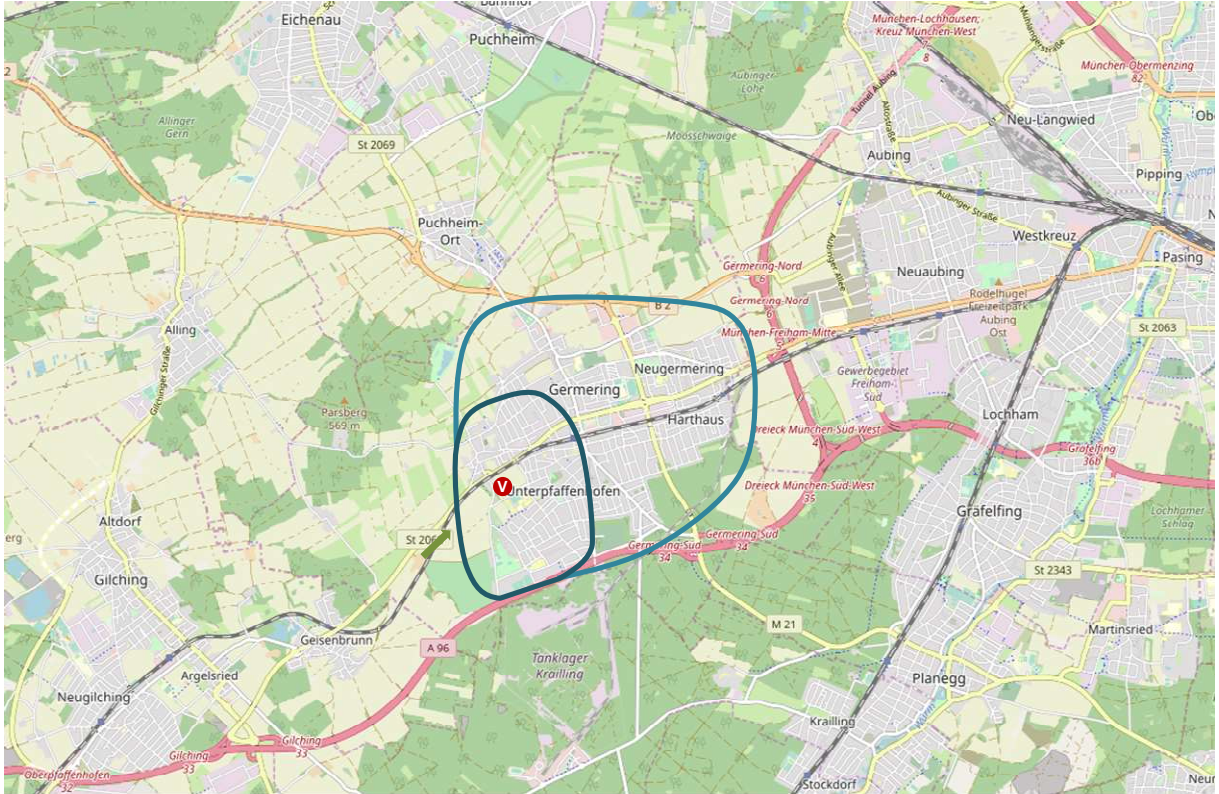
- ▶ die Größe und Struktur des geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandels-/Lebensmittelausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Weidens und der umliegenden Standorte des Lebensmitteleinzelhandels
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu bewertenden Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potentiellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden wird bzw. werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, Gästen und sonstigen Kunden/Besuchern etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für den zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarkt bedeutet dies, dass dieser basierend auf den bestehenden, insgesamt recht guten Standortrahmenbedingungen und des konkurrierenden Besatzes Stadtgebiet wie auch im angrenzenden Umland folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- ▶ Das westliche Stadtgebiet Germerings ist als Kernzone (= Einzugsgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 2) mit bereits erkennbar reduzierter Kundenbindung umfasst das übrige Germeringer Stadtgebiet.
- ▶ Insgesamt steht dem Lebensmittel-/Supermarktvorhaben damit gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 40.285 Personen zur Verfügung, wobei ca. 16.100 Personen auf die Einzugsgebietszone 1 und der Rest auf die Einzugsgebietszone 2 entfallen.
- ▶ Unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufkraftkennziffern ergibt sich für das projektbezogene Einzugsgebiet daraus ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von insgesamt ca. 117,0 Mio. €. Für Nonfood-Sortimente steht ein Kaufkraftpotenzial von weiteren ca. 190,9 Mio. € bereit.
- ▶ Aufgrund der für Germering – wie für alle Gemeinden des Münchner Umlandes – klar positiv ausfallenden amtlichen Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende **Kaufkraftpotenzial in den nächsten Jahren** weiter ansteigen wird. Dies gilt gerade für den Vorhabenstandort umso mehr, als bei der beabsichtigten Bebauung des "Kreuzlinger Feldes" neben dem geplanten Lebensmittel-/Supermarkt und angrenzender öffentlicher Einrichtungen (Schule, Kita) auch umfangreiche Wohnbebauungen vorgesehen sind. Aktuelle Planungen zu Folge ist hierbei in einem ersten Bauabschnitt von Wohnungen für etwa 1.800 bis 2.000 Personen auszugehen; dem zu Folge würde sich das Einwohnerpotenzial allein in der Einzugsgebietszone 1 in den nächsten Jahren um etwa 11-12% erhöhen. Mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs im Zuge der geplanten Wohnbebauung am "Kreuzlinger Feld" (1. Bauabschnitt) geht eine Kaufkraftsteigerung von ca. 5,2-5,8 Mio. € im projektrelevanten Lebensmittelbereich einher.
- ▶ Zusätzliche, außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze sind lage- und größenbedingt u.a. durch Schüler, Pendler, Zufallskunden etc. anzunehmen und werden in Form von sog. **Streuumsätzen** erfasst und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings



- V Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone 1
- Einzugsgebietszone 2
- ➔ Streuumsätze

Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

4.2 Lokale und regionale Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand im Februar 2019 eine qualifizierte Überprüfung bzw. teils auch Neuerfassung und Einschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Germering statt. Darüber hinaus wurden auch die projektrelevanten Wettbewerber im Umland eruiert und bewertet. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot in Germering und der Region im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ In **Germering** befinden sich insgesamt 62 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führen. Dabei handelt es sich u.a. um einen Verbrauchermarkt (AEZ), drei Supermärkte (2 x Edeka, Rewe) sowie sechs Lebensmitteldiscounter (2 x Aldi, Lidl, 2 x Norma, Netto). Hinzu kommen eine Reihe i.d.R. kleinerer Spezialanbieter (z.B. Reformhaus, Asialaden, Fischläden, Obst-/Gemüse-Anbieter, Teeladen etc.), mehrere Getränkeanbieter/-märkte und Tankstellen-shops sowie eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger). Darüber hinaus gibt es einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment anbieten (v.a. Drogeriemärkte). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich²⁰ beträgt derzeit in der Summe ca. 13.270 m².
- ▶ Dem ergänzend ist anzumerken, dass ein weiterer AEZ Verbrauchermarkt kürzlich abgerissen wurde, aber davon auszugehen ist, dass zeitnah an gleicher Stelle wieder ein ähnlich großer Lebensmittelmarkt (voraussichtlich von Rewe betrieben) neu eröffnet wird. Zudem ist auf ein bestehendes Baurecht für einen Lebensmittelmarkt am "Kleinen Stachus" hinzuweisen, wobei hier derzeit noch nicht bekannt ist, ob, wann und welcher Lebensmittelmarkt in den bereits entstehenden Neubau einziehen wird.
- ▶ Die ansässigen Lebensmittelanbieter bieten eine gute, wenngleich durchaus noch ausbaufähige²¹ und vergleichsweise differenzierte Lebensmittelversorgung für die Germeringer Bevölkerung sowie teils auch für die des angrenzenden Umlandes. Sie tragen einen wesentlichen Teil zur Einzelhandelsausstattung und -bedeutung wie auch zur überörtlichen Anziehungskraft der Stadt bzw. des Einzelhandelsstandortes Germering bei.

²⁰ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche bei einzelnen Anbietern teils recht umfassend sind), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte dm und Rossmann).

²¹ Ein bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Germering beschriebenes Ausbaupotenzial besteht, trotz zwischenzeitlich vollzogener Erweiterung einzelner Lebensmittelmärkte und der Neuansiedlung des weiteren Aldi Lebensmitteldiscounters im AEZ, u.a. durch die seither erfolgte positive Einwohner-/Kaufkraftentwicklung nach wie vor.

- ▶ Aus Nahversorgungsperspektive ist anzumerken, dass trotz des differenzierten Gesamtbesatzes nach wie vor Nahversorgungslücken – speziell im Germeringer Westen – bestehen.²²
- ▶ Standorträumlich differenziert entfallen 25 der insgesamt rund 62 Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen, auf den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'. Dabei handelt es sich neben zwei Supermärkten (2 x Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Norma) als Hauptversorger nahezu durchwegs um kleinere bis mittelgroße, teils recht spezialisierte Anbieter (u.a. Reformhaus, Asialaden, zwei Obst-/Gemüseläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe. Hinzu kommen noch einzelne Nonfood-Anbieter mit einem Lebensmittelrandsortiment (v.a. Rossmann Drogeriemarkt). Die Gesamtlebensmittelverkaufsfläche im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' summiert sich aktuell auf ca. 2.775 m².
- ▶ Im südlich an den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' angrenzenden 'innerstädtischen Ergänzungsbereich' kommen zwei weitere Supermärkte (Edeka, Rewe) sowie eine dem Rewe-Markt angeschlossene Bäckerei hinzu.²³
- ▶ Im 'Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)' besteht ein Norma Lebensmitteldiscounter, in den beiden konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsstandorten' sind einerseits ein Netto Lebensmitteldiscounter mit angeschlossener Bäckerei sowie andererseits ein AEZ Verbrauchermarkt (mit angeschlossenen Getränkemarkt), ein Aldi Lebensmitteldiscounter, ein Fischanbieter sowie zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) ansässig. Ergänzend ist auf die Lebensmittelrandsortimente eines dm Drogeriemarktes zu verweisen.
- ▶ Im sonstigen Stadtgebiet Germerings sind in Streu- bzw. Gewerbegebietslage aktuell weitere 24 Anbieter, die Lebensmittel auf insgesamt ca. 4.200 m² als Haupt- bzw. nennenswertes Rand-/Teilsortiment offerieren vorzufinden. Die größten Anbieter sind dabei derzeit zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl). Auch der kürzlich abgerissene AEZ Verbrauchermarkt, welcher zeitnah an gleicher Stelle wieder durch einen Lebensmittelmarkt ersetzt werden soll, ist dieser Standortlage zuzuordnen; dadurch wird die Gesamtverkaufsfläche in dieser Standortlage dann (wieder) erkennbar steigen. Neben diesen größeren, filialisierten Lebensmittelmärkten kommen verschiedene kleiner und mittelgroße Anbieter (u.a. Getränkeanbieter, Lebensmittelhandwerk, Vinothek etc.) hinzu.
- ▶ Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der derzeit bestehende Lebensmitteleinzelhandel²⁴ in Germering unter Berücksichtigung marktüblicher Branchenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und

²² Vgl. hierzu bereits entsprechende Aussagen im Einzelhandelskonzept 2011 der Stadt Germering.

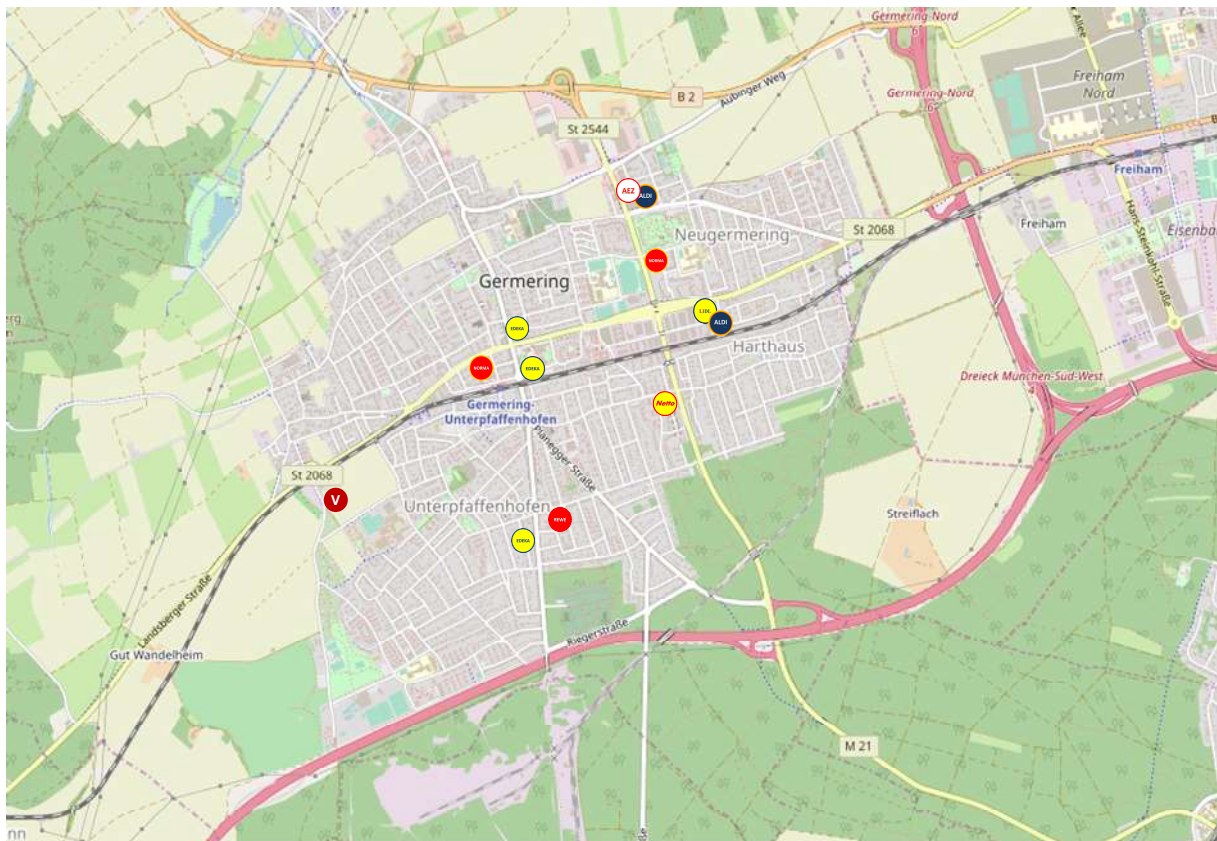
²³ Eine Flächenausweisung ist aus Datenschutzgründen nicht möglich.

²⁴ D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (auch der Drogeriemärkte etc.), aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.

in der Region jährliche Umsätze in Höhe von rund 68 Mio. €. Mit der zu erwartenden Wiedereröffnung eines Lebensmittelmarktes (perspektivisch Rewe) am ehem. AEZ-Standort an der Oskar-von-Miller-Straße wird sich der Umsatz erkennbar erhöhen.

- ▶ Die Kaufkraftbindungsquoten bzw. Ausbaupotenziale Germerings im Lebensmittelbereich sind – wie bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 beschrieben – trotz zwischenzeitlich vollzogener Erweiterung einzelner Lebensmittelmärkte und der Neuansiedlung eines weiteren Aldi Lebensmitteldiscounters u.a. durch die seither erfolgte positive Einwohner-/Kaufkraftentwicklung²⁵ noch als ausbaufähig einzustufen. Dies gilt umso mehr, als zukünftig mit weiteren Einwohner- und Kaufkraftsteigerungen zu rechnen ist (vgl. **Kap. 4.1**).

Aktuell bestehende Lebensmittelmärkte (VKF > 500 m²) in Germering²⁶



V Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2019.

²⁵ Um gut 3.000 Personen bzw. ca. 8% seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes bzw. den darin enthaltenen Berechnungen/Berechnungsgrundlagen.

²⁶ Ohne Getränkemärkte und ohne zu erwartenden Lebensmittelmarkt an der Oskar-von-Miller-Straße und ggf. zu erwartenden Lebensmittelmarkt am Kleinen Stachus.

- ▶ **Außerhalb Germerings** ist insbesondere auf den relativ dichten Lebensmittelbesatz im südwestlich angrenzenden Gilching sowie nachgeordnet auch auf den Besatz im nördlich gelegenen Puchheim sowie im Westen Münchens hinzuweisen, welcher nicht nur das gesamtstädtischen Einzugsgebiet Germerings, sondern v.a. auch das des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes begrenzt.

- ☞ **Das Lebensmittelangebot in Germering ist in der Gesamtbetrachtung zwar als vergleichsweise umfassend und differenziert einzustufen, dennoch ist durch den steten Einwohner-/Kaufkraftzuwachs nach wie vor von weiteren Ausbaupotenzialen auszugehen. Hinsichtlich der bestehenden Nahversorgungssituation ist anzuführen, dass die bereits im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet unverändert besteht. Der geplante Lebensmittel-/Supermarkt am "Kreuzlinger Feld" ist gut dazu geeignet, diese Lücken zu füllen und die gesamtstädtische (Nah-)Versorgungssituation zu stärken und räumlich zu ergänzen.**

5 Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse

5.1 Bewertungskriterien und Methodik

Das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Ansiedlungsvorhaben am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings ist mit einer avisierten Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, welcher den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern eine Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels-/Nahversorgungsstrukturen bzw. speziell die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche Germerings bewertet. Auch ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Umland sind zu berücksichtigen. Ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Darüber hinaus ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, neben § 1 Abs. 4 BauGB, auch eine Vereinbarkeit mit raumordnerisch/landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Voraussetzung der Bauleitplanung.

Beim zu untersuchenden Vorhaben sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte im Einzelhandel zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Germering und ggf. ebenfalls betroffener Innenstädte bzw. Ortsmitten im Umland
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen
- ▶ mögliche weitere negative Auswirkungen lt. BauNVO §11 Abs. 3, wie insbes. überörtliche Auswirkungen.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung. Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen

als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 3.4, 5.2)
- ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.3)
- Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.4).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die zu betrachtende Umsatz-/Kaufkraftherkunft, unter besonderer Berücksichtigung des Lebensmittelsortiments, wird durch das bestehende Angebot sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Projekteinzugsgebiet (vgl. Kap. 4.1) und dessen angrenzenden Räumen bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird durch die zu erwartenden Umsätze unter Einbeziehung der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden, aufgezeigt.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen speziell gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich 'Lebensmittel'. Den hauptsächlich betroffenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' und den weiteren, konzeptionell ausgewiesenen Zentren bzw. wichtigen (Nah-)Versorgungslagen in Germering sowie den ggf. zusätzlich betroffenen zentralen Versorgungsbereichen im Umland (d.h. Innenstädte/Ortsmitten) kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich bedingten Schutzfunktion eine besondere Berücksichtigung zu. Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens in dessen Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen dar. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der reinen Umverteilungsgröße findet also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, statt.

Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung des Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse²⁷ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.²⁸ Diese Beurteilungsmethodik ist aus heutiger Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist somit unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfä-

²⁷ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

²⁸ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

higkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen bzw. städtebaulich relevanten Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen dieser Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.²⁹ Dementsprechend kann die 10 Prozent-Schwelle zwar noch als Orientierungswert verstanden werden³⁰, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings.

5.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Für die Verifizierung, Zusammensetzung und Herkunftsermittlung des Prognose-Umsatzes des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes mit einer avisierten Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² wurde das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt. Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind v.a.

- ▶ Größe und Betriebstyp des Lebensmittelmarkt-Vorhabens
- ▶ Wettbewerbssituation in Germering bzw. auch im angrenzenden Umland
- ▶ bestehende Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort etc.

Für den geplanten Lebensmittel-/Supermarkt lassen sich aufbauend darauf prognostisch folgende **Marktanteile und Umsätze** ermitteln:

²⁹ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³⁰ Zumal eine aktuelle Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

Umsatz, Umsatzherkunft und Marktanteile des geplanten Lebensmittelmarkts

| Zone | Kaufkraft (in Mio. €) | Markt- anteil (in %) | Umsatz (in Mio. €) | Umsatz- anteil (in %) |
|--|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Food Einzugsgebietszone 1 | 46,8 | 11 | 5,1 | 60 |
| Food Einzugsgebietszone 2 | 70,2 | 4-5 | 3,1 | 36-37 |
| Food außerhalb der Einzugsgebiets- zonen 1 und 2 (= Streuumsätze) | --- | | 0,3 | 3-4 |
| Summe Food | --- | | 8,5 | 100 |
| Nonfood (ca. 10-15% des Gesamt-Umsatzes) | --- | | 1,3 | --- |
| Gesamtsumme | --- | | 9,8 | --- |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2019

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle zu erkennen, dass das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben zum überwiegenden Teil der Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes Germerings dient. Hinzu kommt aufgrund der zu erwartenden Attraktivität und der Größe des Vorhabens auch eine ergänzende, gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Eine nennenswerte überörtliche Versorgungsbedeutung kommt dem Markt hingegen nicht zu; neben einer als begrenzt einzustufenden, überörtlichen Anziehungskraft fallen auch die zu erwartenden Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes mit ca. 0,3 Mio. € im Foodbereich perspektivisch eher gering aus.

Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des geplanten Lebensmittelmarktes

| Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens | Umsatz in Mio. € |
|---|------------------|
| Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Lebensmittel) bis 2025 (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung) | 3,5 |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel) | 0,3 |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel) | 4,7 |
| Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale (Nonfood) bis 2025 (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung) | 0,6-0,7 |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood) | 0,1-0,2 |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood) | 0,5 |
| Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes | 9,8 |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2019

Wie in obiger Tabelle zu erkennen ist, kann das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben in Germering auf umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale in Folge bestehender³¹ sowie durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg bedingter, zusätzlicher Markt-/Kaufkraftpotenziale zurückgreifen; dabei handelt es sich insgesamt um ca. 3,5 Mio. € im Lebensmittelbereich. Hinsichtlich des sich durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg Germerings bzw. speziell des erwartbaren Bevölkerungszuwachses am "Kreuzlinger Feld" ergebenden Kaufkraftzuwachses wird dabei, wie die Zahlen zeigen, nicht davon ausgegangen, dass das komplette hinzukommende Kaufkraftpotenzial (überschlägig ca. 5,2-5,8 Mio. € im Lebensmittelbereich allein durch die geplante Wohnbebauung im 1. Bauabschnitt am "Kreuzlinger Feld") durch den geplanten Lebensmittel-/Supermarkt abgeschöpft werden kann. Durch die im Quartier zusätzlich geplante Wohnbebauung sowie der erwartbaren hohen Attraktivität des Vorhabens ist jedoch von einer relativ hohen Vor-Ort-Bindung auszugehen.

Neben den umverteilungsneutralen Kaufkraftpotenzialen sind zusätzliche, geringe, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze von ca. 0,3 Mio. € im Lebensmittelbereich zu erwarten, so dass im Ergebnis ca. 4,7 Mio. € im Lebensmittelbereich bleiben, welche durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehende Wettbewerber zu generieren sind.

Ähnlich im Nonfood-Bereich, hier ergeben sich abzüglich umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale und räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze gegenüber Bestandsbetriebe umzuverteilende Umsätze von ca. 0,5 Mio. €.

5.3 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt erst eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens perspektivisch eintreten werden. Die Kalkulation (= Worst-Case-Betrachtung) der Umsatzumverteilung erfolgt dabei unter der Prämisse, dass die umverteilungsrelevanten Umsätze der geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Ansiedlung dem Bestand im projektrelevanten Einzugsgebiet entzogen werden.³²

³¹ Im 'Einzelhandelskonzept für die Große Kreisstadt Germering' wurde 2011 ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial im Lebensmittelbereich bis 2016 von ca. 4.240 m² ausgewiesen. Dieses wurde trotz inzwischen erfolgter Erweiterung des AEZ Verbrauchermarktes an der Münchner Straße, der Ergänzung des AEZ-Standortes durch einen Aldi-Lebensmittelmarkt und der zwischenzeitlich erfolgten Erweiterung von Aldi und Lidl bisher noch nicht komplett ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass die Einwohner seither weiter gestiegen sind und auch zukünftig von steigenden Einwohnerzahlen und damit auch mit vorhandener Kaufkraft auszugehen ist.

³² Ausnahme: Streuumsätze.

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von ca. 4,7 Mio. € aus dem bestehenden Einzelhandel im Projekt-Einzugsgebiet unterschieden nach relevanten Standortbereichen auf.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch den geplanten Lebensmittelmarkt am "Kreuzlinger Feld" nach Standorten:

| Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) des geplanten Lebensmittelmarktes | Ist- Umsatz | 4,7 Mio. € Umsatzumverteilung durch das Vorhaben | |
|--|-------------------|--|-------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (inkl. innerstädtische Ergänzungszone) | 19,4 | 1,2-1,3 | 6,4 |
| Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum WEZ und bestehende Nahversorgungsstandorte in Germering | 35,9 | 1,9 | 5,3 |
| außerhalb ausgewiesener Zentren gelegene Standortlagen mit mehr oder weniger stark ausgeprägter Nahversorgungsbedeutung in Germering** | 29,5 | 1,4 | 4,7 |
| Standorte/Standortlagen außerhalb des Projekteinzugsgebietes | nicht bezifferbar | 0,1-0,2 | nicht bezifferbar |
| Gesamt | --- | 4,7 | --- |

* aus Datenschutzgründen ist keine getrennte Darstellung allein für das 'Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)' möglich; ** inklusive kürzlich abgerissenem AEZ Verbrauchermarkt, aber zeitnah wieder zu erwartenden Lebensmittelmarkt an der Oskar-von-Miller-Straße; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2019.

5.4 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Lebensmittel-/Supermarkt-Ansiedlungsvorhabens erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet.

Zur Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Lebensmittel-/Supermarkt-Ansiedlungsvorhabens sind speziell die Wirkungen auf ggf. betroffene Zentren bzw. lagebedingt insbesondere den besonders schützenswerten 'zentralen Versor-

gungsbereich Innenstadt' in Germering relevant. Zunächst gilt hierbei festzuhalten: Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' Germerings ist trotz eines insgesamt begrenzten Einzelhandelsbesatzes in der Gesamtbetrachtung als funktionsfähig einzustufen. Alles in allem besteht ein weitgehend attraktiver und auch relativ anziehungsstarker Mix aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter sowie kulturellen Einrichtungen. Durch die laufende bzw. zu erwartende Umgestaltung des Bahnhofsbereiches sowie auch des Kleinen Stachus ist zudem von einer deutlichen Standortaufwertung auszugehen. Im projektrelevanten Lebensmittelbereich verfügt die Innenstadt Germerings über ein insgesamt vergleichsweise gutes und differenziertes Lebensmittelangebot. Mehrere Supermärkte und ein Lebensmitteldiscounter werden durch verschiedene Spezialanbieter (u.a. Reformhaus, Asialaden, Obst-/Gemüseanbieter etc.) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) ergänzt. Einschränkend gilt jedoch anzumerken, dass einige Lebensmittelmärkte über vergleichsweise kleine Flächengrößen und ein nur noch bedingt zeitgemäßes Erscheinungsbild verfügen, woraus sich ein gewisser Modernisierungsdruck ergibt. Alles in allem besteht jedoch ein weitgehend attraktives und als leistungsfähig einzustufendes Angebot, welches in der Summe als vergleichsweise breit und diversifiziert eingeordnet werden kann. Die vorhandenen Anbieter und dabei speziell auch die bestehenden Lebensmittelanbieter stellen eine wichtige Komponente für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und die Versorgung der Bevölkerung dar. In Zusammenschau dieser Aspekte ist der Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt Germerings als eine ebenso stabile wie städtebaulich wichtige Säule einzustufen, die nicht gefährdet werden darf. Die Sicherung des Nicht-Lebensmittelbereiches im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt', welcher einen ebenfalls nicht unwichtigen Teil des innerstädtischen Funktionsmixes gewährleistet und den Standort Innenstadt mitprägt, gilt gleichermaßen. Demzufolge müssen auch hier Gefährdungen durch das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Im Sinne einer guten Nahversorgung, als weiteres stadtentwicklerisch relevantes Einzelhandelsziel, werden ergänzend auch die zu erwartenden Wirkungen auf die Lebensmittelanbieter außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' und dabei speziell im 'Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)' und den beiden bestehenden 'Nahversorgungsstandorten' an der Hartstraße bzw. der Münchner Straße betrachtet. Ähnliches gilt nachgeordnet auch für die Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb konzeptionell abgegrenzter Zentren/Standortlagen, wenngleich für diese Standorte aus städtebaulichen Aspekten keine unmittelbare "Schutzfunktion" besteht. Gleichwohl kommt diesen allen – auch jenen in Gewerbegebietslage – eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsrelevanz für die jeweils angrenzende/umliegende Wohnbevölkerung zu.

Bei Prognose der durch das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben am "Kreuzlinger Feld" perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich ergibt sich gegenüber dem **'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'** (inkl. innerstädtische Ergänzungszone) in Germering eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 6,4%. Diese im Worst-Case-Ansatz ermittelten zu erwartenden Umsatzumverteilungen lassen zwar Umsatzwirkungen im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' merklich werden, betriebs-/strukturgefährdende oder gar städtebaulich relevant werdenden Negativauswirkungen sind daraus jedoch nicht abzuleiten. Dies ist damit zu begründen, dass der innerstädtische Lebensmittelbesatz Germerings in seiner Gesamtbetrachtung nicht nur als relativ dicht und differenziert, sondern – trotz teils bestehenden Modernisierungsbedarfs – auch als überwiegend wettbewerbsstark einzustufen ist. Eine Verschlechterung der innerstädtischen Versorgungsfunktion oder gar nennenswerte strukturelle Umbrüche vom zu bewertenden Lebensmittel-Supermarkt-Vorhaben auf die Bestandsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Von versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Negativauswirkungen ist somit nicht auszugehen. Dies gilt umso mehr, als selbst der (unwahrscheinliche) Verlust eines Anbieters nicht zu einem Versorgungsverlust des gesamten Standortbereiches führen würde. Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' wird seine funktionale Bedeutung und dabei insbesondere auch seine (Nah-) Versorgungsfunktion für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung auch nach Realisierung des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens weiterhin gut erfüllen können.

Gegenüber dem **'Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)' und den beiden bestehenden 'Nahversorgungsstandorten' in Germering (Hartstraße bzw. Münchner Straße)** ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote im Lebensmittelbereich von ca. 5,3%. Diese lassen durch eine anzunehmende Erhöhung des Wettbewerbsdrucks ebenfalls gewisse wirtschaftliche Auswirkungen in diesen Standortlagen erwarten, von nennenswerten Negativauswirkungen ist aber auch hier nicht auszugehen. Obwohl auch hier teils ein erkennbarer Modernisierungsbedarf der bestehenden Anbieter/Zentren zu konstatieren ist, ist allen drei Zentren/Standortlagen eine langjährige Stabilität zu konstatieren, von der auch weiterhin auszugehen ist. Zwar fand im 'Stadtteilzentrum Wittelsbacher Einkaufszentrum (WEZ)' in den letzten Jahren ein Austausch des Hauptlebensmittelanbieters (von Edeka zu Norma) statt und das Zentrum ist nach wie vor als aufwertungsbedürftig einzustufen, nichtsdestotrotz ist alles in allem eine standortangepasste und v.a. auch wettbewerbsfähige Angebotssituation im Lebensmittelbereich zu konstatieren. Für die beiden 'Nahversorgungsstandorte' und dabei speziell für den äußerst attraktiven 'Nahversorgungsstandort' an der Münchener Straße gilt dies nochmals deutlich verstärkt. In der Gesamtbetrachtung ist daher in allen drei Zentren/Standortlagen von einem uneingeschränkten Erhalt der funktionalen Bedeutung bzw. speziell der (Nah-) Versorgungsbedeutung auch nach Realisierung des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens am "Kreuzlinger Feld" auszugehen. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen können ausgeschlossen werden.

Für die **integrierten Wohngebiets-/Streulagen außerhalb der konzeptionell abgegrenzten Zentren/Standortlagen** sowie nachgeordnet auch für die **Gewerbegebietslagen**, welche ergänzend dazu ebenfalls mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsfunktionen übernehmen, ergibt sich eine Umverteilungsquote von ca. 4,7% bzw. ein Umverteilungsbetrag von in der Summe etwa 1,4 Mio. €. Die daraus abzuleitenden wirtschaftlichen Negativauswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelanbieter lassen alles in allem wiederum keine nennenswerten Auswirkungen für einzelne Anbieter erwarten. Dies gilt umso mehr, als gerade die hauptbetroffenen Lebensmittelmärkte, also Aldi und Lidl an der Industriestraße und insbesondere auch der gerade in Bau befindliche Nachfolgebetrieb von AEZ an der Oskar-von-Miller-Straße (perspektivisch Rewe) nicht nur modern und zeitgemäß sind bzw. sein werden, sondern – standort- und betreiberbedingt – auch von einer starken Stellung im Wettbewerbsgefüge auszugehen ist. Eine gewisse Erhöhung des Wettbewerbsdrucks wird diese nicht nennenswert gefährden. Im Ergebnis heißt dies, dass auch in den Streu-/Gewerbegebietslagen keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind, dementsprechend sind auch hier keine versorgungsstrukturellen oder gar städtebaulich relevante Negativauswirkungen abzuleiten. Die betroffenen Betriebe bzw. speziell die dort ansässigen Lebensmittelmärkte/-anbieter werden in ihrer ergänzenden Nahversorgungsfunktion weiter uneingeschränkt erfüllen können.

Gegenüber **Standorten/Standortlagen außerhalb Germerings** sind die Umverteilungswirkungen minimal (maximal 0,2 Mio. €), eine Umverteilungsquote ist nicht mehr sinnvoll ausweisbar. Aus städtebaulicher Sicht können Negativauswirkungen jedoch in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz zu erwartende, umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben am "Kreuzlinger Feld" in Höhe von maximal ca. 0,5 Mio. €³³ angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente und der Vielzahl der bestehenden Anbieter in Germering bzw. teils auch im Germeringer Umland lediglich zu vergleichsweise geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Schädliche Auswirkungen in nennenswertem Umfang können damit im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden; es werden perspektivisch weder betriebliche Negativauswirkungen, noch Beeinträchtigungen betroffener Zentren/zentralen Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit ausgelöst werden. Auch für den Nonfood-Bereich ist somit festzustellen, dass Umsatzumverteilungen bzw. die dadurch ausgelösten Auswirkungen aufgrund der relativ geringen Höhe des umzuverteilenden Betrages und der zahlreichen betroffenen Anbieter als nicht relevant einzustufen sind.

 **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Das am "Kreuzlinger Feld" geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben kann eine wichtige Nahversorgungs-**

³³ Vgl. **Kap. 5.2.**

lücke im Germeringer Westen schließen. Durch das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben wird die Nahversorgungssituation dort deutlich aufgewertet, attraktiv besetzt und langfristig gesichert, ohne dass eine nennenswerte Beeinträchtigung konzeptionell ausgewiesener Zentren und dabei speziell des Hauptzentrums 'zentraler Versorgungsbereich Innenstadt' oder sonstiger Zentren und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist. Von relevanten Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht ist beim untersuchten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben damit alles in allem nicht auszugehen; sie können im Ergebnis ausgeschlossen werden.

6 Prüfung der raumordnerisch / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die Prüfung der raumordnerischen Anforderungen der Landesplanung in Bayern wird das Kap. 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)³⁴ relevant. "...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:


- ▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**
Klärung des Vorliegens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte);
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Stadt Germering
- ▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**
sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.

³⁴ Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, 'Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)' vom 22. August 2013, wurde nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl) gemäß 'Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern' vom 21. Februar 2018 teilfortgeschrieben. Die Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018 ist am 01. März 2018 in Kraft getreten. Alle in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

6.1 Lage im Raum

Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)³⁵

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens ist, ungeachtet der vorstehenden Ergebnisse – die aufzeigten, dass das zu untersuchende Vorhaben weder in Germering noch darüber hinaus städtebaulich relevante Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung erwarten lässt und die Regelvermutung aus städtebaulicher Sicht i.S.d. Satzes § 11 Abs. 3 Satz 4 verneint werden kann – davon auszugehen, dass das Vorhaben als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten ist.

 **Das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben am "Kreuzlinger Feld" in Germering ist als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu werten.**

Das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben ist aus Einzelhandelssicht solitär gelegen; im Umfeld des Vorhabens befinden sich keine weiteren Einzelhandelbetriebe bzw. speziell auch keine Lebensmittelmärkte/-anbieter. Hinzu kommt: Der zentralörtliche Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Germering sowie die zu vernachlässigenden überörtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens lassen keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist demnach alles in allem zu verneinen.

 **Das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben ist nicht als landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu bewerten.**

Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde

Die Große Kreisstadt Germering ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen und stellt damit einen grundsätzlich geeigneten Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dar.

³⁵ Eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens ein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, besteht.

- **Germering ist als Mittelzentrum ein geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte). Das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.**

6.2 Lage in der Gemeinde

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort ...

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.


Wie ausführlich in **Kap. 3.2** dargestellt, ist der Standort des geplanten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs im Kern-/ Hauptort, dessen Standortumfeld durch bestehende und sich perspektivisch weiter deutlich verdichtende Wohnbebauung geprägt ist. Das Vorhaben bzw. dessen Standort verfügt über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich und dient damit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Mit der am Vorhabenstandort bestehenden ÖPNV-Anbindung ist zudem eine angemessene, ortsübliche Anbindung vorhanden.


- **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien als erfüllt eingestuft werden können. Das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben entspricht dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Unter Berücksichtigung des sich lediglich auf das Stadtgebiet erstreckenden Nahbereiches der Stadt Germering und einem dementsprechend anzusetzenden Einwohnerpotenzial von derzeit ca. 40.285 Personen, der gemäß 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017' anzusetzenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.315 €/Jahr, der zulässigen Abschöpfungsquote im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich von 25% und der durchschnittlichen Flächenproduktivitätsspanne eines Supermarktes von 3.300 bis 4.100 €/m² Verkaufsfläche ergibt sich eine zulässige Verkaufsflächenspanne für einen Supermarkt in Germering von ca. 5.690-7.065 m² (Mittelwert: 6.480 m² VKF). Das Vorhaben liegt mit der avisierten Größe von maximal 2.500 m² Verkaufsfläche damit eindeutig innerhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächenspanne.

-  **Mit der geplanten Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² liegt das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben weit unterhalb der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächenspanne. Das Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur zulässigen Verkaufsfläche wird durch das Vorhaben erfüllt.**

-  **Das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben erfüllt nach vorliegender Einschätzung alle maßgebenden einzelhandelsrelevanten Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) für Einzelhandelsgroßprojekte; das Vorhaben kann demnach als verträglich im Sinne der Landesplanung und Raumordnung eingestuft werden.**

6.4 Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus zudem bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit den weiteren einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Hierzu ist festzustellen:

Die Planung steht im Einklang mit den weiteren einschlägigen überfachlichen und fachlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere dem/der ...

- ▶ **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte:**
Grundsatz (G) der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (vgl. LEP Kap. 2.1.2)
- ▶ **Vorzug der Zentralen Orte:**
Ziel (Z), den Zentralen Orten bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen den Vorzug einzuräumen (vgl. LEP Kap. 2.1.3)
- ☞ **In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) erfüllt das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben einschlägige weitere Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).**

7 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Im Bereich des Rahmenplanes "Kreuzlinger Feld" soll im Geltungsbereich des als Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Stadt Germering "Schule, Kita, Einzelhandel" (Vorabzug in der Fassung vom 25.02.2019) am Sarnberger Weg die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfolgen. Die geplante Geschossfläche beträgt max. ca. 3.000 m², womit eine maximale Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² zu erwarten ist. Aufgrund der Flächengröße ist von einem Supermarkt auszugehen.
- ▶ Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und ist damit als großflächiger Einzelhandel einzustufen, der den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung – wofür im vorliegenden Fall eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Germering notwendig ist – nicht nur unwesentlich auswirken. Im Hinblick auf die städtebaulich und raumordnerisch erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen sein.
- ▶ Das Lebensmittelangebot in Germering ist in der Gesamtbetrachtung zwar als vergleichsweise umfassend und differenziert einzustufen, dennoch ist durch den steten Einwohner-/Kaufkraftzuwachs – dies gilt für die vergangenen Jahre genauso wie prognostisch auch für die Zukunft – nach wie vor von Ausbaupotenzialen auszugehen. Hinsichtlich der bestehenden Nahversorgungssituation im Stadtgebiet ist anzuführen, dass die bereits im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet unverändert besteht.
- ▶ Der Standort des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens ist durch bestehende und sich perspektivisch weiter deutlich verdichtende Wohnbevölkerung umgeben, für die der Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen kann. Durch seine Lage und Größe ist er gut dazu geeignet, die Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet Germerings zu füllen und die gesamtstädtische (Nah-)Versorgungssituation zu stärken.
- ▶ Aus konzeptioneller Sicht ist nochmals herauszustellen: Der Standortbereich des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes ist konzeptionell bereits als zusätzlicher Nahversorgungsstandort vorgesehen, um die bisher fehlende Nahversorgung in diesem Standortbereich zukünftig besser gewährleisten zu können. Zudem wird bereits im Einzelhandelskonzept die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als grundsätzlich möglich erachtet, sofern das Lebensmittelsortiment das klare Leit-sortiment eines solchen Marktes darstellt. Dies ist beim geplanten Lebensmittel-/Supermarkt der Fall. Alles in allem entspricht das geplante Lebensmittelmarktvor-

haben demnach den Aussagen und Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Germering.

- ▶ Vom Vorhaben sind unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den prognostizierten Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden Auswirkungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in Germering oder auch im Umland zu prognostizieren. Durch das geplante Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben wird die Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet Germerings attraktiv besetzt und langfristig gesichert, ohne dass eine nennenswerte Beeinträchtigung konzeptionell ausgewiesener Zentren und dabei speziell des Hauptzentrums 'zentraler Versorgungsbereich Innenstadt' oder sonstiger Zentren und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist. Von relevanten Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht ist beim untersuchten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben alles in allem nicht auszugehen; sie können im Ergebnis ausgeschlossen werden.
 - ▶ Das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben erfüllt in Voreinschätzung die maßgebenden einzelhandelsrelevanten Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) für Einzelhandelsgroßprojekte; das Vorhaben kann demnach als verträglich im Sinne der Landesplanung und Raumordnung eingestuft werden.
- ☞ **Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Germering entsprechend und aufgrund nicht zu erwartender schädlicher Auswirkungen auf konzeptionell ausgewiesene Zentren der Stadt Germering oder umliegender Gemeinden und der anzunehmenden Erfüllung landesplanerischer Anforderungen und Vorgaben als sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch/landesplanerisch verträglich eingestuft werden.**