

## Verträglichkeitsuntersuchung des Revitalisierungsvorhabens IAZ in Unterschleißheim

---

# ENTWURF

für die

**Stadt Unterschleißheim**

Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba  
(Gesamtleitung)

Marius Malek  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Brienner Straße 45

80333 München

Tel.: +49 89 55118-186

Fax: +49 89 55118-153

Mail: malek@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.

**München, 3. September 2012**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Makrostandortanalyse .....</b>	<b>8</b>
2.1. Lage und landesplanerische Einstufung .....	8
2.2. Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung .....	10
2.3. Arbeitsmarkt und Pendlersituation.....	11
2.4. Kaufkraftniveau und Kaufkraftentwicklung .....	12
2.5. Einzelhandelszentralität.....	12
2.6. Wirtschaftsstruktur .....	13
2.7. Tourismus .....	13
<b>3. Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>15</b>
3.1. Würdigung der Projektplanung .....	15
3.2. Lage des Projektgrundstücks und derzeitige Situation am Planstandort .....	18
3.3. Verkehrliche Anbindung .....	18
3.4. Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld .....	19
<b>4. Angebots- und Wettbewerbsanalyse .....</b>	<b>20</b>
4.1. Lokale Wettbewerbssituation in Unterschleißheim.....	20
4.2. Regionale Angebotssituation.....	25
4.2.1. Oberschleißheim.....	26
4.2.2. Dachau .....	26
4.2.3. Garching bei München .....	27
4.2.4. Eching.....	28
4.2.5. Neufahrn .....	29
4.2.6. Haimhausen.....	30
4.2.7. Fahrenzhausen.....	30
4.2.8. Allershausen .....	30
4.2.9. Petershausen.....	30
4.2.10. Hebertshausen .....	31
4.2.11. Vierkirchen.....	31
4.3. Regionale Wettbewerbssituation bei Shoppingcentern .....	32
<b>5. Einzugsgebiet .....</b>	<b>37</b>
5.1. Abgrenzung des Einzugsgebietes .....	38
5.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet.....	40

<b>7. Landesplanerische Beurteilung.....</b>	<b>42</b>
<b>8. Würdigung des vorläufigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Unterschleißheim.....</b>	<b>44</b>
<b>9. Baurechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens .....</b>	<b>47</b>
9.1. Definition Einzelhandelsgroßprojekte .....	47
9.2. Einschätzung von Umsatzumlenkungen .....	48
9.3. Berechnung von Umsatzumlenkungen .....	49
9.4. Bewertung der vorläufigen Planung und Umsatzschätzung .....	50
9.5. Auswirkungen des Planvorhabens .....	53
9.5.1. Lebensmittel .....	53
9.5.2. Textilien .....	55
9.5.3. GPK (Glas, Porzellan, Keramik) .....	56
9.5.4. Unterhaltungselektronik (UE) .....	58
9.5.5. Buchhandel.....	59
9.5.6. Apotheke.....	60
9.5.7. Optik .....	62
9.5.8. Sportartikel, Sportbekleidung, Campingartikel .....	63
9.5.9. Schuhe.....	64
9.5.10. Uhren, Schmuck .....	66
9.5.11. Kaufhaus.....	67
9.6. Fazit Auswirkungsanalyse .....	68
<b>10. Fazit .....</b>	<b>69</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unterschleißheim im regionalen Kontext (Karte Regionalplan) .....	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Unterschleißheim 2001 bis 2011 .....	10
Abbildung 3: Urbane Wohngebiete (überwiegend dichte Wohnbebauung) .....	11
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2011 .....	12
Abbildung 5: Lage und derzeitige Situation um das Projektgrundstück am Rathausplatz.....	18
Abbildung 6: Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld .....	19
Abbildung 7: Einzelhandelslagen in Unterschleißheim .....	21
Abbildung 8: Umliegende Wettbewerbsstandorte von Unterschleißheim .....	25
Abbildung 9: Versorgungsbereiche Oberschleißheim .....	26
Abbildung 10: Versorgungsbereiche Dachau.....	27
Abbildung 11: Versorgungsbereiche Garching bei München.....	28
Abbildung 12: Versorgungsbereiche Eching .....	29
Abbildung 13: Versorgungsbereiche Neufahrn .....	30
Abbildung 14: Umliegende Wettbewerbsstandorte und verkehrliche Infrastruktur .....	32
Abbildung 15: Einzelhandelslandschaft Unterschleißheim (Überblick).....	45
Abbildung 16: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten .....	47
Abbildung 17: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens .....	49

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Lagebeziehungen von Unterschleißheim .....	9
Karte 2: Fahrzeitzone zum Erreichen des Planstandortes (10- /20-Minuten Fahrzeitzone) .....	37
Karte 3: Einzugsgebiet Planvorhaben .....	39

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Unterschleißheim und der Region 2001-2011 und Prognose für 2030 .....	10
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2010 .....	13
Tabelle 3: Tourismuskennzahlen 2011 .....	13
Tabelle 4: Aktuelle Flächenaufteilung (nach Branchen kumuliert) .....	17
Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet .....	40
Tabelle 6: Marktpotenziale im Einzugsgebiet nach relevanten Branchen (in Mio. €) .....	41
Tabelle 7: Landesplanerisch vorgegebene Verkaufsflächen .....	43
Tabelle 8: Grenzwerte der Umsatzumverteilung .....	48
Tabelle 9: Umsatzschätzung des vorläufigen Nutzungskonzeptes .....	51
Tabelle 10: Umsatzschätzung des vorläufigen Nutzungskonzeptes nach Branchen .....	52
Tabelle 11: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Lebensmittel) .....	54
Tabelle 12: Umsatzzusammensetzung (Lebensmittel) .....	54
Tabelle 13: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Lebensmittel) .....	54
Tabelle 14: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Textilien) .....	55
Tabelle 15: Umsatzzusammensetzung (Textilien) .....	55
Tabelle 16: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Textilien).....	56
Tabelle 17: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (GPK) .....	56
Tabelle 18: Umsatzzusammensetzung (GPK) .....	57
Tabelle 19: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (GPK) .....	57
Tabelle 20: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (UE).....	58
Tabelle 21: Umsatzzusammensetzung (UE).....	58
Tabelle 22: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (UE) .....	59
Tabelle 23: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Buchhandel).....	59
Tabelle 24: Umsatzzusammensetzung (Buchhandel).....	60
Tabelle 25: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Buchhandel) .....	60
Tabelle 26: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Apotheken) .....	61
Tabelle 27: Umsatzzusammensetzung (Apotheke).....	61
Tabelle 28: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Apotheke).....	61
Tabelle 29: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Optik) .....	62
Tabelle 30: Umsatzzusammensetzung (Optik) .....	62
Tabelle 31: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Optik).....	63
Tabelle 32: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Sportartikel) .....	63

---

Tabelle 33: Umsatzzusammensetzung (Sportartikel).....	64
Tabelle 34: Angebotssituation und Umsatzzumlenkungen im Einzugsgebiet (Sportartikel).....	64
Tabelle 35: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Schuhe) .....	65
Tabelle 36: Umsatzzusammensetzung (Schuhe).....	65
Tabelle 37: Angebotssituation und Umsatzzumlenkungen im Einzugsgebiet (Schuhe).....	66
Tabelle 38: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Uhren, Schmuck) .....	66
Tabelle 39: Umsatzzusammensetzung (Uhren, Schmuck) .....	67
Tabelle 40: Angebotssituation und Umsatzzumlenkungen im Einzugsgebiet (Uhren, Schmuck) .....	67

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung GmbH erstellt derzeit für die Stadt Unterschleißheim ein Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Stadt. Dabei spielen insbesondere die Zukunftsperspektiven der Stadt Unterschleißheim als Einzelhandelsstandort eine besondere Rolle. Das Einzelhandelsgutachten liegt der Stadt aktuell als Zwischenbericht vor. Die Weiterarbeit wurde aufgrund aktueller Revitalisierungsüberlegungen des IAZ (Isar-Amper-Zentrum) bis zur Offenlegung der Pläne zurückgestellt.

Die Revitalisierungsplanungen des IAZ sind nun konkret geworden, weshalb die Stadt Unterschleißheim eine Auswirkungenanalyse zu den Planungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Vorhaben benötigt. In diesem Zusammenhang soll das Bebauungsplanverfahren möglichst zügig, evtl. als Verfahren gem. § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die landesplanerische Überprüfung (Raumordnungsverfahren) soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgen. Derzeit stehen zwei planerische Optionen zur Debatte. Der Umgriff des Standortes soll entweder als Kerngebiet oder als Sondergebiet Einzelhandel/Ortsmitte ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist eine Begutachtung notwendig, welche die zu erwartenden städtebaulichen wie landesplanerischen Auswirkungen analysiert.

Im Zuge der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung 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?
- Wie ist das Vorhaben aus landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten?
- Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Zentrale Versorgungsbereiche am Ort und umliegende Gemeinden zu erwarten?

## 2. Makrostandortanalyse

Zur Beurteilung der Situation im Einzelhandel werden vorab einige Eckdaten des Makrostandorts betrachtet. Dazu zählen insbesondere:

- Lage und landesplanerische Einstufung,
- Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur, -entwicklung sowie -prognose,
- Arbeitsmarktdaten und Pendlersituation,
- Kaufkraftniveau,
- Einzelhandelszentralität,
- Wirtschaftsstruktur,
- Tourismuskennzahlen.

Aus diesen Daten lassen sich wertvolle Hinweise für Entwicklungs- und Marktpotenziale ableiten. Sie dienen als eine Grundlage zur Einschätzung der gesamtörtlichen Situation. Regionale Vergleichsdaten fließen hierbei mit ein.

Im Folgenden werden anhand ausgewählter Zahlen die makroökonomischen Bestimmungsfaktoren für den Einzelhandel der Region im Allgemeinen sowie für die Stadt Unterschleißheim im Besonderen dargelegt.

### 2.1. Lage und landesplanerische Einstufung

Die **Stadt Unterschleißheim** liegt etwa 15 km nördlich vom Münchner Stadtkern und ist dem **Landkreis München** zugeordnet. Das Stadtgebiet schließt im Osten mit der Bundesstraße 13 ab, im Norden und Nordwesten wird das Stadtgebiet von der Autobahn 92 umschlossen. Durch diese zentralen Verkehrsachsen verfügt Unterschleißheim über eine optimale verkehrliche Anbindung.

Im Regionalplan wird die Stadt Unterschleißheim zu den **Siedlungsschwerpunkten** auf der **überregionalen Entwicklungsachse München - Freising – Moosburg** gezählt und ist Teil der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München. Unterschleißheim gehört zur Metropolregion, dem Wirtschaftsraum, dem Landkreis und dem Vorwahlbereich München<sup>1</sup>. Der landesplanerisch ausgewiesene **Nahbereich** umfasst das Gemeindegebiet mit **26.574 Einwohnern** (Stand: 30.09.2011)<sup>2</sup>.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur. Die Anbindung der Stadt an das Autobahnnetz erfolgt über die Autobahnen A92 (München-Deggendorf), A9 (Berlin-München) und A99, welche einen fast durchgehenden Autobahnring um Unterschleißheim bilden.

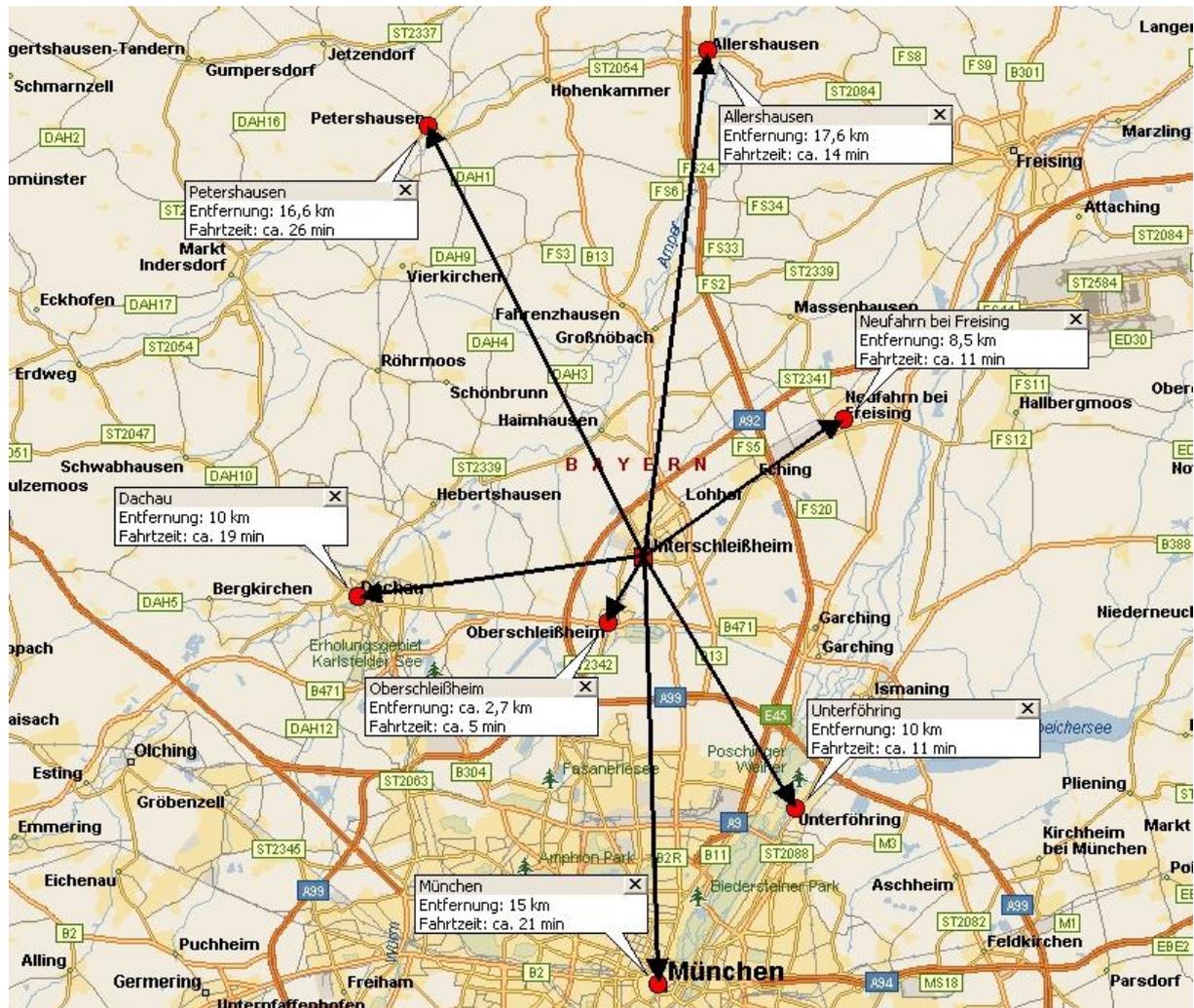
Die regionale ÖPNV-Anbindung ermöglichen zwei Buslinien und die im zwanzigminütigen Takt verkehrende S-Bahn Linie S1, die München mit dem Flughafen verbindet und am Rathaus sowie in Lohhof in Unterschleißheim hält.

Das nördliche Umland ist ländlich geprägt (Kleinzentren Haimhausen, Fahrenzhausen und Petershausen/ Vierkirchen). Die nächsten größeren Gemeinden befinden sich im Westen (Mittelzentrum Dachau) und im Osten (Mittelzentrum Erding).

<sup>1</sup> Der Vorwahlbereich spielt v.a. bei der Ansiedlung von Unternehmen des tertiären und quartären Sektors eine große Rolle.

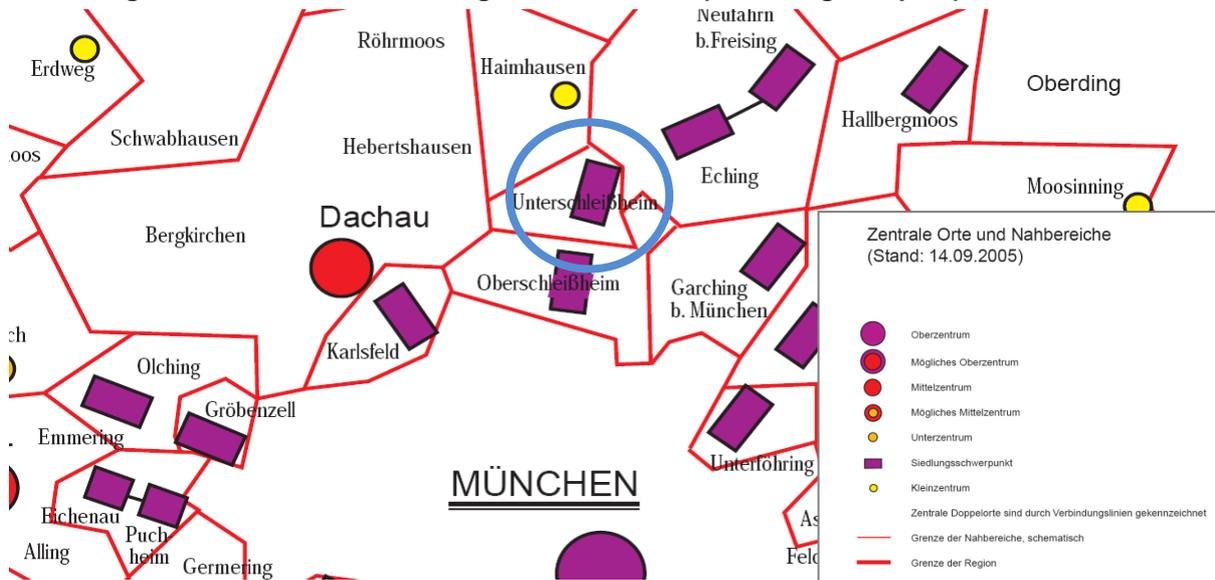
<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Bayern 2011

### Karte 1: Lagebeziehungen von Unterschleißheim



Quelle: Microsoft MapPoint; BBE Handelsberatung GmbH; Eigene Darstellung.

### Abbildung 1: Unterschleißheim im regionalen Kontext (Karte Regionalplan)

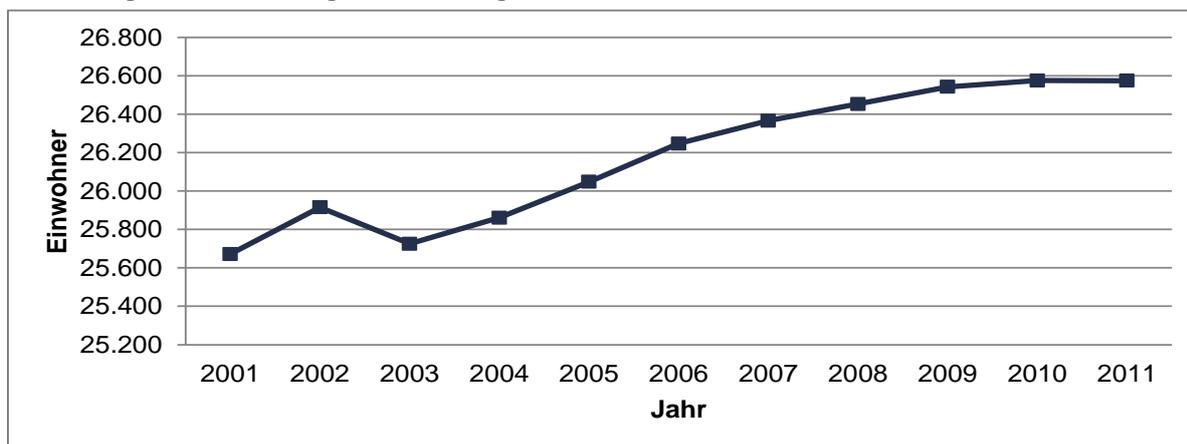


Quelle: Regionaler Planungsverband München.

## 2.2. Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Unterschleißheim profitiert stark von der wirtschaftlichen Stärke der Region München und wächst dynamisch. In den letzten zehn Jahren nahm die Bevölkerung von Unterschleißheim um 3,5 % zu, was einem absoluten Anstieg von knapp 900 Einwohnern entspricht.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Unterschleißheim 2001 bis 2011**



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern (Stand je 30.09.); Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

Die Bevölkerungsentwicklung bleibt zum Teil hinter der Entwicklung der umliegenden Kommunen zurück. Hier kommt die faktische Funktionsteilung zum Tragen, die dazu führt, dass sich Unterschleißheim im Bereich tertiärer und quartärer Wirtschaftsfunktionen weiterentwickelt, während sich die umliegenden Gemeinden überwiegend als Wohnstandorte präsentieren.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Unterschleißheim und der Region 2001-2011 und Prognose für 2030**

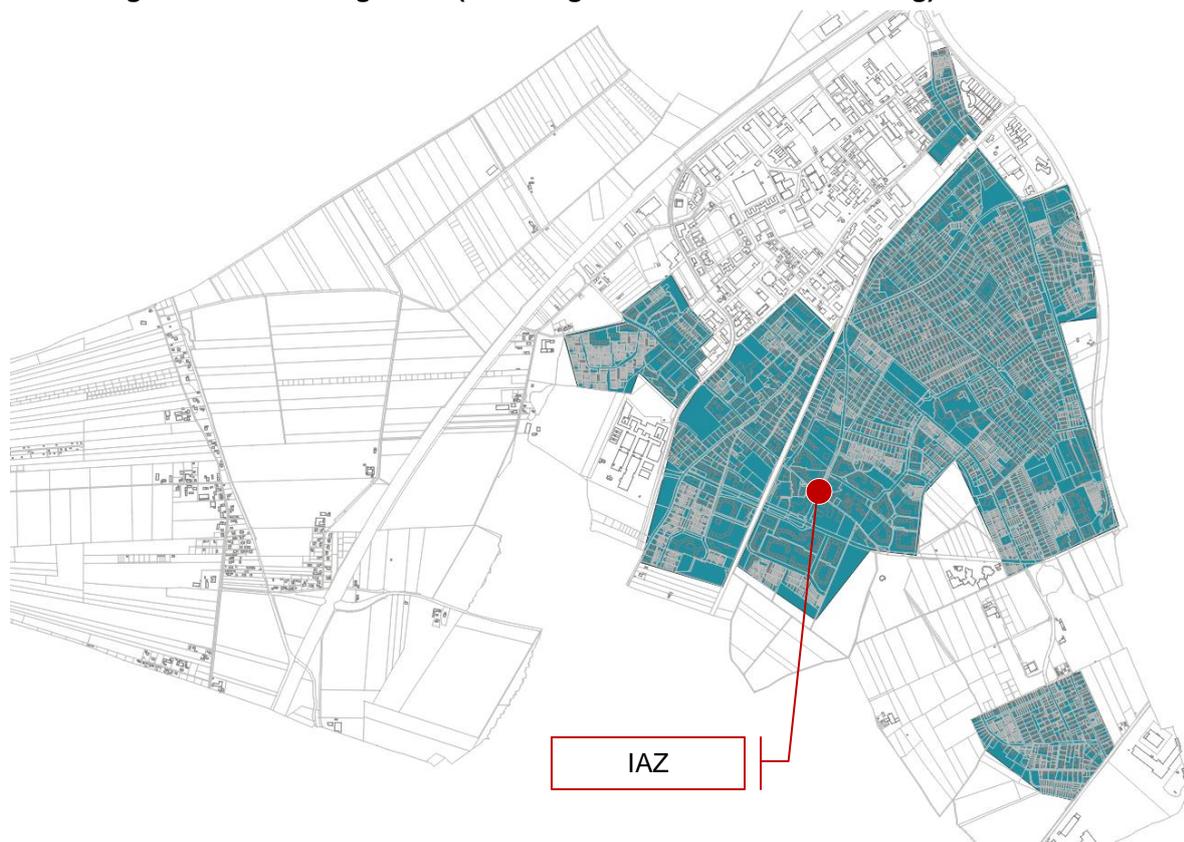
Name	EW 2001	EW 2011	Entwicklung in %	Prognose 2030*	Entwicklung in %*
<b>Unterschleißheim, St.</b>	<b>25.672</b>	<b>26.574</b>	<b>3,5</b>	<b>29.205</b>	<b>9,9</b>
Oberschleißheim	11.474	11.376	-0,9	11.604	2,0
Haimhausen	4.656	4.943	6,2	n.V.	n.V.
Fahrenzhausen	4.093	4.721	15,3	n.V.	n.V.
Eching	12.923	13.399	3,7	14.082	5,1
Dachau, GKSt.	38.916	43.100	10,8	50.082	16,2
Garching b. München	15.492	16.186	4,5	17.044	5,3
Neufahrn b. Freising	17.866	19.477	9,0	21.405	<b>9,9</b>

\*\* Zahlen werden nur für Gemeinden größer 5.000 Einwohner ausgewiesen

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern (Stand je 30.09.)

Laut Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung wird die Einwohnerzahl Unterschleißheims bis 2030 weiterhin ansteigen. Wie in Tabelle 1 ersichtlich, wird die Einwohnerzahl 2030 auf 29.205 geschätzt. Damit wird ein Bevölkerungszuwachs, von 2011 bis 2030, von 9,9 % prognostiziert. Nur Dachau liegt über diesem Wert, mit einem geschätzten Wachstum von 16,2 %. Für Neufahrn und Garching wird mit 9,9 % und 5,3 % ebenfalls ein deutlich positives Wachstum erwartet.

**Abbildung 3: Urbane Wohngebiete (überwiegend dichte Wohnbebauung)**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Kartengrundlage: Stadt Unterschleißheim.

### 2.3. Arbeitsmarkt und Pendlersituation

Unterschleißheim übernimmt Funktionen in den Bereichen Wohnen und Arbeiten für die Kernstadt München und ist mit der Landeshauptstadt verkehrlich und funktional eng verflochten. Neben den Unternehmen aus Handwerk, Maschinenbau, Holz- und Papierverarbeitung konzentrieren sich in Unterschleißheim Unternehmen aus Elektronik, Software, Vertrieb, Informations- und Kommunikationstechnologie (I&K), Druck- und Verlagswesen, sowie der Bio- und Gentechnologie. Sowohl die "weichen" als auch die "harten" Standortfaktoren haben dazu beigetragen, dass Unternehmen wie Adobe, Bärlocher, Baxter, BMW, EADS, Intervet Deutschland GmbH/International, Linde AG, Microsoft, Serono u.v.m. Unterschleißheim als ihren Unternehmensstandort erwählt haben (Quelle: ICU).

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis München im Juni 2012 bei ca. 4,8 % aller zivilen Erwerbspersonen. Im Vergleich mit dem bundesdeutschen Wert von 6,6 % ist folglich eine deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote zu verzeichnen.<sup>3</sup>

Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort reicht über die Region hinaus. Dies wird durch den positiven Pendlersaldo von täglich 4.529 Personen unterstrichen.<sup>4</sup> Die Pendler bringen zusätzliche Kaufkraft nach Unterschleißheim, die dem Einzelhandel zugutekommen kann.

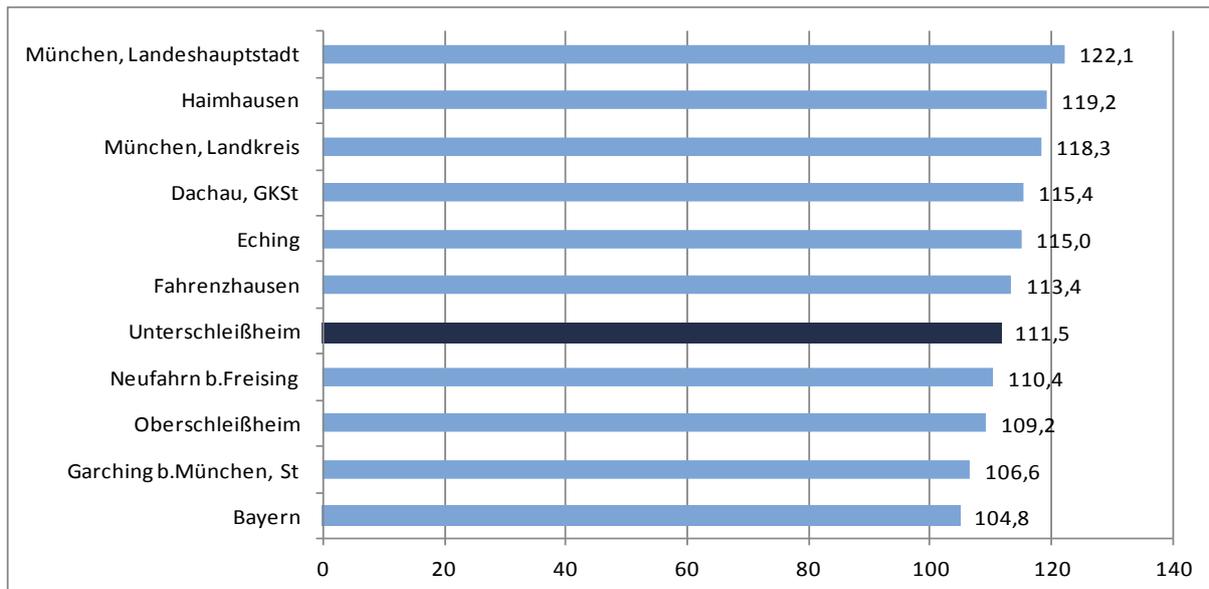
<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit 2012.

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit 2011.

## 2.4. Kaufkraftniveau und Kaufkraftentwicklung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet den Teil des Nettoeinkommens, der nach Abzug von Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen etc. potenziell dem Einzelhandel zur Verfügung steht. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Der Wert für die Stadt Unterschleißheim liegt bei 111,5. Dies bedeutet, dass die Einwohner dem Einzelhandel 11,5 % mehr Ausgaben zugutekommen lassen können als der Durchschnitts-Bundesbürger. Die Kommunen im Umfeld von Unterschleißheim verfügen sogar über noch höhere Kaufkraftkennziffern.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2011



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist bei der Berechnung von Marktpotenzialen von Bedeutung. Die Pro-Kopf-Ausgabe für ein betreffendes Sortiment wird mit der Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Stadt gewichtet (Verbrauchsausgabe x Kaufkraftkennziffer / 100).

## 2.5. Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort (Kaufkraftkennziffer) und getätigten Umsätzen vor Ort (Umsatzkennziffer) dar. Die Umsatzkennziffer wird von BBE!CIMA!MB-Research regelmäßig für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern ermittelt. Eine Zentralität über 100 bedeutet, dass die Gemeinde per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage.

Unterschleißheim weist eine Einzelhandelszentralität i.H.v. **0,67** und zeigt deutliche Kaufkraftabflüsse auf.<sup>5</sup>

Angesichts der Nähe zu München sind gewisse Kaufkraftabflüsse jedoch nicht überraschend. Der Regionalplan für die Region München sieht vor, die Zentralität geeigneter Siedlungsschwerpunkte im

<sup>5</sup> Quelle: Vorläufiges Gutachten zur Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim (BBE); Stand: Januar 2012.

Stadt- und Umlandbereich Münchens durch entsprechende Maßnahmen (in der Regel die Ansiedlung geeigneter Handelsbetriebe) zu erhöhen.

Im der folgenden Auswirkungsanalyse wird die Revitalisierungsabsicht des IAZ als eine Neuansiedlung bewertet, weshalb die Umsätze der aktuellen IAZ Mieter aus der Berechnung der Zentralität herausgenommen werden müssen. Die Folge ist eine niedrigere Bindungsquote von **0,60**. Diese Zentralität gilt also als Basis folgender Berechnungen.

## 2.6. Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Unterschleißheim ist, neben der stetig wachsenden Anzahl der Beschäftigten, durch einen hohen Anteil des Dienstleistungsgewerbes gekennzeichnet, dem ca. 39,4 % der Beschäftigten angehören. Der Sektor des produzierenden Gewerbes sowie der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind zu je ca. 30 % vertreten. Dagegen spielen Fischerei, Land- und Forstwirtschaft nur eine untergeordnete Rolle auf dem lokalen Arbeitsmarkt.

**Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2010**

Gebietseinheit	Beschäftigte Insgesamt	Beschäftigte Landwirtschaft	Beschäftigte prod. Gewerbe	Beschäftigte Handel/Gastgew.	Beschäftigte Dienstleistungen.
<b>Unterschleißheim (absolut)</b>	<b>15.268</b>	<b>6</b>	<b>4.556</b>	<b>4.697</b>	<b>6.009</b>
<b>Unterschleißheim (prozentual)</b>	<b>100%</b>	<b>0,04%</b>	<b>29,8%</b>	<b>30,8%</b>	<b>39,4%</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern.

## 2.7. Tourismus

Neben der einheimischen Bevölkerung stellen Touristen ein wichtiges Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel dar.

Die Stadt Unterschleißheim konnte im Jahr 2011 über 95.718 Gästeankünfte und knapp 143.000 Übernachtungen verzeichnen. Das ergibt einen Durchschnitt von 1,5 Übernachtungen pro Gast, was verglichen mit Gesamtdeutschland ein unterdurchschnittlicher Wert ist. Der Aufenthalt der Gäste in Unterschleißheim ist von vergleichbar kurzer Dauer. Bei den Übernachtungen pro Einwohner liegt der Wert für Unterschleißheim mit 5,4 jedoch leicht über dem Bundesdurchschnitt.

**Tabelle 3: Tourismuskennzahlen 2011**

Gebietseinheit	Gästeankünfte	Übernachtungen	Übernachtungen/ Gast	Übernachtungen/ Einwohner
	2011	2011		
<b>Unterschleißheim</b>	<b>95.718</b>	<b>142.953</b>	<b>1,5</b>	<b>5,4</b>
Deutschland	147.336.000	394.036.000	2,7	4,8

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern, Statistisches Bundesamt

## FAZIT Makrostandortanalyse

- Stetig wachsende Bevölkerungszahl.
- Überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung.

- Hohes Beschäftigungsniveau – positiver Pendlersaldo
  - Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zum internationalen Flughafen München.
  - Hohes Kaufkraftniveau – über Bundesdurchschnitt.
  - Niedrige Zentralität.
-

### 3. Mikrostandortanalyse

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

#### 3.1. Würdigung der Projektplanung

Am Planstandort steht derzeit das Isar-Amper-Einkaufszentrum (IAZ), welches komplett umstrukturiert werden soll. Es befindet sich am Rathausplatz, im Stadtkern Unterschleißheims. Insgesamt soll das neue Einkaufszentrum über vier Geschosse eine Gesamtmietfläche von insgesamt ca. 19.200 m<sup>2</sup> verfügen. Der Großteil der obersten Etage und ungefähr die Hälfte des Untergeschosses sollen als Parkfläche genutzt werden. Derzeit liegen jedoch nur erste Entwürfe vor.

Eine verkehrliche Zufahrt zum Center ist vorwiegend aus südlicher Richtung möglich. Aus westlicher Richtung, von der Le-Cres Brücke aus, ist die Zufahrt mit dem PKW zu dem Einkaufszentrum über einen neu geplanten Kreisverkehr oberirdisch zu dem nicht überdachten Parkplatz auf Höhe des zweiten Obergeschosses (2.OG) geplant. Aus Richtung Münchner Ring kommend besteht die Möglichkeit im Untergeschoss des Einkaufszentrums zu parken. Von der S-Bahn-Haltestelle soll weiterhin ein direkter Weg zum IAZ führen. Fußläufig soll das Einkaufszentrum von allen Seiten zugänglich sein.

Im Folgenden werden kurz die einzelnen Stockwerke des geplanten Einkaufszentrums hinsichtlich ihrer Erschließung und Nutzung dargestellt und beschrieben. Bezug wird dabei auf die uns vorgelegte Tekturplanung, wie sie uns zum Bearbeitungszeitraum vorliegt, genommen. Mögliche Abweichungen von den tatsächlichen Branchen und Mietflächen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Ungefähr die Hälfte des **Untergeschosses** soll in Form einer Parkgarage hauptsächlich der Parkplatznutzung dienen, wobei zirka ein Viertel der Parkfläche für Kunden des Ärztehauses reserviert sein soll. Die Tiefgarage wird über eine PKW-Zufahrt vom Münchner Ring über die Robert-Schuman-Straße zu erreichen sein. Im zweiten Teil der Mietfläche des Untergeschosses sind ein Lebensmittel-discounter und ein Supermarkt sowie zwei kleinere Shops geplant.

Untergeschoss (UG)	
<b>Nutzung</b>	<p><b>Parken:</b> Tiefgarage mit ca. 194 Parkplätzen</p> <p>Davon sind rund 47 Stellplätze für Besucher des Ärztehauses reserviert.</p> <p><b>Handel:</b> Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelsupermarkt</p> <p><b>Sonstiges:</b> Technik</p>
<b>Erschließung</b>	<p><b>Intern:</b> Treppenhäuser, Aufzüge, Rolltreppen</p> <p><b>Extern:</b> PKW Zufahrt zur Tiefgarage über Robert-Schuman-Straße</p>



Quelle: Stadt Unterschleißheim, eigene Darstellung.

Im **Erdgeschoss** ist auf ungefähr der Hälfte der Mietfläche vorwiegend Textileinzelhandelsnutzung geplant. Laut ersten Entwürfen sollen sich drei Textil-Kaufhäuser, welche jeweils ihre Fläche auf zwei Etagen aufteilen, im neuen Einkaufscenter ansiedeln. Zudem sind noch drei weitere Textilshops im Erdgeschoss geplant. In dieser Etage soll ein umfangreicher Einzelhandelsmix entstehen. Das Einzelhandelsangebot soll durch eine Post, einen Gastronomiebetrieb und einen Waschsalon ergänzt werden.

Die einzelnen Etagen sind jeweils durch Treppenhäuser, Aufzüge und Rolltreppen miteinander verbunden. Die verschiedenen Textil-Kaufhäuser sind über Rolltreppen und Aufzüge intern erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem die Anlieferzone der Einzelhändler. Der externe Zugang zum Einkaufscenter erfolgt sowohl von Seiten des Rathausplatzes als auch von Seiten der S-Bahnhaltestelle. Die geplante Post und Apotheke sollen ihren eigenen Zugang erhalten und somit nicht direkt mit der Mall des Einkaufscenters verbunden sein.

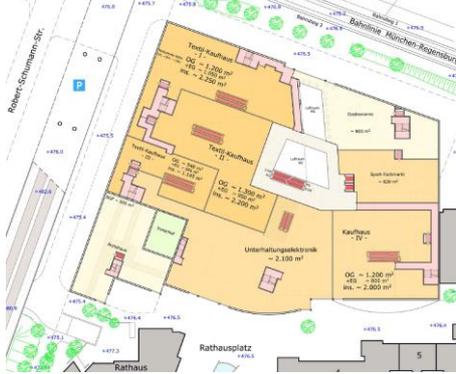
Erdgeschoss (EG)	
<b>Nutzung</b>	<p><b>Handel:</b> drei Textil-Kaufhäuser (je mit weiteren Flächen im 1. OG), ein Kaufhaus, drei Textilshops, zwei Juweliers, Süßwarenladen, Optiker, Schuh-Fachmarkt, Wohn-Accessoires, Geschenke, Bücher/Schreibwaren, Frischemarkt, Bäckerei und drei weitere Shops (Branche nicht bekannt)</p> <p><b>Dienstleistung/Gastronomie:</b> Post, Wäsche, Gastronomiebetrieb</p>
<b>Erschließung</b>	<p><b>Intern:</b> Treppenhäuser, Aufzüge, Rolltreppen und Lifte innerhalb der einzelnen Textil-Kaufhäuser</p> <p><b>Extern:</b> Zugänge vom Rathausplatz und S-Bahnhaltestelle, separater Zugang zur Post und Apotheke, Anlieferung</p>



Quelle: Stadt Unterschleißheim, eigene Darstellung.

Im ersten **Obergeschoss** sollen den Textil-Kaufhäusern aus dem Erdgeschoss weitere Verkaufsflächen zur Verfügung stehen. Die direkte Verbindung zwischen den beiden Etagen soll durch eigene Rolltreppen bzw. Aufzüge gegeben sein. Zusätzlich sind im ersten Obergeschoss Einzelhandelsnutzungen mit den Branchen Unterhaltungselektronik und Sport geplant. In dieser Etage soll zudem das Angebot durch einen Gastronomiebetrieb und ein Ärztehaus ergänzt werden. Intern soll der Zugang zwischen den Ebenen durch Rolltreppen, Aufzüge und Treppenhäuser ermöglicht werden.

1. Obergeschoss (OG 1)	
<b>Nutzung</b>	<p><b>Handel:</b> drei Textilkaufhäuser (je mit Flächen im EG), ein Kaufhaus, Unterhaltungselektronik, Sport-Fachmarkt</p> <p><b>Dienstleistung/Gastronomie:</b> Ärztehaus, Gastronomiebetrieb</p>
<b>Erschließung</b>	<p><b>Intern:</b> Treppenhäuser, Aufzüge, Rolltreppe und Lifte innerhalb der einzelnen Textil-Kaufhäuser</p>



Quelle: Stadt Unterschleißheim, eigene Darstellung.

Im **zweiten Obergeschoss** ist eine unbedachte Parkfläche mit 235 PKW-Stellplätzen geplant. Die Zufahrt hierfür soll mittels eigener Abfahrt des neu geplanten Kreisverkehrs an der Le-Cres-Brücke ermöglicht werden. Außerdem soll in dieser Etage der zweite Stock des Ärztehauses entstehen. Der interne Zugang ist wieder mittels Aufzügen, Rolltreppen und Treppenhäusern geplant.

2. Obergeschoss (OG 2)	
<b>Nutzung</b>	<b>Parken:</b> Parkfläche mit ungefähr 235 PKW-Stellplätzen <b>Dienstleistung/Gastronomie:</b> Ärztehaus
<b>Erschließung</b>	<b>Extern:</b> Zufahrt über den neu geplanten Kreisverkehr mit eigener Abfahrt an der Le-Cres-Brücke <b>Intern:</b> Aufzüge, Treppenhäuser, Rolltreppe



Quelle: Stadt Unterschleißheim, eigene Darstellung.

Die geplanten Sortimente des Einkaufszentrums IAZ liegen der BBE nur als Mietflächen vor, weshalb die zur Prognose der Umsätze notwendigen Verkaufsflächen im Rahmen der Analyse geschätzt wurden. Die Schätzung basiert dabei auf Erfahrungswerten und einer Referenzbeispielen aus der langjährigen Beratungspraxis. Folgende Tabelle zeigt die geplanten Mietflächen und die geschätzten Verkaufsflächen des Revitalisierungsvorhabes:

**Tabelle 4: Aktuelle Flächenaufteilung (nach Branchen kumuliert)**

Branche	SUMME	SUMME
	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittel	4.465	3.555
Textilien	6.200	5.450
Wäsche	100	90
Schmuck	220	180
Schuhe	450	400
GPK / Geschenke	530	450
Bücher	250	220
Optik	130	110
Apotheke	495	300
Elektronik	2.100	1.890
Sport	620	560
Sonstiges	2.715	2.395
Gastronomie	925	830
<b>GESAMT</b>	<b>19.200</b>	<b>16.430</b>

Quelle: Stadt Unterschleißheim; Eigene Darstellung.

Es ist anzumerken, dass erst Entwürfe des Vorhabens vorliegen und noch keine konkreten Mieter feststehen. Grundsätzlich sollte sich das Sortiment jedoch aus den oben angeführten Branchen zusammensetzen, wobei Änderungen im Laufe der weiteren Planung nicht auszuschließen sind.

### 3.2. Lage des Projektgrundstücks und derzeitige Situation am Planstandort

Der Planstandort liegt am Rathausplatz der Gemeinde Unterschleißheim. Das Projektgrundstück befindet sich im südlichen Teil der Stadt und direkt neben der S-Bahnstation „Unterschleißheim“. An dem Grundstück führt der vielbefahrene Münchener Ring vorbei, welcher an die Bundesstraße B 13 anschließt. Am Planstandort steht derzeit das Isar-Amper-Einkaufszentrum (IAZ), welches komplett neu umstrukturiert werden soll.

**Abbildung 5: Lage und derzeitige Situation um das Projektgrundstück am Rathausplatz**



Quelle: Google Earth Pro; eigene Aufnahme; Stand: Juli 2012; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

### 3.3. Verkehrliche Anbindung

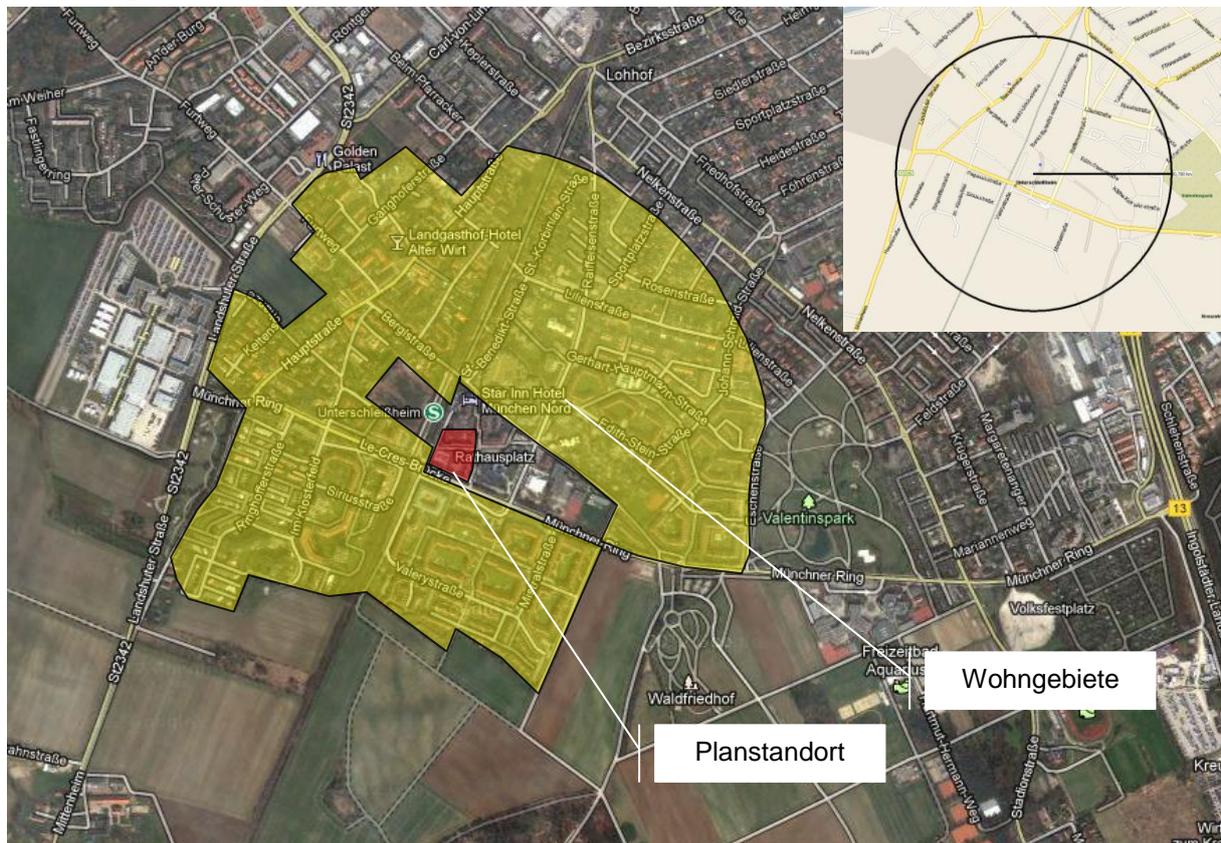
Der Planstandort befindet sich in einem verkehrlich sehr gut erschlossenen Stadtteil. Durch seine Lage am Rathausplatz ist der Standort sowohl für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete als auch für den motorisierten Individualverkehr der Gesamtstadt gut zu erreichen. Auch die überörtliche Erreichbarkeit ist durch die leistungsfähige Verbindung der ST2342 bzw. der B13 mit der A92 gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die S-Bahnhaltestelle sowie durch die Haltepunkte der Buslinien 219 und 215, welche sich neben dem Projektstandort befinden, als sehr gut zu bezeichnen. Die S-Bahnhaltestelle Unterschleißheim liegt auf der Strecke München – Flughafen/Freising, auch der Bus 219 stellt eine Verbindung zwischen München und Unterschleißheim dar.

### 3.4. Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld

Der Projektstandort liegt im Stadtzentrum von Unterschleißheim. Dessen direktes Umfeld (700 m Radius) ist hauptsächlich von dichter Wohnbebauung geprägt, weshalb der Standort auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete darstellt.

**Abbildung 6: Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld**



Quelle: Google Earth Pro; Microsoft MapPoint 2010; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

#### FAZIT Mikrostandortanalyse

- Am Planstandort befindet sich derzeit das IAZ-Einkaufszentrum, welches komplett umstrukturiert werden soll. Das Areal befindet sich am Rathausplatz und ist zentral gelegen.
- Im direkten Umfeld (700 m-Radius) befindet sich dichte Wohnbebauung.
- Die verkehrliche Anbindung ist für die geplante Nutzung als gut einzustufen. Eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes soll durch einen geplanten Kreisverkehr, mit einer direkten Abfahrt gewährleistet werden.
- Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, Bus) ist direkt am Projektstandort gegeben.

## 4. Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Die Analyse der Angebotsseite gibt einen aktuellen Abgleich zum vorhandenen Marktpotenzial der Nachfrageseite im Umfeld des Planstandortes. Im Folgenden werden die wichtigsten Einzelhandelslagen identifiziert und beschrieben.

### 4.1. Lokale Wettbewerbssituation in Unterschleißheim

Eine wichtige Determinante für die Entwicklung des geplanten Standortes stellt neben dem überörtlichen Angebot auch das vorhandene Einzelhandelsangebot vor Ort dar. Da sich der Planstandort im Ortskern befindet, werden der Einzelhandelsbesatz und die Wettbewerbssituation in der Stadt dargestellt. Die genaue Kenntnis der Angebotsstruktur ist zum einen notwendig, um markt- und betreiberseitig geeignete Konzepte für den Planstandort entwickeln zu können und andererseits auch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten.

Neben den Zentralen Versorgungsbereichen (Rathausplatz und Bezirksstraße)<sup>6</sup> werden auch weitere wesentliche Einzelhandelslagen im Stadtgebiet analysiert, welche für die Entwicklung des Planvorhabens von Bedeutung sind. Für das Vorhaben sind zusammenfassend folgende Standorte relevant:

- Zentrale Versorgungsbereiche in Unterschleißheim,
  - Isar-Amper-Zentrum (IAZ-Einkaufszentrum) und ZVB Rathausplatz,
  - ZVB Bezirksstraße,
- Landshuter Straße, Fachmarktzentrum UEZ - Landshuter Straße (Gewerbepark),
- Andreas-Danzer-Weg (Kaufland),
- Nahversorgungsbereich Südliche Ingolstädter Straße.

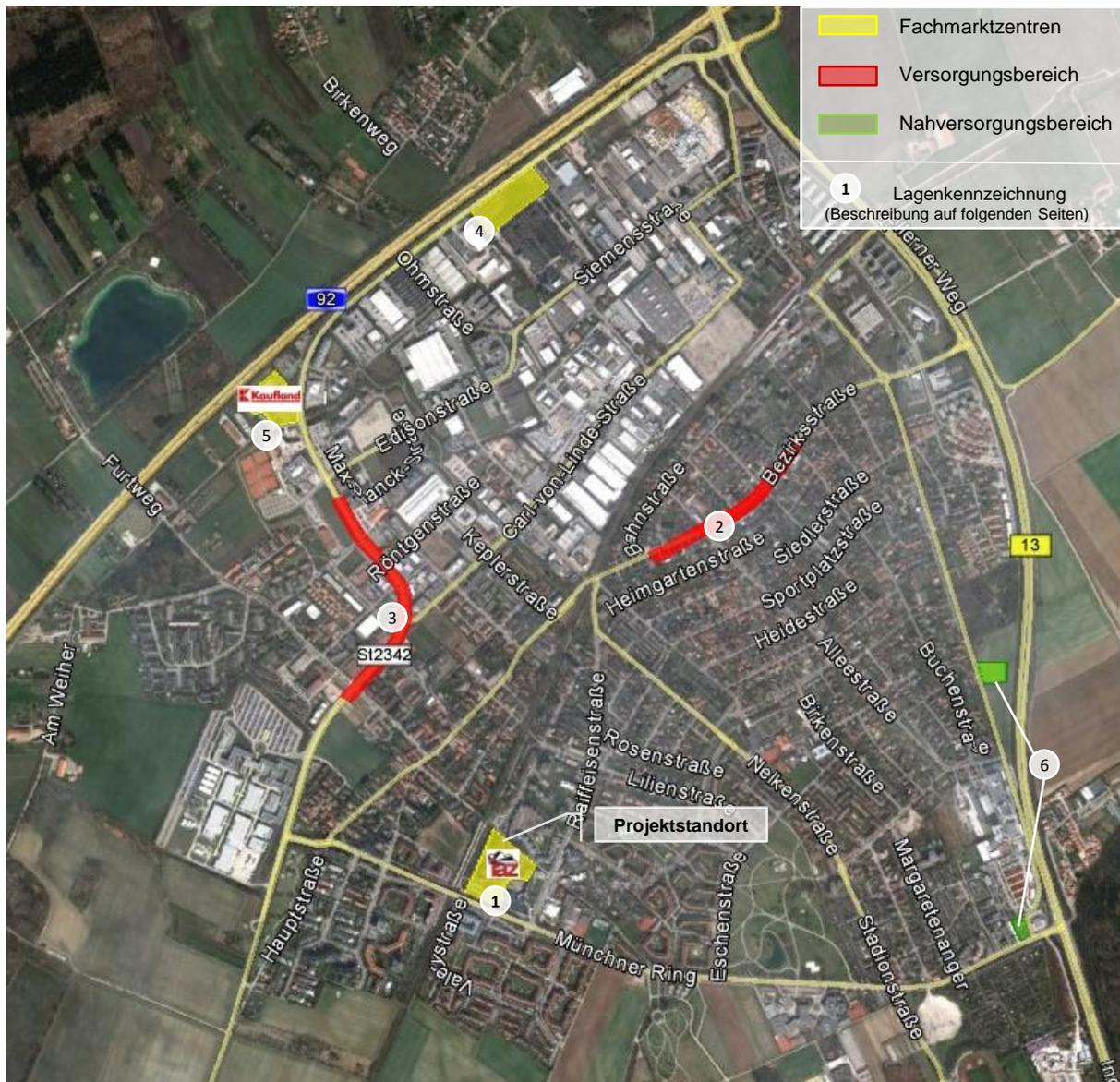
Die Innenstadt von Unterschleißheim wurde im Zuge einer Ortsbegehung hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelssituation aufgenommen. Primärer Anhaltspunkt ist das vorliegende Qualitätsniveau der Unterschleißheimer Einkaufslagen, welches im Folgenden dezidiert analysiert wird.

Im Folgenden wird für die oben identifizierten Einzelhandelsbereiche jeweils ein Standortprofil dargestellt, welches die wichtigsten Eckdaten aufzeigt. Somit lässt sich ein qualitativer Vergleich zwischen den einzelnen Einkaufslagen offen legen. Eine rein quantitative Bewertung (z.B. nur nach Verkaufsflächenausstattung) lässt keine detaillierte Bewertung des Einzelhandelsangebots zu. Erst eine weitere inhaltliche Differenzierung liefert eine umfassende Einschätzung und Bewertung.

---

<sup>6</sup> Vgl.: Vorläufiges Einzelhandelsgutachten der Stadt Unterschleißheim (BBE); Januar 2012.

Abbildung 7: Einzelhandelslagen in Unterschleißheim



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, GoogleEarth Pro, eigene Darstellung.

Der Einzelhandel in Unterschleißheim lässt sich, wie in der obigen Abbildung dargestellt, in verschiedene Einzelhandelsbereiche gliedern, die im Folgenden qualitativ bewertet werden.

Mikrostandort

1

ZVB Rathausplatz und IAZ



Lage	■	Ortskern Unterschleißheim
Sortimentsniveau	■	Mittel
Erschließung	■	Münchner Ring, Raiffeisenstraße, S-Bahn
Magneten	■	Edeka, Rathausapotheke
Ergänzende Nutzungen	■	Dienstleistungen, Ärztehaus, Gastronomie

Lagekarte/Foto

Qualitative Bewertung



Die Einzelhandelslage setzt sich aus den Betrieben am Rathausplatz und den im Isar-Amper-Zentrum (IAZ) befindlichen Geschäften zusammen. Das Einkaufszentrum befindet sich direkt am Rathausplatz, dessen Zentralität zudem durch den Bahnhof erhöht wird. Die Qualitätsorientierung orientiert sich hauptsächlich im standardisiert-konsumigen Bereich.

Knapp die Hälfte der Verkaufsfläche vereinen die Lebensmittelhändler des Standortes auf sich. Bekleidungsgeschäfte machen den zweithöchsten Verkaufsflächenbesatz aus.

Hauptsächlich werden kurze und mittelfristige Bedarfe angesprochen. Nur ein Uhren- und Schmuckgeschäft und Optiker stehen für die Abdeckung von längerfristigen Bedarfen.

Im IAZ fallen vor allem die ältere Flächen- und Baustruktur (v.a. hinsichtlich Warenpräsentation und Innenausstattung) auf. Im Eingangsbereich des Einkaufszentrums steht beispielsweise ein altes Treppengeländer, welches viel Raum einnimmt und die Sicht auf die Einzelhandelsfläche versperrt. Allgemein ist auffällig, dass die Geschäfte und Flächen im IAZ sehr weitläufig und verwinkelt sind und somit ineffizient genutzt werden. In den letzten Jahren gab es immer wieder Geschäftsaufgaben und in der Folge Leerstände. Auch die Parkmöglichkeiten sind beschränkt. Das Parkplatzgelände ist sehr klein und weist, bis hin zur Bausubstanz, verschiedene Mängel auf. Die Tiefgarage ist ebenfalls älteren Ursprungs und durch die geringe Beleuchtung schlecht einsehbar. Zusammenfassend weist das IAZ mit dem zugehörigen Außengelände konzeptionelle Mängel auf, ist jedoch aufgrund der Lage an der S-Bahnstation gut frequentiert und profitiert von dem Platzcharakter des Standortes.

Diese zentrale Handelslage ist trotz eines gewissen Investitionsrückstandes generell als funktionsfähig einzuschätzen. Vor allem das Rathaus, das Ärztehaus und der direkte S-Bahn-Anschluss wirken als Stabilisator für den Einzelhandel an diesem Standort.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

## Mikrostandort

2

## ZVB Bezirksstraße

Lage	■	Innenstadt Unterschleißheim
Sortimentsniveau	■	Mittel
Magneten	■	Tengelmann, Rossmann, Ernsting's Family
Ergänzende Nutzungen	■	Dienstleistungen, Gastronomie

### Lagekarte/Foto



### Qualitative Bewertung

Der Zentrale Versorgungsbereich Bezirksstraße stellt den zweiten Versorgungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes von Unterschleißheim dar. Die überwiegende Qualitätsorientierung der Geschäfte ist standardisiert. Den größten Flächenanteil besitzt die Bekleidungsbranche.

Hauptsächlich werden kurze und mittelfristige Bedarfe angeboten. Langfristige Bedarfe werden im Bereich Uhren und Schmuck, Optik oder Einrichten/Wohnen (Matratzen Concord) abgedeckt. Geschäfte mit einem Elektronikwarenangebot sind in der Bezirksstraße nicht vorhanden.

Die Straße wirkt sehr belebt und wird als Einzelhandels- und Gastronomiestandort vom Verbraucher angenommen. Aufgrund der eingeschränkten Parkplatzsituation kann es in Stoßzeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Dennoch bietet die Straße einen lebhaften Branchenmix und eine gute Aufenthaltsqualität.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

## Mikrostandort

3

&

5

## Landshuter Straße und Kaufland

Lage	■	Innenstadt Unterschleißheim
Sortimentsniveau	■	Mittel
Magneten	■	Kaufland, Intersport, Penny, Lidl
Ergänzende Nutzungen	■	Dienstleistungen, Gastronomie (McDonald's)

### Lagekarte/Foto



### Qualitative Bewertung

Der westliche Teil der Landshuter Straße und Kaufland stellen ebenfalls einen Versorgungsbereich der Stadt Unterschleißheim dar.

Kaufland als Magnetbetrieb umfasst einen Großteil der Einzelhandelsortimente. Zusätzlich wird dessen Angebot durch den Intersport, die Lebensmitteldiscounter Penny und Lidl, verschiedene Textilunternehmen bzw. Dienstleister oder Gastronomiebetriebe im westlichen Teil der Landshuter Straße ergänzt.

Grundsätzlich wirkt die Straße belebt, der Kaufland Standort ist jedoch stark Pkw-Kunden-orientiert.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, GoogleEarth Pro, Erhebung (Juli 2012).

## Mikrostandort

4

## UEZ an der Landshuter Straße

Lage	■	Gewerbegebiet Unterschleißheim
Sortimentsniveau	■	Mittel
Magneten	■	Edeka, Rossmann, Takko, mister & lady
Ergänzende Nutzungen	■	Gastronomie

### Lagekarte/Foto



### Qualitative Bewertung

Das Fachmarktzentrum UEZ - Unterschleißheimer Einkaufszentrum wurde im Juli 2011 eröffnet. Der Branchenmix dieses Fachmarktzentums ist als gut zu bezeichnen. Es sind hauptsächlich Einzelhandelsunternehmen des kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfs vertreten. Neben einem großen Super- und Drogeriemarkt sind unter anderem Schuh- und Textilgeschäfte, ein Optiker, ein Fachgeschäft für Tiernahrung und ein Gastronomiebetrieb angesiedelt.

Der Standort des Einkaufszentrums befindet sich im Gewerbegebiet und liegt direkt an der gut frequentierten Landshuter Straße. Aufgrund der unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle der Linie 215 ist die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bezeichnen. Es stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, da der Standort vorwiegend Pkw-Kunden-orientiert ist.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

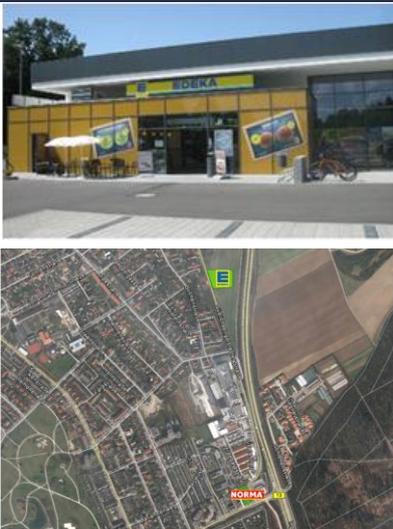
## Mikrostandort

6

## Nahversorgungsbereich Südliche Ingolstadt Straße

Lage	■	Unterschleißheim
Sortimentsniveau	■	Mitte
Magneten	■	Edeka, Norma
Ergänzende Nutzungen	■	-

### Lagekarte/Foto



### Qualitative Bewertung

In diesem Gebiet liegt der Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Lebensmittel. Sowohl der Lebensmitteldiscounter Norma, als auch der Supermarkt Edeka mit der inkludierten Bäckerei Wünsche wurden im Jahr 2011 bzw. 2012 neu gebaut und somit entstand ein neuer Nahversorgungsbereich im südlichen Stadtgebiet von Unterschleißheim.

Der Lebensmitteldiscounter liegt am südlichen Ende der Südlichen Ingolstädter Straße/ Münchner Ring unweit der Bundesstrasse B13. Der Standort wird durch eine zeitgleich eröffnete Bäckerei Kistenpfennig ergänzt. Weiter nördlich wurde der Edeka an einem bis dato landwirtschaftlich genutzten Standort erbaut. Der Supermarkt liegt am Stadtrand und ist auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet.

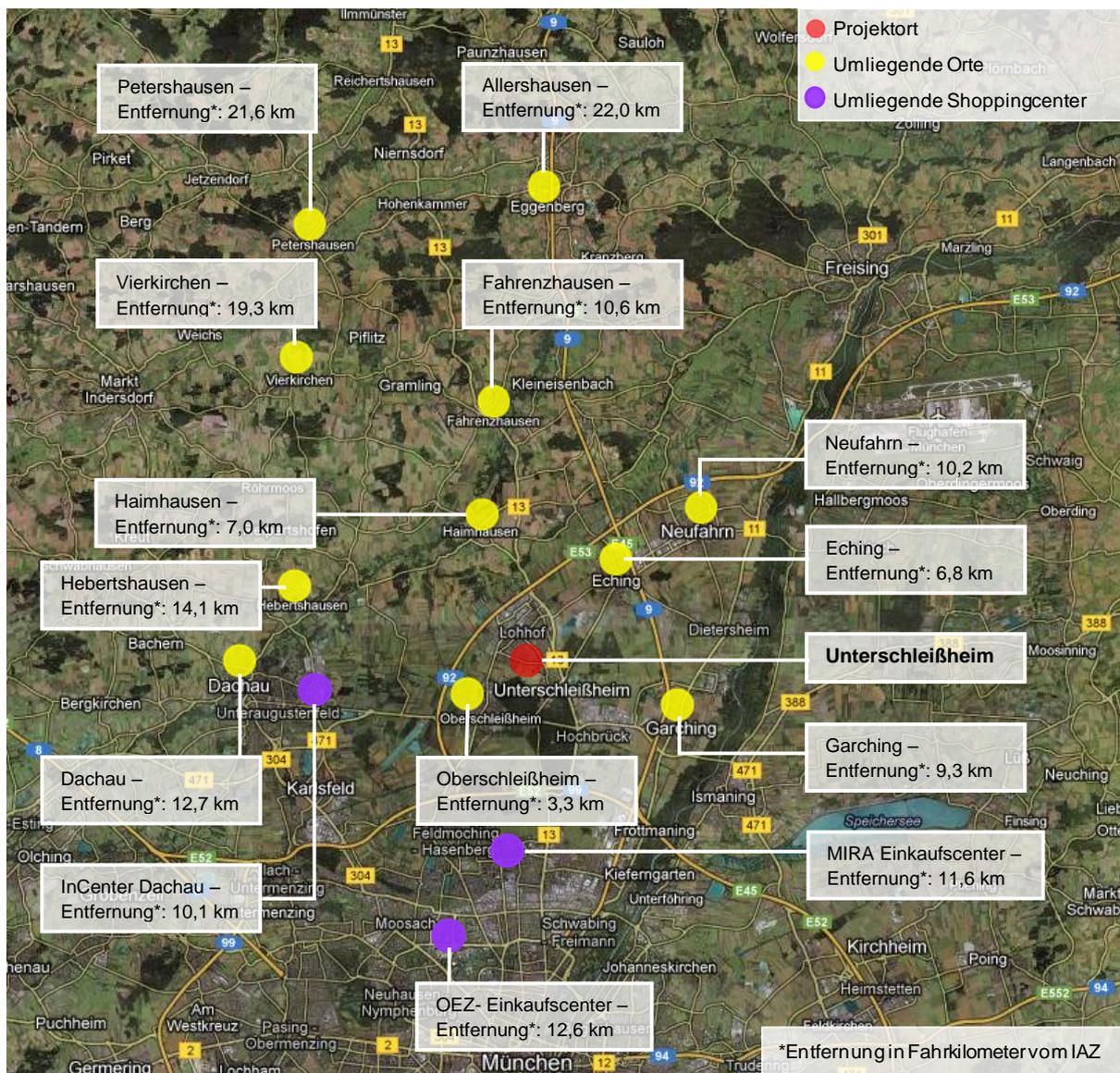
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, GoogleEarth Pro, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

## 4.2. Regionale Angebotssituation

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Konkurrenzsituation im regionalen Kontext sind die umliegenden Konkurrenzzentren von Unterschleißheim. Diese Orte grenzen das Einzugsgebiet von Unterschleißheim ein und stehen im regionalen Wettbewerb mit dem Einzelhandel in der Standortgemeinde.

Als wesentliche umliegende Wettbewerbsstandorte sind vor allem Dachau, Oberschleißheim, Garching, Neufahrn, Eching, Fahrenzhäuser, Haimhausen, Allershausen, Petershausen, Vierkirchen, Hebershausen und die Münchener Einkaufszentren OEZ und MIRA zu sehen, welche in der folgenden Karte dargestellt sind.

**Abbildung 8: Umliegende Wettbewerbsstandorte von Unterschleißheim**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, GoogleEarth Pro, eigene Darstellung.

Nachfolgend wird die regionale Angebotssituation der jeweiligen Orte genauer analysiert. Es wird vor allem auf die einzelhandelsrelevanten Versorgungsschwerpunkte, wie Fachmarktzentren oder Shoppingcenter eingegangen.

#### 4.2.1. Oberschleißheim

Die Gemeinde Oberschleißheim schließt südlich an die Gemeinde Unterschleißheim an. Für die Stadt sind drei Versorgungsschwerpunkte im Bereich Einzelhandel auszumachen. Eine Haupteinkaufslage befindet sich im Umkreis des S-Bahnhofes, an der Kreuzung Mittenheimer- und Professor-Otto-Hupp-Straße. In diesem Versorgungsbereich befinden sich unter anderem ein Hit-Verbrauchermarkt mit zusätzlichem Getränkemarkt, eine Bäckerei (Kistenpfennig) sowie eine Metzgerei (VinzenzMurr), ein Ernsting's Family Textilfachmarkt und einige Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Aufgrund der Angebotsvielfalt (Frisör, Lotto-Aannahmestelle, Blumengeschäft, Reisebüro, Feinkostgeschäft) und der direkten Lage zur S-Bahnstation Oberschleißheim hat sich dieser Standort als zentraler, fußläufiger Versorgungsstandort etabliert.

Ein weiterer Versorgungsbereich befindet sich an der Sonnenstraße, in Richtung München. Hier gibt es eine Fachmarktkonzentration von Discountern der Textil- und Lebensmittelbranche. Neben Geschäften wie Aldi, Lidl und Takko gibt es hier außerdem eine Drogerie (dm) und einen Sonderpostenmarkt (Tedi).

Der dritte Standort zur Nahversorgung existiert am „Am Stutenanger“. Dort befinden sich neben einem Rewe-Supermarkt eine Bäckerei, ein Schreibwarengeschäft sowie eine Apotheke. Darüber hinaus sind weitere kleinteiligere Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckerei) über das Stadtgebiet verteilt, zum größten Teil in Nähe der Feierabendstraße und der St. Margarethenstraße.

**Die Angebotssituation in Oberschleißheim ist auf die lokale Versorgung ausgelegt. Überregionale Märkte mit Alleinstellungsmerkmal und Anziehungskraft fehlen aufgrund der starken Wettbewerbsposition der Nachbargemeinden und der geringen Größe der Gemeinde.**

**Abbildung 9: Versorgungsbereiche Oberschleißheim**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

#### 4.2.2. Dachau

Bereits bei der Einfahrt über die Dachauer Straße, übergehend in die Schleißheimer Straße, fällt die große Fachmarkttagglomeration auf. Diese wird von der Kopernikusstraße, Siemensstraße, Fraunhofer Straße und Newtonstraße begrenzt. Die Fachmarkttagglomeration weist eine Vielzahl unterschiedlicher, großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf. Zwischen mehreren solitären Fachmärkten befinden sich zwei Fachmarktzentren, das „InCenter“ und das „Amperlandcenter“. Beide Fachmarktzentren verfügen über ein ähnliches Angebot an Einzelhandelssparten, wobei das „InCenter“ flächig als Fachmarkttagglomeration angelegt ist, während das „Amperlandcenter“ eine geschlossene Gebäudestruktur aufweist.

Zum InCenter, in der Fraunhofer Straße und der Kopernikusstraße, zählen die Filialen mister+lady, Vögele, Jello Schuh, Expert Technomarkt, Matratzen Concord, ein Leder- und Trachtengeschäft so-

wie ein Optikergeschäft. In der Kopernikusstraße befinden sich, ebenfalls zum InCenter gehörend, ein großflächiger Praktiker und ein toom SB-Warenhaus sowie das Sportgeschäft Sport 2000-Big Point. Auf dem Gelände zwischen Fraunhoferstraße, Kopernikus- und Gaußstraße gibt es außerdem ein großes Schuhgeschäft und ein C&A. Der Fraunhoferstraße in Richtung Innenstadt folgend, befindet sich auf der rechten Seite ein Kik Textildiscounter und einen Fressnapf Tierfachmarkt.

Direkt an der Kreuzung Fraunhoferstraße / Alte Römerstraße befindet sich das Amperlandcenter. Das Center weist eine große Glasfassade und regelmäßig geschnittene Flächen auf. Der AEZ Lebensmittelmarkt nimmt den größten Raum im Center ein und weist ein großes Sortiment an frischen Waren auf. Im Untergeschoss befinden sich der AEZ Getränkemarkt und die Tiefgarage / Parkhaus, welche von außen einsehbar und daher relativ hell ist. Das Amperlandcenter verfügt außerdem über einen Vinzenz Murr, dm, C&A, Ernsting's Family sowie einen Deichmann Schuhfachmarkt.

Weiter südlich, im Bereich Alte Römerstraße/ Gaußstraße/ Newtonstraße, schließen sich weitere große Fachmärkte an. Neben einem Siemes Schuhcenter und einem OBI Baumarkt gibt es hier vor allem Lebensmittelmärkte, zu denen Aldi und Kaufland zählen.

**Insgesamt betrachtet stellt die Fachmarkttagglomeration Dachau, neben einem allgemein guten Angebot im zentralen Innenstadtbereich, einen erheblichen Anziehungspunkt, insbesondere für motorisierte Kunden, dar.**

**Abbildung 10: Versorgungsbereiche Dachau**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

#### 4.2.3. Garching bei München

Südöstlich von Unterschleißheim liegt die Stadt Garching bei München. Die Stadt hat im Wesentlichen drei zentrale Standorte im Bereich Einzelhandel. Der Ortskern, mit Schwerpunkt auf Münchener Straße, Bürgerplatz und Schleißheimer Straße, weist einen relativ dichten Besatz an kleinflächigen Einzelhandelsunternehmen aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Zusätzlich ist hier ein Supermarkt (Tengelmann) angesiedelt. In diesem Teil des Ortes befinden sich zudem viele Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe. Auffällig ist, dass es in der Schleißheimer Straße einige

Leerstände gibt. Etwas außerhalb des Ortskernes befindet sich an der Schleißheimer Straße ein Fachmarktzentrum mit einem Kik, Penny, Rossmann und einer Apotheke.

Am Stadtrand, am nördlichen Ende der Freisinger Landstraße, befindet sich ein Nahversorgungsstandort. Hier sind der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Supermarkt Rewe, zwei Bäckereien und ein Sport Geschäft angesiedelt. In unmittelbarer Nähe zu diesem Standort befindet sich das Universitätszentrum Garching-Forschungszentrum.

Im Gewerbepark Garching-Hochbrück befinden vorwiegend Industriebetriebe. Zudem haben sich an diesem Standort der Lebensmitteldiscounter Aldi, der Supermarkt Edeka und ein Sport Outlet-Store angesiedelt.

**In Garching sind vorwiegend kleinteilige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs angesiedelt. Garching verfügt aufgrund der zahlreichen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter über ein sehr gutes Lebensmitteleinzelhandelsangebot. Die Angebotssituation ist auf die lokale Versorgung ausgerichtet, überregional bedeutende Märkte gibt es in Garching nicht. Aufgrund der U-Bahn-Haltestelle ist eine direkte Verbindung zu München gegeben.**

**Abbildung 11: Versorgungsbereiche Garching bei München**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

#### 4.2.4. Eching

Die Gemeinde Eching liegt nordöstlich von Unterschleißheim. Es lassen sich für Eching drei einzelhandelsrelevante Versorgungsschwerpunkte ausmachen. Einer dieser Versorgungsbereiche erstreckt sich um das Rathaus. Der südliche Teil der Bahnhofstraße, die Untere Hauptstraße und ein Teil der Oberen Hauptstraße sind Großteils durch kleinteilige Ladenflächen geprägt. Hier befinden sich Anbieter aus dem kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfsbereich (Metzgerei, Bäckerei, Optiker, Apotheken, Modegeschäft) und etwas weiter nördlicher ein Lebensmitteldiscounter (Norma). Im Ortskern befinden sich zudem einige Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

Im nördlichen Teil der Gemeinde Eching befindet sich ein Nahversorgungscenter in der Schlesierstraße. Seit Mai 2007 existieren an dem Standort ein Vollsortimenter (Rewe), ein Lebensmitteldiscounter (Penny), der Biolebensmittelanbieter „Grüner Markt“ sowie eine Bäckerei. Die Schlesierstraße stellt somit aktuell den Kern für die Nahversorgung in Eching dar. Trotz der Flächendimensionierung liegt das Nahversorgungscenter sehr zentral im Gemeindegebiet und ist damit auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Mit dem Gewerbegebiet Ost hat Eching eine zusätzliche Handelslage die aber, im Gegensatz zum Ortskern, eine überregionale Bedeutung innehat (insbesondere durch IKEA). Das Gewerbegebiet ist aufgrund der Branchenausstattung ein bedeutender Standort für mittel- bis langfristige Güter (z.B. Baumarkt, Möbel, Textil). Das Gewerbegebiet Ost ist eine klassische Gewerbegebietslage mit einem Mix aus Einzelhandels-, Gewerbe- und Logistikbetrieben, wobei die Anbieter aus dem Bereich Möbel/

Einrichten dominieren. Das Sortimentsniveau der dort ansässigen Betriebe reicht von discountorientiert (Roller, Möbelmaxx) bis hin zur qualitativ gut positionierten Mittelklasse (Ikea, Chalet, Küchenmarkt, Obi).

**Dem Gewerbegebiet kommt demnach von der Bedeutung her eine andere Stellung als dem Ortskern zu. Aufgrund der größtenteils längerfristigen Bedarfsstufen werden hier deutlich über das Gemeindegebiet reichende Einzugsbereiche realisiert.**

**Abbildung 12: Versorgungsbereiche Eching**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

#### 4.2.5. Neufahrn

Neufahrn liegt nordöstlich und grenzt nicht direkt an das Gemeindegebiet von Unterschleißheim. In der Innenstadt Neufahrns, genauer gesagt an der Bahnhofstraße und dem Marktplatz, sind großteils kleinflächige Einzelhandelsunternehmen aus dem kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfsbereich (bspw. Metzgereien, Bäckereien, Optiker, Apotheken, Modegeschäfte) konzentriert. Am Marktplatz findet man vorwiegend Dienstleistungsunternehmen bzw. Gastronomiebetriebe vor.

Am nordöstlichen Stadtrand von Neufahrn befindet sich ein Nahversorgungszentrum. An diesem Standort sind der Supermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt dm angesiedelt.

Die Echingener Straße führt in Richtung Gewerbegebiet Neufahrn / Eching und bildet mit der Ludwig-Erhard-Straße einen Versorgungsbereich, in dem vor allem großflächigere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt sind. In der Ludwig-Erhard-Straße sind ein Takko, Quick-Schuh, Rossmann, Kik, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto und der Supermarkt Tengelmann vorzufinden. Die Echingener Straße bietet ein umfangreiches Einzelhandelsangebot mit den Anbietern Asmo Küchencenter, Fahrradhändler Röckemann, Männermodengeschäft Maximus und Tedi. Eine Bäckerei, ein Feinkostgeschäft und eine Apotheke ergänzen dieses Angebot.

**Die Gemeinde Neufahrn bietet ein breitgefächertes Einzelhandelsangebot, wobei vor allem dem Gewerbegebiet im Westen, welches direkt an das Gewerbegebiet Eching-Ost angrenzt, eine große Bedeutung zukommt. Es entstehen somit Koppelungseffekte, welche ein übergemeindliches Einzugsgebiet generieren.**

**Abbildung 13: Versorgungsbereiche Neufahrn**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen, Erhebung (Juli 2012).

#### 4.2.6. Haimhausen

Im nördlich von Unterschleißheim gelegenen Haimhausen existieren vor allem, aufgrund der Einwohnerzahl von nur 4.721 Personen, vorrangig Anbieter mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs. Diese haben sich in integrierter Lage entlang der Hauptstraße angesiedelt. Die Grundversorgung gewährleisten ein zur Rewe-Gruppe gehörender Nahkauf sowie eine Apotheke, drei Bäckereien, ein Getränkemarkt, das Lebensmittelgeschäft und eine Metzgerei.

#### 4.2.7. Fahrenzhausen

Das etwa 10 km nördlich von Unterschleißheim gelegene Fahrenzhausen wird von der B13 durchlaufen, an welcher sich auch die Einzelhändler befinden. Am Ortseingang Großnöbich (Gemeinde Fahrenzhausen) befindet sich ein Edeka Aktiv-Markt mit einer integrierten Bäckerei. In Fahrenzhausen gibt es eine Apotheke sowie weitere Einrichtungen zur täglichen Bedarfsdeckung. Aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur entlang der Bundesstraße, sind die Einzelhandelsstandorte auf den motorisierten Kunden zugeschnitten.

#### 4.2.8. Allershausen

Der an der A9 gelegene Ort Allershausen bietet neben einigen wenigen Geschäften (Bäckerei, Metzgerei) an der zentral gelegenen Münchener Straße ein Fachmarktzentrum in westlicher Richtung. Hier befinden sich ein Kik, Penny, Deichmann, Tedi, Takko-Faschion, ein Optiker und ein Edeka Neukauf. Direkt im Ort, in der Ampertalstraße, befindet sich zudem noch eine kleine Nahversorgungslage, mit einem Edeka und integrierter Bäckerei sowie einem Blumenladen. Die Angebotssituation ist als lokal zu bezeichnen, es werden hauptsächlich Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs angeboten.

#### 4.2.9. Petershausen

Petershausen liegt ungefähr 22 Fahrkilometer nordwestlich von Unterschleißheim. In Petershausen sind vor allem Einzelhändler mit Sortimenten aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarf angesiedelt. Diese sind vorwiegend an der Bahnhofstraße vorzufinden. An der Indersdorfer Straße, welche in die Bahnhofstraße mündet, befindet sich eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüseladen sowie das Fahrradgeschäft Ziller. Genau zwischen diesen beiden Straßen kreuzt die Münchener Straße, in welcher ein Edeka Neukauf mit integrierter Backstube angesiedelt ist. An der Bahnhofstraße selbst sind Textilgeschäfte, eine Drogerie, ein Juwelier, ein Blumengeschäft, eine Bäckerei mit Tchibo-Artikel-Verkauf, ein Spielwarenladen und ein Naturkostgeschäft angesiedelt. Am nordöstlichen Stadtrand befindet sich an der Marbacher Straße, im Gewerbegebiet, ein Nahversorgungszentrum mit einem Getränkemarkt und

den Lebensmitteldiscountern Aldi und Norma. Das Angebot ist für die Ortsgröße als vielfältig, jedoch auch als lokal zu bezeichnen.

#### 4.2.10. Hebertshausen

Hebertshausen grenzt direkt an dessen südliche Nachbargemeinde Dachau und liegt ungefähr 14 Fahrkilometer westlich der Gemeinde Unterschleißheim. In diesem Ort sind bis auf das Elektrogeschäft Wallner nur Sortimente des kurzfristigen Bedarfs vertreten. Die kleinteiligeren Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Metzgerei, Bäckerei) sind in dem Ort verteilt, ein Edeka und die Bäckerei Polz befinden sich im südlichen Ortsteil in der Nähe des Gewerbegebiets.

#### 4.2.11. Vierkirchen

Die Gemeinde Vierkirchen befindet sich rund 20 Fahrkilometer nordwestlich von Unterschleißheim. Das Nahversorgungszentrum Vierkirchen liegt um die S-Bahnhaltestelle, hier befinden sich die Supermärkte Edeka und Rewe mit Getränkemarkt sowie zwei Bäckereien, ein Metzger und eine Apotheke. Das Einzelhandelsangebot ist in Vierkirchen auf den kurzfristigen Bedarf ausgelegt, und die Standorte sind vorwiegend auf motorisierte Kunden zugeschnitten.

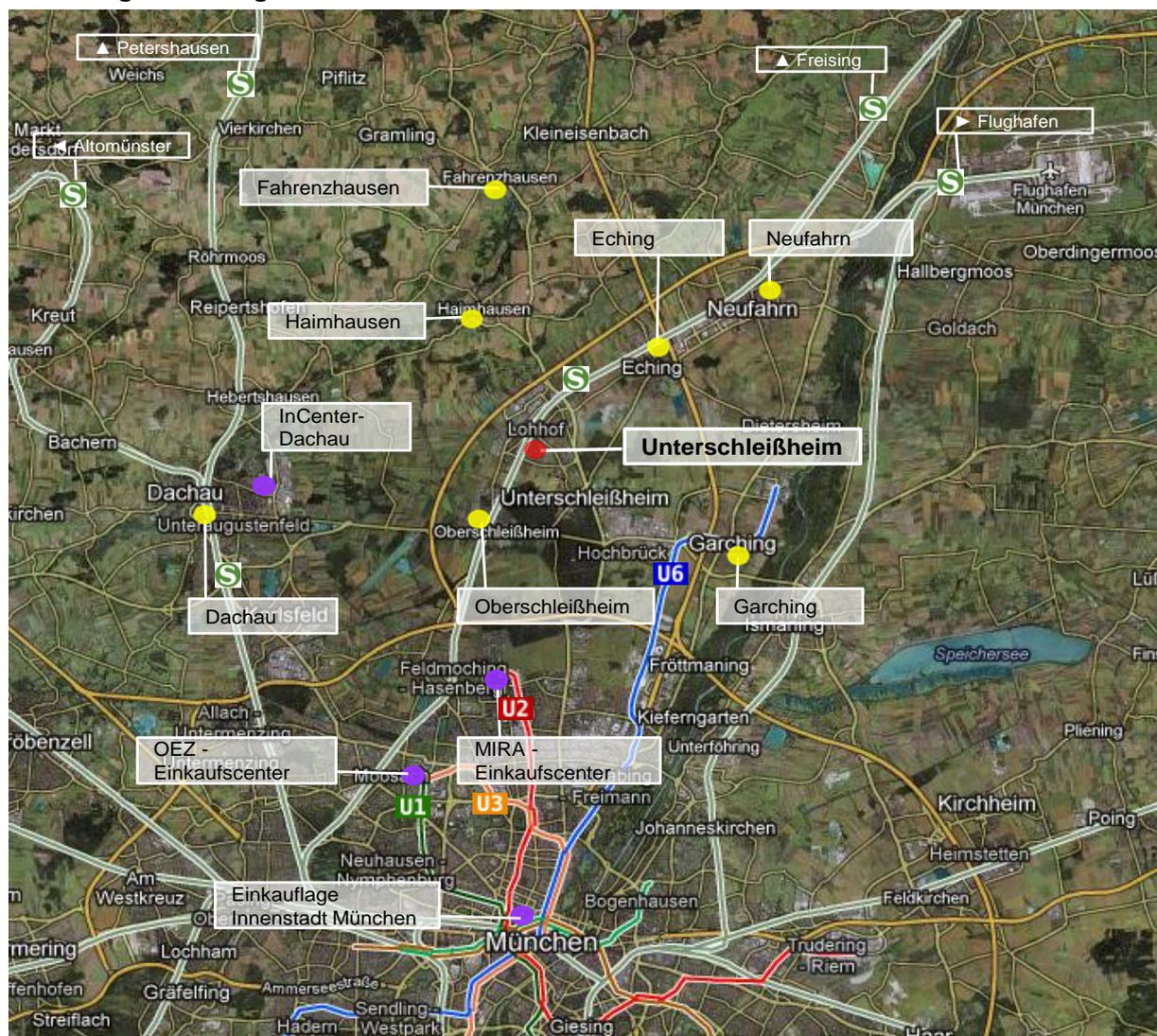
### 4.3. Regionale Wettbewerbssituation bei Shoppingcentern

Mit Bezug auf die aktuellen Entwicklungsplanungen eines innerstädtischen Einkaufszentrums sind, neben den umliegenden Orten als Einkaufsstandorte, betriebstypenspezifisch die nahe liegenden Shopping-Center ebenfalls zu analysieren.

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Umland der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt Unterschleißheim sowie die weiteren umliegenden Orte haben eine sehr gute Anbindung nach München. Aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsangebots in der Münchener Innenstadt und den nördlich der Innenstadt gelegenen Einkaufszentren OEZ-München und MIRA-Einkaufszentrum fließt ein Teil der Kaufkraft in die Landeshauptstadt ab (vgl. Abbildung 5).

In der folgenden Karte ist die gute verkehrliche Infrastruktur um und in Richtung München dargestellt.

**Abbildung 14: Umliegende Wettbewerbsstandorte und verkehrliche Infrastruktur**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, GoogleEarth Pro, eigene Darstellung.

Nachfolgend wird eine Kurzdarstellung der umliegenden Shopping-Center (InCenter Dachau, OEZ-München und MIRA-Einkaufszentrum) durchgeführt.

## Mikrostandort

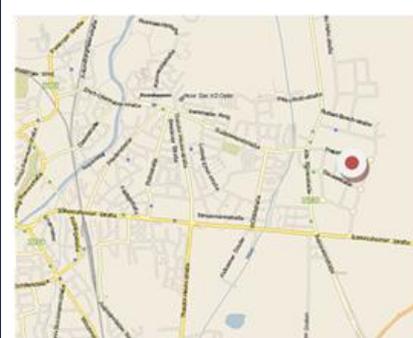
## InCenter Dachau

Erschließung	■ ÖPNV- und MIV-Anbindung sehr gut
Parkplatzsituation	■ 850
Sortimentsniveau	■ standardisiert
Bedarfsorientierung	■ mittelfristig
Leerstände	■ keine
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	■ 18
Mietfläche	■ 31.400 m <sup>2</sup> (davon Gastronomie/Dienstleistungen 1.420 m <sup>2</sup> )
Magneten	■ Toom SB-Warenhaus, Praktiker, expert Techno Markt
Ergänzende Nutzungen	■ Gastronomie, Dienstleistungen

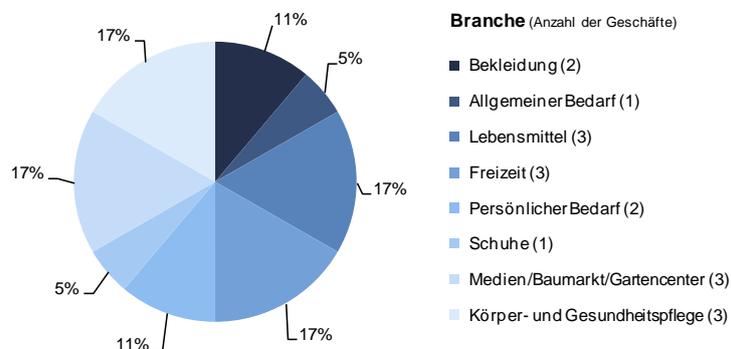
### Fotos



### Karte/Luftbild



### Branchenmix (Einzelhandel)



### Qualitative Bewertung

Das InCenter Dachau befindet sich in einer Fachmarktlage außerhalb der Dachauer Innenstadt. Das Center liegt im Gewerbegebiet. Die Parkmöglichkeiten sind als gut zu bezeichnen, da man vor den Geschäften insgesamt 850 ebenerdige Parkplätze vorfindet. Rund um das Einkaufscenter befinden sich drei ÖPNV-Haltestellen, weshalb die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. Insgesamt teilen sich zwei Geschäfte (toom SB-Warenhaus, Praktiker) 76 % der gesamten Mietfläche. Das Sortiment ist eher standardisiert. Das Angebot dieses Centers bzw. des gesamten Gewerbebereichs überschneidet sich bzw. schränkt das Einzugsgebiet des IAZ-Unterschleißheim deutlich ein.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, MapPoint 2010, GoogleEarth Pro, EHI Shopping-Center Atlas 2009, eigene Aufnahmen, Erhebung und Bearbeitung (Juli 2012).

## Mikrostandort Olympia-Einkaufszentrum München (OEZ)

Erschließung	■ ÖPNV- und MIV-Anbindung sehr gut
Parkplatzsituation	■ 3.000
Sortimentsniveau	■ standardisiert bis gehoben
Bedarfsorientierung	■ mittelfristig
Leerstände	■ keine
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	■ 109
Mietfläche	■ 56.000 m <sup>2</sup> (davon Gastronomie/Dienstleistungen 2.542 m <sup>2</sup> )
Magneten	■ Galeria Kaufhof, Karstadt, C&A, Edeka, Wöhrl
Ergänzende Nutzungen	■ Gastronomie, Dienstleistungen

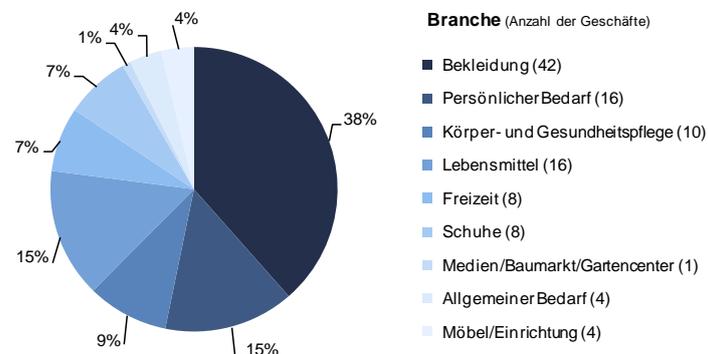
### Fotos



### Karte/Luftbild



### Branchenmix (Einzelhandel)



### Qualitative Bewertung

Das im Jahr 1972 eröffnete Olympia-Einkaufszentrum München ist sowohl durch den ÖPNV (U-Bahn und 4 Bushaltestellen) als auch für den MIV gut erschlossen. Das Center liegt in der Nähe der Dachauer Straße, welche unter anderem die Hauptverkehrsroute von der Innenstadt zur B 304 Richtung Autobahn darstellt. Den Besuchern stehen 3.000 Parkplätze mit einer kostenlosen Parkdauer von einer Stunde zur Verfügung. Das Center befindet sich zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch außerhalb der Münchener Innenstadt. Das Center präsentiert sich groß und modern, das Sortimentsniveau ist überdurchschnittlich. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stockwerke durch Treppen und Rolltreppen. Mit bis zu 40.000 Besuchern pro Tag ist die Frequenz als sehr gut zu bewerten. Der Standort funktioniert nicht zuletzt auch durch die hohe Nachfrage der umliegenden Orte im Norden Münchens.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, MapPoint 2010, GoogleEarth Pro, EHI Shopping-Center Atlas 2009, eigene Aufnahmen, Erhebung und Bearbeitung (August 2012).

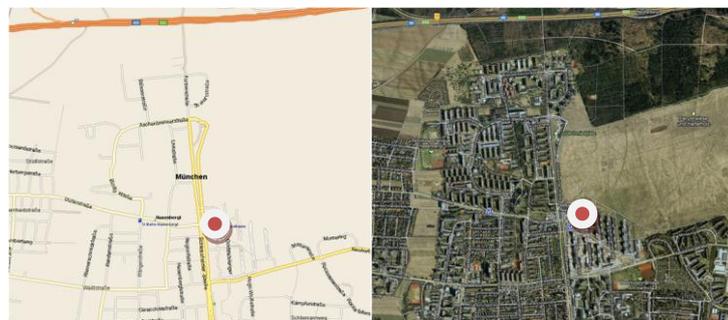
## Mikrostandort MIRA-Einkaufszentrum München

Erschließung	■ ÖPNV- und MIV-Anbindung sehr gut
Parkplatzsituation	■ 750 Parkplätze (kostenlos)
Sortimentsniveau	■ Standardisiert bis discountlastig
Bedarfsorientierung	■ mittelfristig
Leerstände	■ keine
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	■ 45
Gesamtfläche	■ 19.000 m <sup>2</sup>
Magneten	■ Expert-Technomarkt, Rewe, Humanic, H&M und C&A, Aldi
Ergänzende Nutzungen	■ Gastronomie, Dienstleistungen

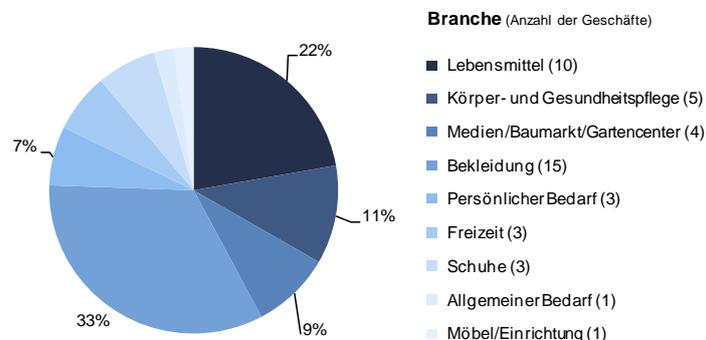
### Fotos



### Karte/Luftbild



### Branchenmix (Einzelhandel)



### Qualitative Bewertung

Im Jahr 2008 wurde das Einkaufszentrum Mira eröffnet. Das Einkaufszentrum erstreckt sich über sechs Etagen, wobei sich in den obersten drei Stockwerken das Parkhaus befindet. Die Grundfläche des Einkaufszentrums ist relativ klein und die interne Wegführung ist durch Rolltreppen und Fahrstühle gewährleistet. Ankermieter sind unter anderem ein Expert-Technomarkt, der Schuhmarkt Humanic, der Supermarkt Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi. Im Textilbereich sind es H&M und C&A. Das Center befindet sich im nördlichen Stadtrand von München, damit schließt es unter anderem das Einzugsgebiet nördlich von München ein. Die direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz durch die U2-Haltestelle Dülferstraße ist als sehr gut zu bezeichnen. Durch das eigene Parkhaus, welches für die Zeit des Einkaufes kostenlos zur Verfügung steht, ist die Parkplatzsituation als sehr gut zu bezeichnen.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, MapPoint 2010, GoogleEarth Pro, EHI Shopping-Center Atlas 2009, eigene Aufnahmen, Erhebung und Bearbeitung (August 2012).

## FAZIT regionale Angebotssituation

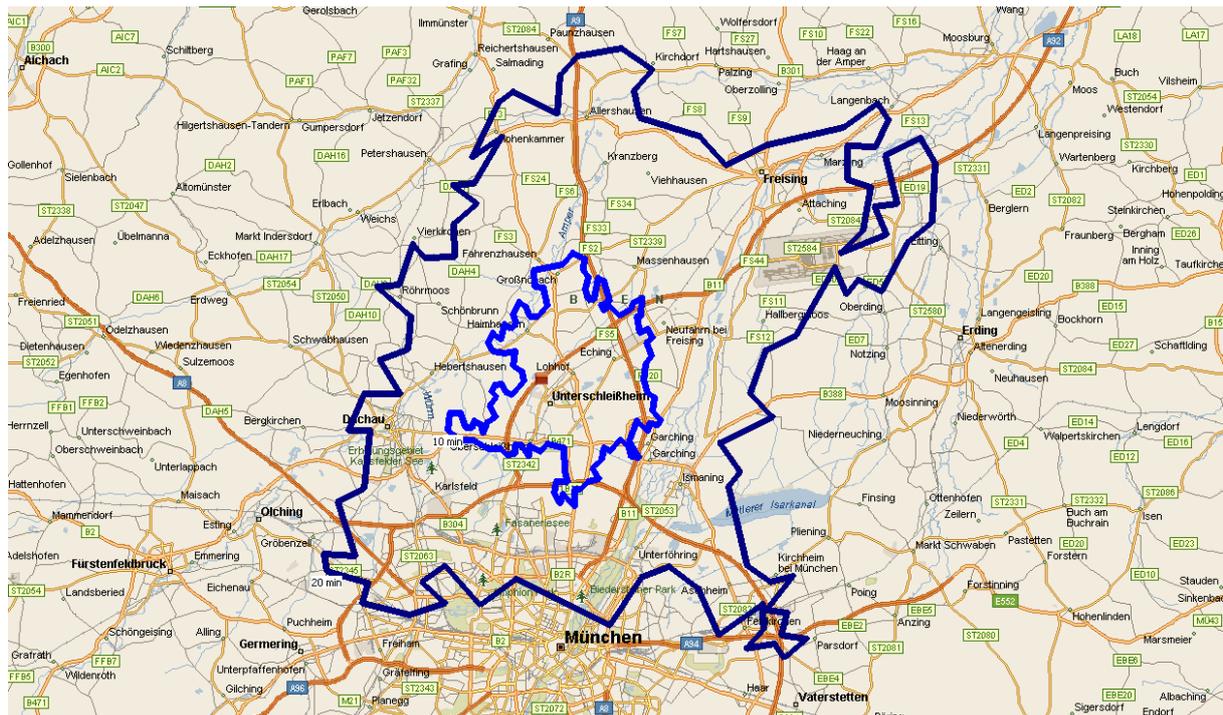
- Einige größere und kleinere, moderne Fachmarktzentren im Umland von Unterschleißheim, vor allem Dachau, Eching, Neufahrn, Oberschleißheim stellen zum Teil bedeutende Wettbewerbsstandorte zum IAZ dar.
- Fachmarktzentren vor allem mit Lebensmittelmärkten und -discountern, Textildiscountern und Bau- bzw. Möbelmärkten dominieren.
- Das Einzugsgebiet des IAZ-Einkaufscenters beschränkt sich vor allem auf die Stadt Unterschleißheim und die umliegenden Orte, wobei Dachau aufgrund des eigenen vielfältigen Einzelhandelsangebots als Wettbewerbsstandort im Westen von Unterschleißheim fungiert.

## 5. Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets und die damit verbundenen Kaufkraftpotenziale stellen den wichtigsten Bezugspunkt für die spätere Analyse der Auswirkungen dar. Als Einzugsgebiet eines Einzelhandelsbetriebes wird dabei der Raum definiert, aus welchem die Verbraucher überwiegend Versorgungsangebote in Anspruch nehmen. Dabei ist von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung auszugehen, da auch Kaufkraftabflüsse zu konkurrierenden Standorten bestehen bzw. diese Standorte das Einzugsgebiet des Vorhabens einschränken. Einzugsgebiete im Einzelhandel bestimmen sich zudem aus der Zeitdistanz, die die Verbraucher zum Erreichen eines Marktes zurückzulegen bereit sind. Sie werden jedoch nicht ausschließlich durch die Zeitdistanzen, sondern auch durch die vorhandene Angebotsstruktur (Wettbewerberbesatz) und Wegeverbindungen sowie räumliche Barrieren beeinflusst. Grundsätzlich ist zudem zu erwähnen, dass das Einzugsgebiet auch von den im regionalen Umfeld ansässigen Märkten mit dem jeweiligen projektrelevanten Sortiment begrenzt wird.

Für eine erste Orientierung werden bei der Einzugsgebietsabgrenzung die 10- und 20-Minuten Fahrzeitzonen herangezogen. Ein längerer Anfahrtsweg ist aufgrund der Nähe zu München und der Relation der Fahrzeit für das Planvorhaben nicht mehr darstellbar. Nachstehende Karte gibt dabei einen Überblick:

**Karte 2: Fahrzeitzone zum Erreichen des Planstandortes (10- /20-Minuten Fahrzeitzone)**



Quelle: MS MapPoint; BBE Handelsberatung GmbH.

Im 10-Minuten Radius wird die Gemeinde Unterschleißheim abgedeckt. Als Barriere nach Norden stellt sich die direkt angrenzende Autobahn heraus. Beim 20-Minuten Radius erweitert sich die Fahrzeitzone im Süden bis nach München, im Westen bis nach Dachau, im Norden bis nach Allershausen und im Osten bis nach Freising.

Die niedrige Einzelhandelszentralität von 0,67 der Stadt Unterschleißheim im Jahr 2012 zeigt, dass es zu deutlichen Kaufkraftabflüssen ins Umland kommt. Das Einzugsgebiet des Unterschleißheimer Einzelhandels ist jedoch differenziert zu bewerten. Überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich beschränkt sich das Einzugsgebiet nicht nur auf die Gemeindegrenzen der Stadt, sondern reicht darüber

hinaus. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich kommt es heute zu deutlichen Kaufkraftabflüssen ins Umland und dabei vor allem nach München. Das geplante Revitalisierungsvorhaben kann sich jedoch auf das aktuelle Einzugsgebiet von Unterschleißheim positiv auswirken und vor allem den mittelfristigen Bedarfsbereich besser abdecken können.

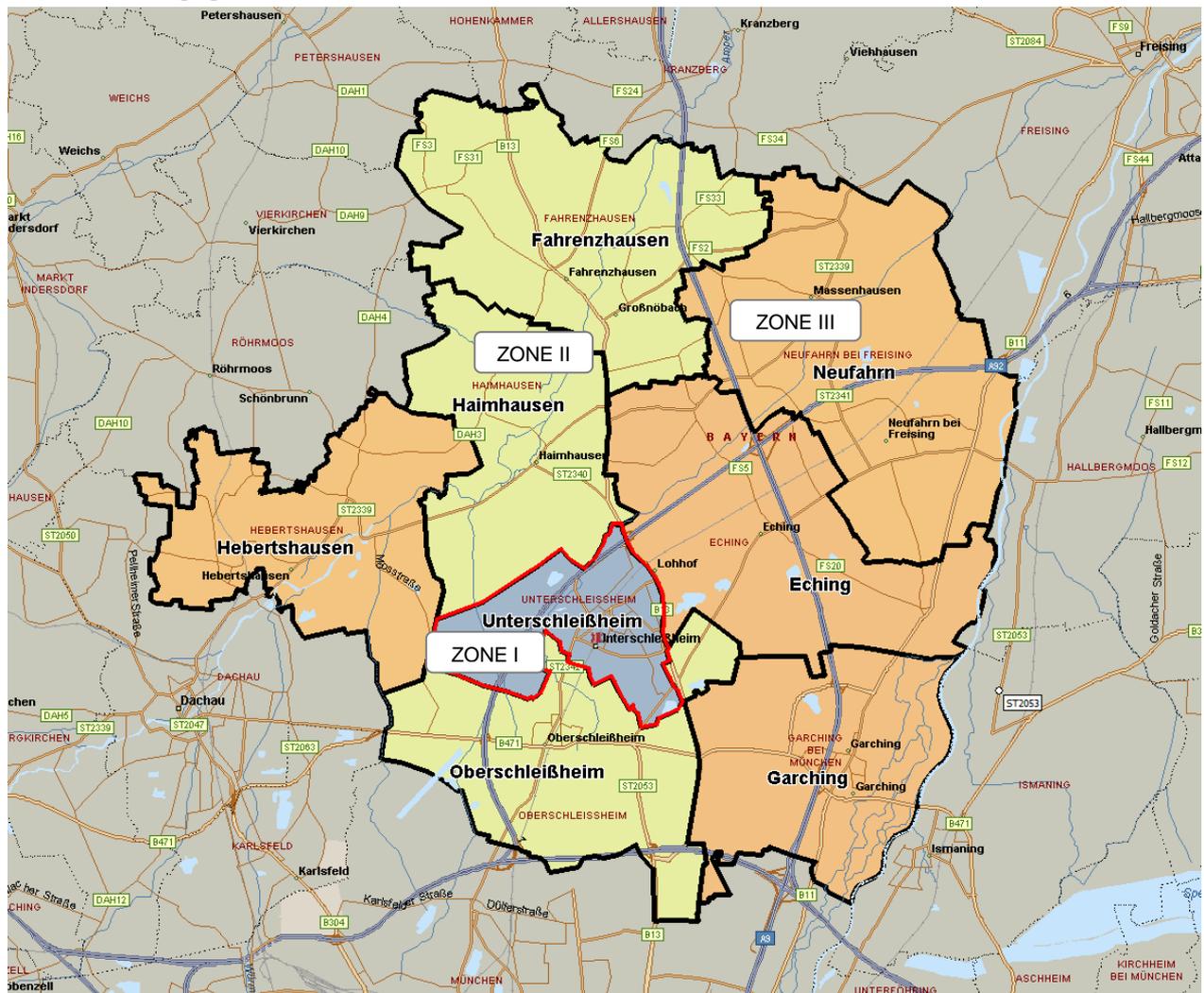
## 5.1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Besonderes Augenmerk wird bei der Einzugsgebietsabgrenzung auf die vorhandene Angebotsstruktur, Wegeverbindungen und Entfernungen zum Planstandort sowie auf die örtliche/ regionale Wettbewerbssituation gelegt. Dabei spielt vor allem die Lage Unterschleißheims im Norden von München eine besondere Rolle. Das Einzugsgebiet ist insbesondere in Richtung **Süden** durch die dominanten Einzelhandelslagen im Münchner Norden stark begrenzt. Die Einzelhandelslandschaft im Münchner Norden wird vor allem durch das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) und das Einkaufszentrum MIRA geprägt. Diese Einzelhandelsstandorte und die Innenstadt von München haben eine überregionale Ausstrahlungskraft in benachbarte Landkreise und weisen ein Einzugsgebiet, welches auch in Richtung Norden weit über das Stadtgebiet Münchens hinausgeht auf. Nicht nur die Größe und der Branchenmix sind hier die entscheidenden Faktoren, auch die hohe Attraktivität einzelner Anbieter, vor allem aber auch das adäquate Angebot an Leitsortimenten, wie Textilien. Im **Westen** liegt das Mittelzentrum Dachau, welches sich gerade in den letzten Jahren hinsichtlich Einzelhandel stark entwickelt hat – auch aktuelle Planungen sprechen für einen weiteren Ausbau der Versorgungsfunktion Dachaus für die Gemeinden im Münchner Norden bzw. Westen. In Richtung **Norden** wird das Einzugsgebiet durch die Weitläufigkeit der ländlich geprägten Region begrenzt, wobei die zunehmende Entfernung die Einkaufswahrscheinlichkeit in Unterschleißheim verringert, da die Wegerelation im Verhältnis zu einem Einkauf in München abnimmt. Das bedeutet, dass die im Norden lebenden Personen im Verhältnis nur eine geringfügig längere Fahrzeit in Kauf nehmen müssen um in München einkaufen zu können. Richtung **Osten** wird das Einzugsgebiet von Freising und Erding begrenzt. Diese Orte weisen eine adäquate Einzelhandelsstruktur auf und versorgen das Gebiet östlich von München.

Aufgrund der konzeptbedingten Attraktivität für Kopplungskäufe ist davon auszugehen, dass sich das Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Unterschleißheim gegenüber den umliegenden Orten abgrenzt. Das zu revitalisierende IAZ-Einkaufszentrum wird aber nur bedingt zu einer Erweiterung des Einzugsgebietes der Stadt Unterschleißheim führen, da die geplante Größenordnung des Centers sowie dessen Positionierung sich nicht von den Centern in München abheben kann.

Zu dem Einzugsgebiet zählen somit die Gemeinden Oberschleißheim, Garching bei München, Eching, Neufahrn, Fahrenzhausen, Haimhausen und Hebertshausen. Dachau liegt aufgrund des eigenen vielfältigen Einzelhandelsangebotes und der Nähe zu München nicht mehr im Einzugsgebiet. Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation wurden neben den Fachmarktzentren, die Einkaufsinnenstädte sowie die Einkaufszentren genauer analysiert. Letztere stellen die Hauptwettbewerber der geplanten Ansiedlungen dar.

### Karte 3: Einzugsgebiet Planvorhaben



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, MapPoint 2010, eigene Darstellung.

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für das Planvorhaben umfasst das gesamte Stadtgebiet von Unterschleißheim. Im Osten stellt die Bundesstraße 13 eine Zäsur dar. Obwohl Eching (Stadtgrenze) nur vier Kilometer Luftlinie vom Planstandort entfernt ist, ist für die Einwohner Echings keine direkte Anfahrt zum Planstandort möglich. Der Planstandort ist nur kompliziert über den südlichen Stadtteil Unterschleißheims zu erreichen. Darüber hinaus verfügt der gemeinsame Siedlungsschwerpunkt Eching und Neufahrn über einen eigenen Einzelhandelsbesatz sowohl im täglichen Bedarfsbereich bzw. Nahversorgungsbereich (z.B. das Nahversorgungszentrum Schlesierstraße). Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (v.a. Gewerbegebiet Ost und Fachmarktzentrum Neufahrn in der Philipp-Reis-Straße und Ludwig-Erhard-Straße) dominieren überwiegend Fachmarktconzepte mit meist discountorientierter Ware.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erreichbarkeit in Nord-Süd-Richtung (derzeit nur mit PKW, ÖPNV nur eingeschränkt gegeben) und der konzeptbedingten Attraktivität für Kopplungskäufe ist darüber hinaus davon auszugehen, dass weitere, unmittelbar angrenzenden Gemeinden mit zu dem **Ergänzungsgebiet (Zone II)** gezählt werden können. Dies betrifft vorrangig die südlich und nördlich liegenden Gemeinden Oberschleißheim, Haimhausen und Fahrenzhausen, die ihrerseits keinen starken Einzelhandelsbesatz aufweisen.

Die südliche Grenze des Einzugsgebietes stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende A99 dar. Hier spielen vor allem die Einzelhandelsstandorte des Münchner Nordens, wie der Euro-Park, das Olympia-Einkaufszentrum und das Einkaufszentrum Mira eine starke Rolle. Im Westen stellt das Stadtgebiet Dachau die Grenze des Einzugsgebietes dar. Aufgrund der relativ schlechten Angebotsausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich im Umland von Unterschleißheim können die Gemeinden Garching, Eching, Hebertshausen, und Neufahrn bei Freising zu einem **erweiterten Ergänzungsbereich (Zone III)** gezählt werden. Die Marktanteile in dieser Zone sind jedoch aufgrund der Entfernung zum Planstandort und der einzelhandelsspezifischen Verflechtungen deutlich untergeordnet.

Durch die ländlichen Siedlungsstrukturen im Norden, die direkte S-Bahnanbindung und die Autobahnanbindung ist darüber hinaus von **Streupotenzialen** auszugehen, die v.a. durch Pendler, die in Unterschleißheim tätig sind, auf dem Weg zur oder von der Arbeit verstärkt werden. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen ebenfalls berücksichtigt.

**Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet**

Gemeinde	Einwohner 2011
<b>ZONE I</b>	
Unterschleißheim, Stadt	26.574
<b>ZONE II</b>	
Haimhausen	4.943
Oberschleißheim	11.376
Fahrenzhausen	4.721
<b>ZONE III</b>	
Eching	13.399
Neufahrn b.Freising	19.477
Garching b.München, Stadt	16.186
Hebertshausen	5.359
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Statistisches Bundesamt (Stand je 30.09.2011); eigene Berechnungen.

Insgesamt leben rund 102.000 Personen im gesamten Einzugsgebiet des Revitalisierungsvorhabens, davon zählen 26.574 Einwohner zum Kerneinzugsgebiet (Zone I).

## 5.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet

Grundlegend für die städtebauliche Beurteilung eines Vorhabens ist u.a. das Verhältnis des Planumsatzes zum Marktpotenzial (Marktanteil). Hierbei kann die Wirkung eines Vorhabens im definierten Einzugsgebiet in einem ersten Schritt abgeleitet werden.

Die Höhe des Marktpotenzials wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die jeweiligen Sortimentsbereiche bestimmt. Bei den Verbrauchsausgaben wurden bereits die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Versandhandel, Home-Shopping und die sonstigen Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Ausgaben für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branchen ausgewiesen sind.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer an die regionalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst und mit dem Einwohnerpotenzial multipliziert.

Folgende Tabelle deklariert die branchenspezifischen Marktpotentiale im oben definierten Einzugsgebiet. Insgesamt weist das gesamte Einzugsgebiet der Stadt Unterschleißheim ein Marktpotenzial i.H.v. rund 470 Millionen € in den relevanten Branchen auf.

**Tabelle 6: Marktpotentiale im Einzugsgebiet nach relevanten Branchen (in Mio. €)**

Gemeinde	Bevölkerung anteilig	Lebensmittel	Textilien	Optik	Uhren, Schmuck	Schuhe	GPK	Buchhandel	Apotheken	Unterhaltungs elektronik	Sport
<b>ZONE I</b>											
Unterschleißheim, Stadt	26.574	63,63	15,57	1,56	1,73	2,88	1,84	2,94	16,16	15,00	2,29
<b>ZONE II</b>											
Haimhausen	4.943	12,38	3,09	0,32	0,36	0,59	0,39	0,57	3,13	3,09	0,52
Oberschleißheim	11.376	26,70	6,60	0,73	0,72	1,21	0,78	1,23	6,96	6,28	0,99
Fahrenzhausen	4.721	11,27	2,72	0,27	0,31	0,51	0,34	0,51	2,69	2,71	0,45
<b>ZONE III</b>											
Eching	13.399	32,49	8,06	0,82	0,91	1,52	0,99	1,50	8,16	7,91	1,31
Neufahrn b.Freising	19.477	45,72	11,26	1,17	1,25	2,09	1,37	2,10	11,53	10,92	1,83
Garching b.München, Stadt	16.186	36,95	8,91	0,91	0,97	1,65	1,06	1,69	9,28	8,62	1,38
Hebertshausen	5.359	12,80	3,13	0,34	0,35	0,59	0,39	0,59	3,28	3,07	0,50
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>241,94</b>	<b>59,35</b>	<b>6,12</b>	<b>6,59</b>	<b>11,02</b>	<b>7,15</b>	<b>11,14</b>	<b>61,19</b>	<b>57,60</b>	<b>9,27</b>

6. Quelle: BBE!Cima!MB-Research; Eigene Berechnung und Darstellung.

## 7. Landesplanerische Beurteilung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 ist die Stadt Unterschleißheim als Siedlungsschwerpunkt klassifiziert. Somit ist Unterschleißheim aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts geeignet. (Ziel B II 1.2.1.2: „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden.“).

Das Landesentwicklungsprogramm fordert zudem, dass großflächige Handelsbetriebe in einer städtebaulich integrierten Lage errichtet werden sollen (Ziel B II 1.2.1.2: „Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den Personennahverkehr erfolgen.“). Insbesondere ein fußläufiger Einzugsbereich und ein qualifizierter ÖPNV-Anschluss sind hierbei von besonderem Interesse.

Nach §11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich u.a. auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, in Kerngebieten oder nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Nach aktuellen Informationen der Stadt Unterschleißheim befindet sich die Stadt in der Bebauungsplanaufstellung, wonach das Planareal entweder als Sondergebiet bzw. als Kerngebiet ausgewiesen werden soll. Die landesplanerische Überprüfung soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch ein Raumordnungsverfahren untermauert werden. Unseren Berechnungen nach überschreiten annähernd alle branchenspezifischen Verkaufsflächengrößen des Planvorhabens die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen.

**Tabelle 7: Landesplanerisch vorgegebene Verkaufsflächen**

Branche	Zentrenrelevanz	zulässige Verkaufsfläche nach LEP-Methode in m <sup>2</sup>
Apotheken	täglicher Bedarf	149
Baby- und Kinderausstattung (Fachmärkte)***	zentrenrelevant	220
Buchhandel	zentrenrelevant	190
Bürofachhandel mit Vollsortiment (BBO)	zentrenrelevant	214
Bürobedarfshandel, Fachmärkte	zentrenrelevant	241
Bürobedarfshandel (hier nur Bürotechnik) Fachmärkte	zentrenrelevant	50
Drogerien	zentrenrelevant	997
Drogeriemärkte	zentrenrelevant	626
Parfümerien	zentrenrelevant	337
Elektro ("weiße Ware")	zentrenrelevant	271
Fahrräder, Fachgeschäfte	zentrenrelevant	101
Fahrräder, Fachmärkte	zentrenrelevant	132
Fotofachgeschäfte	zentrenrelevant	89
Fotofachmarkt	zentrenrelevant	89
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	zentrenrelevant	217
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, FOC1	zentrenrelevant	120
SB-Warenhäuser		
SB-Warenhäuser, allgemein	täglicher Bedarf	3.196
SB-Warenhäuser, nur Food	täglicher Bedarf	1.699
SB-Warenhäuser sonstige Sortimente	zentrenrelevant	1.196
Verbrauchermärkte		
VM allgemein	täglicher Bedarf	3.196
VM, nur Food	täglicher Bedarf	2.162
VM sonstige Sortimente	zentrenrelevant	1.495
Discounter	täglicher Bedarf	3.060
Supermärkte	täglicher Bedarf	3.887
Bäcker	täglicher Bedarf	2.877
Metzger	täglicher Bedarf	1.970
Getränkemärkte	täglicher Bedarf	1.055
Optiker	zentrenrelevant	71
Reformhäuser	zentrenrelevant	35
Schuhe, Facheinzelhandel	zentrenrelevant	220
Schuhe, Fachmärkte	zentrenrelevant	341
Schuhe, FOC1	zentrenrelevant	187
Spielwarenfachgeschäfte	zentrenrelevant	107
Spielwarenfachmärkte	zentrenrelevant	148
Sportartikel, Facheinzelhandel	zentrenrelevant	216
Sportartikel, Fachmärkte	zentrenrelevant	253
Textil-EH mit gemischtem Sortiment	zentrenrelevant	1.141
Textil-EH, Fachmärkte	zentrenrelevant	3.072
Textil-EH, Textilkaufhäuser	zentrenrelevant	1.331
Textil-EH, FOC1	zentrenrelevant	999
Bettwaren, Teppiche, Gardinen	zentrenrelevant	417
Uhren und Schmuck	zentrenrelevant	38
Unterhaltungselektronik ("braune Ware")	zentrenrelevant	394
Elektro/Unterhaltungselektronik (Vollsortiment)	zentrenrelevant	791
Zoofachhandel	zentrenrelevant	135
Zoohandel, Fachmärkte	zentrenrelevant	219
Fachmärkte für Autoteile, -zubehör und -reifen	nicht zentrenreleval	1.028
Bau- und Heimwerkermärkte	nicht zentrenreleval	6.020
nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenreleval	4.796
zentrenrelevantes Randsortiment	zentrenrelevant	383
Fachgeschäfte für Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbelag	nicht zentrenreleval	388
Fachmärkte für Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbelag	nicht zentrenreleval	808
Gartencenter insgesamt (Freifläche voll gerechnet)	nicht zentrenreleval	2.912
nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenreleval	1.743
zentrenrelevantes Randsortiment	zentrenrelevant	365
Blumenfachgeschäfte	täglicher Bedarf	209
Matratzenmarkt*	nicht zentrenreleval	980
Möbel Wohnkaufhaus - Kernsortiment	nicht zentrenreleval	6.122
(Küchen-) Fachmarkt - Kernsortiment	nicht zentrenreleval	2.939
Möbelvollsortimenter - Kernsortiment	nicht zentrenreleval	10.495
Mitnahmemöbelhäuser - Kernsortiment	nicht zentrenreleval	6.388
Möbel: zentrenrelevante Randsortimente**	zentrenrelevant	319
Möbel Wohnkaufhaus - zentrenrelevante Randsortimente**	zentrenrelevant	332
(Küchen-) Fachmarkt - zentrenrelevante Randsortimente**	zentrenrelevant	159
Möbelvollsortimenter - zentrenrelevante Randsortimente**	zentrenrelevant	569

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Markt- und Strukturdaten 2010.

## 8. Würdigung des vorläufigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Unterschleißheim

Die Stadt Unterschleißheim hat die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen. Das Gutachten befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt (August 2012) noch in der Erstellungsphase. Die abschließende Fertigstellung ist auf Wunsch der Auftraggeberin bis zur Offenlegung konkreter Pläne zur Umstrukturierung des IAZ am Rathausplatz zurückgestellt, da es sich hierbei um eine Planung von übergeordneter Bedeutung handelt. Das Einzelhandelsgutachten liegt der Stadt Unterschleißheim derzeit als Zwischenbericht vor und stellt eine verkürzte Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse dar.

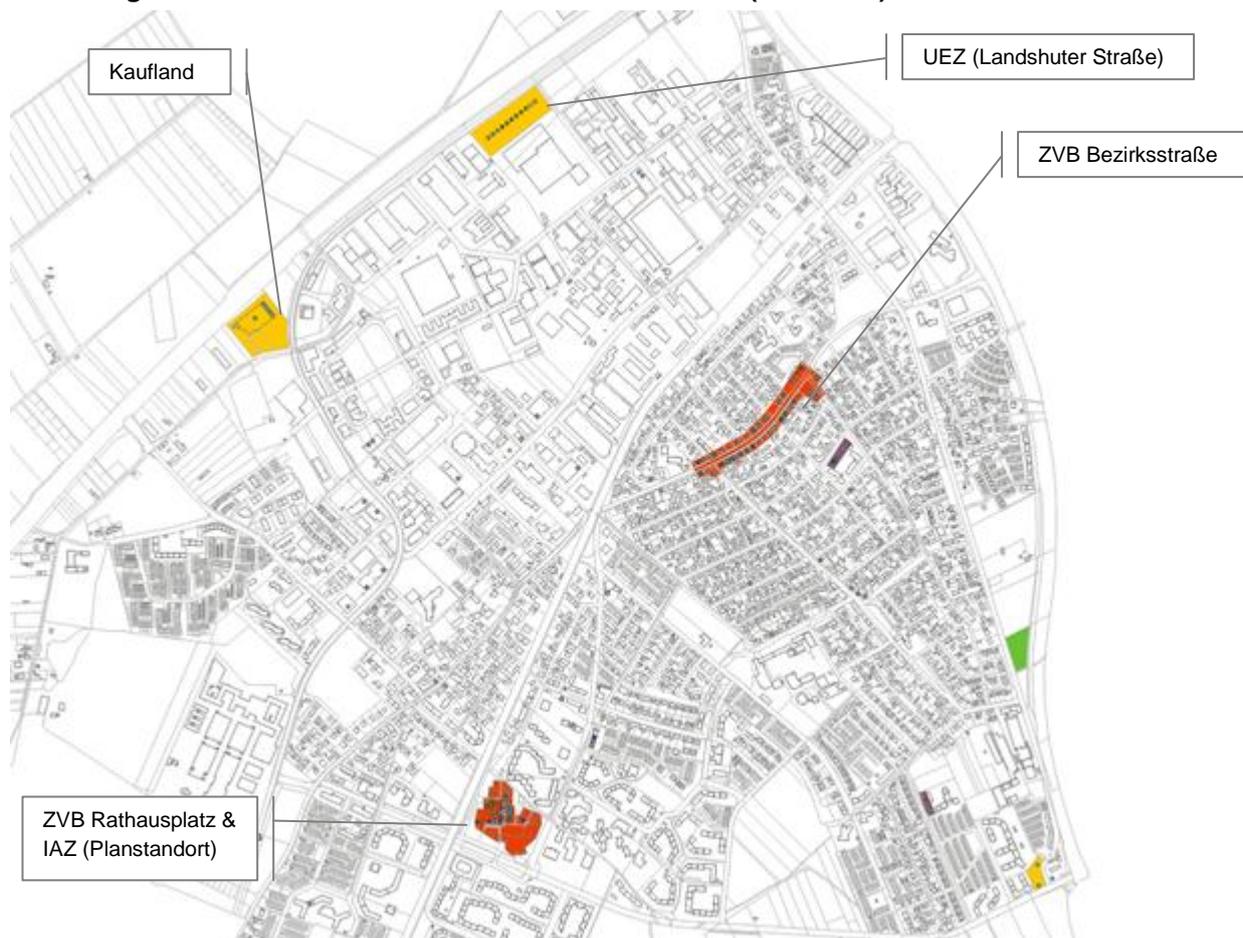
Die Stadt Unterschleißheim benötigt das Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsfunktion. Dabei spielen die Zukunftsperspektiven der Stadt Unterschleißheim als Einzelhandelsstandort eine besondere Rolle. Die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Bezug auf das Stadtgebiet ist ein weiteres Ziel dieses Bestrebens, genauso wie eine ausgewogene Funktionsteilung zwischen Rathausplatz (IAZ), Bezirksstraße und Ergänzungsstandorten. Neben der Analyse und Bewertung des Status-quo bei der Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel von Unterschleißheim stellt die Prüfung bestehender Planungen in peripheren Lagen und die Ableitung planerischer Grundlagen (hier v.a. Ableitung der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche) einen Schwerpunkt dar.

Einer abgestuften qualitativen wie quantitativen Bewertung nach Haupteinkaufslagen, insbesondere des Ortszentrums, sonstigen integrierten Lagen sowie Nahversorgungsstandorten und Fachmarktlagen kommt hierbei im Detail besonderes Gewicht zu. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Entwicklungspotenziale des Ortszentrums. Die derzeitige Situation wird dabei ebenso wie bekannte, bereits geplante Vorhaben mit einbezogen und abgewogen (Strukturverträglichkeit und Nachhaltigkeit der Weiterentwicklung bestehender Betriebe).

Im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden die Erkenntnisse aus dem vorläufigen Einzelhandelskonzept der Stadt Unterschleißheim bereits berücksichtigt. Neben der Angebotsstruktur dienen vor allem die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche als Grundlage für die städtebauliche Verträglichkeit.

Die zentralen Haupteinkaufslagen von Unterschleißheim sind derzeit der Rathausplatz, mit dem Isar-Amper-Zentrum (IAZ) sowie die Bezirksstraße. Die beiden Handelslagen stellen die zentralen Versorgungsbereiche Unterschleißheims im städtebaulichen Sinne dar. Weitere Einzelhandelsbetriebe wie Kaufland, Lidl und Penny sind entlang der Landshuter Straße vorzufinden.

Abbildung 15: Einzelhandelslandschaft Unterschleißheim (Überblick)



Quelle: Vorläufiges Gutachten zur Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim, BBE Handelsberatung GmbH; Januar 2012.

Gute bzw. ausreichende Bindungsquoten, im Verhältnis zur Stadtgröße, weisen die Branchen Sanitätshäuser, Uhren/Schmuck, Drogerie/Parfümerie, Schuhe, Sportartikel und Baby-/Kinderausstattung auf. Das Angebot in der Lebensmittelbranche ist in Unterschleißheim auf eine übergemeindliche Versorgung ausgerichtet. Mit einer Bindungsquote von 1,15 wird in Unterschleißheim in dieser Branche mehr umgesetzt als den Bewohner der Stadt zur Verfügung steht. Dies ist auf auch auf das Kaufland SB-Warenhaus und die Betriebe in den Gewerbegebietslagen zurückzuführen.

Negativ für eine Stadt wie Unterschleißheim ist besonders das Angebot in der Elektronikbranche zu beurteilen, die in den jeweiligen Sparten nur sehr geringe Bindungsquoten besitzt. Die Bindungsquoten der Branchen Buchhandel, GPK und Foto sind mit Werten zwischen 0,15 und 0,22 ebenfalls sehr gering und haben demzufolge Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Bindungsquote bei Textilien ist mit einem Wert von 0,49 ebenfalls als niedrig zu bewerten.

Das vorläufige Einzelhandelskonzept kommt unter anderem zu dem Schluss, dass das IAZ am Rathausplatz durch seine in die Jahre gekommene Architektur nicht mehr den modernen Kundenansprüchen an ein Einkaufszentrum genügt. Aufgrund dessen sind einige Leerstände, besonders im 1. OG, zu verzeichnen. Um diesen Zustand nicht zu verschlimmern, wurde dringender Handlungsbedarf festgestellt. Das Center sollte nun einer umfassenden Revitalisierung unterzogen werden, da sonst mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Geschäfte aufgegeben werden. Das Center besitzt aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für die Unterschleißheimer Bevölkerung. Dies gilt

gleichermaßen für die anwohnende Bevölkerung, wie für Berufspendler, die täglich die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.

Das Projekt wird die Einzelhandelssituation in Unterschleißheim sehr stark verändern, sodass nach der Neuplanung neue Marktbedingungen in der Stadt eine Rolle spielen werden. Erst im Rahmen der zugrundeliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ist eine Abschätzung der Rahmenbedingungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Unterschleißheim möglich. Bedingt durch diese Reorganisation der Einzelhandelslandschaft in Unterschleißheim stellt die Stadt derzeit alle Neuvorhaben an anderer Stelle zurück. Aus fachlicher Sicht wurde dies auch empfohlen, um eine abgestimmte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion Unterschleißheims sicherzustellen.

#### Projektbezogene Schlussfolgerung

- Der Planstandort ist grundsätzlich zur Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geeignet und empfohlen.
- Trotz starker Anbieter in den Fachmarktlagen fließt Kaufkraft aus Unterschleißheim ab.
- Der Planstandort bietet die Möglichkeit einer Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches um den Rathausplatz.
- Sortimentsdefizite im Bereich Elektroartikel und Textilien im Innenstadtbereich sind ersichtlich.

## 9. Baurechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

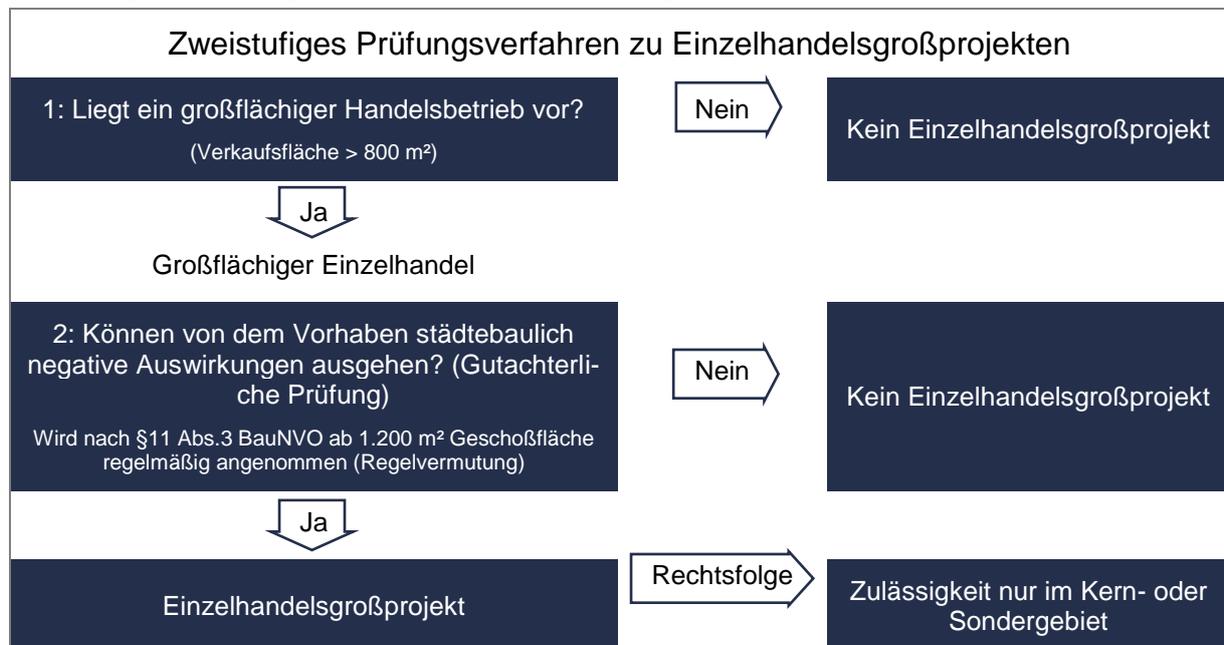
Der Planstandort soll hinsichtlich der Gebietsart als Kerngebiet bzw. Sondergebiet Einzelhandel/ Ortskern ausgewiesen werden. Danach ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes an diesem Standort möglich. Der Auftraggeber der vorliegenden Analyse, die Stadt Unterschleißheim, will jedoch im Vorfeld der Planungen die Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die Innenstadt von Unterschleißheim und der Gemeinden im Einzugsgebiet untersucht haben. Das vorliegende Nutzungskonzept soll durch die folgende Auswirkungsanalyse aus Sicht der Umsatzverteilung näher beleuchtet werden. In diesem Zusammenhang wird die Beurteilung von städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten nach den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft.

### 9.1. Definition Einzelhandelsgroßprojekte

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten ist, richtet sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen des § 11 Abs.3 BauNVO. Dabei sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.
- Von dem Vorhaben (Einkaufszentrum bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe) müssen negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem wesentlichen Maße ausgehen. Solche Auswirkungen sind gemäß der sog. Regelvermutung ab einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu erwarten.

**Abbildung 16: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten. Im Fall

des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes überschreitet das geplante Vorhaben (insgesamt ca. 16.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) die Grenze zur Großflächigkeit.

## 9.2. Einschätzung von Umsatzumlenkungen

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben ist immer die Frage nach den Umsatzumlenkungen zu stellen, die ein Vorhaben in den Zentralen Versorgungsbereichen verursacht. Die Umsatzumlenkungen dürfen nicht so hoch sein, dass eine Innenstadt oder ein Ortszentrum dadurch ihre zentrale Versorgungsfunktion verliert und verödet und somit negative städtebauliche Auswirkungen erzeugt.

In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 Prozent, bei anderen Sortimenten von 20 Prozent als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen und raumordnerischen Folgen ergeben werden.

**Tabelle 8: Grenzwerte der Umsatzumverteilung**

Grenzwerte der Umsatzverteilung für zentrenrelevante Sortimente	Auswirkungen
< 10 %	Abwägungsschwellenwert: Auswirkungen auf den Wettbewerb möglich
10 – 20 %	Nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen sind wahrscheinlich
> 20 %	Nicht nur unwesentliche raumordnerische Auswirkungen sind wahrscheinlich
> 20 %	Unverträglich

Quelle: Eigene Darstellung nach GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg.

**Vorhaben, die solche und andere Auswirkungen nach sich ziehen, dürfen in der Regel nur in Kerngebieten oder eigens dafür ausgewiesenen Sondergebieten errichtet werden (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Im vorliegenden Fall plant die Stadt Unterschleißheim den Planstandort als Kerngebiet bzw. Sondergebiet auszuweisen, da der Standort an sich selbst zum Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Unterschleißheim zu zählen ist. Nichtsdestotrotz sollen die Auswirkungen des Vorhabens im Folgenden näher bewertet werden.**

Bei einer Umsatzumlenkung von unter 10 Prozent sind lediglich Auswirkungen auf den Wettbewerb anzunehmen, die jedoch bei der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen sind, da die Genehmigungsverfahren in einer Marktwirtschaft **kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung** darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen daher nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. **Vielmehr muss durch die Neuansiedlung eines Projektes die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentralen Versorgungsbereichs gefährdet sein.** Die reine Konkurrenz ist somit als zumutbar hinzunehmen. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich nicht in eine kritische Lage versetzt wird.

Die 10-Prozent-Marke ist jedoch nur als Orientierungswert zu sehen. Die bloße Berechnung der Umsatzumlenkungen aus den Zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung „schädlicher“ Auswirkungen. Es müssen noch weitere Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser beurteilen zu können. Dazu zählen u.a. der Anteil der neu geschaffene-

nen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, ob in der unmittelbaren Umgebung des Planvorhabens bereits weitere Einzelhandelsangebote vorhanden sind, deren Auswirkungen auf den Versorgungsbereich durch das Hinzutreten des zu prüfenden Vorhabens gesteigert werden könnten. In der aktuellen Rechtsprechung wird ferner bekräftigt, dass nicht nur ökonomische Fernwirkungen zu berücksichtigen sind, sondern ebenfalls eine städtebauliche Einschätzung der betroffenen Versorgungsbereiche erfolgen sollte.

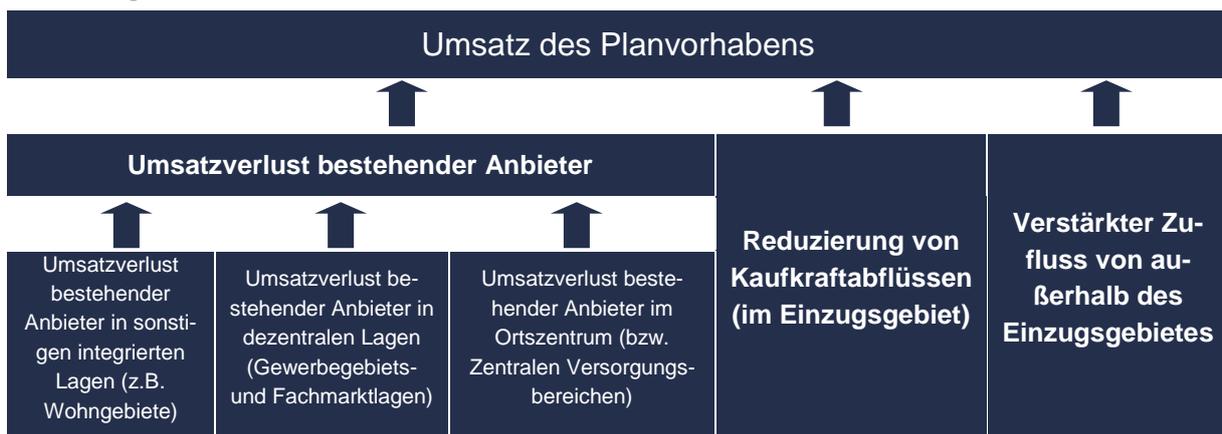
### 9.3. Berechnung von Umsatzumlenkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH errechnet mit einem computergestützten Simulationsmodell, zu welchem Anteil die geplanten Umsätze zu zusätzlicher Kaufkraftbindung am Ort führen und zu welchem Anteil sich hieraus Umsatzverluste für die bestehenden Betriebe ergeben. Insgesamt setzen sich die Umsätze eines neuen Vorhabens aus mehreren Bausteinen zusammen und nicht zu 100 Prozent aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten der bestehenden Anbieter in sowohl innerörtlichen, als auch in peripheren Lagen. Neuvorhaben führen immer auch zu Reduzierung von Kaufkraftabflüssen und zu verstärktem Zufluss aus dem Umland.

In Abhängigkeit von Art, Größe und Lage des Vorhabens fallen die verschiedenen Quellen der Umsatzherkunft unterschiedlich ins Gewicht.

Je geringer das bestehende Angebot an einem Standort in Relation zur durch die Verbraucher dort erzeugten Nachfrage, desto höher ist regelmäßig der Umsatzanteil der Neuansiedlung, der aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen resultiert.

**Abbildung 17: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung.

Ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland, d.h. aus anderen Kommunen entsteht, wenn das Vorhaben deutlich attraktiver ist als die dort vorhandenen Angebote, im Quellgebiet ein Angebotsdefizit existiert oder das Vorhaben an einer übergeordneten Verkehrsachse liegt.

Umsatzumverteilungen entstehen - wie der Kaufkraftzufluss aus dem Umland - wenn ein Attraktivitätsgefälle zwischen den bestehenden Anbietern und dem Planvorhaben besteht. Sie fallen umso höher aus, je größer der Unterschied zu den bestehenden Anbietern ist. Städtebaulich relevant sind

Umsatzumverteilungen jedoch nur, wenn sie zu Lasten schützenswerter Bereiche gehen und dabei eine bestimmte Schwelle überschreiten und somit zu einem Verlust der Funktionsfähigkeit des gesamten zentralen Versorgungsbereiches führen.

#### 9.4. Bewertung der vorläufigen Planung und Umsatzschätzung

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Neuansiedlung ist vor allem der Umsatz des Planvorhabens relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen in der Ansiedlungsgemeinde sowie im Einzugsgebiet wettbewerbswirksam wird.

Für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel werden in der Regel branchenspezifische Durchschnittswerte für die Raumleistung (Umsatz in Euro/m<sup>2</sup>) herangezogen. Diese Raumleistung wird dann unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Marktpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, aber auch der Wettbewerbssituation und der geplanten Verkaufsfläche angepasst. Aus der Multiplikation der so ermittelten Raumleistung mit der Größe der Verkaufsfläche ergibt sich eine erste Umsatzprognose.

Für die Umsatzschätzung eines Einzelhandelsunternehmens sind die Flächenleistungen für die jeweiligen Sortimentsgruppen festzulegen. Die Flächenleistungen basieren dabei auf Branchenkenntnissen und Erfahrungswerten der BBE Handelsberatung GmbH (BBE Markt- & Strukturdaten für den Einzelhandel 2010). Dabei wurden die Prognoseumsätze einzeln für die jeweiligen Sortimente auf Grundlage des geplanten Nutzungskonzeptes ermittelt und in nachfolgender Tabelle zusammengefasst aufgeführt. Die Flächenleistungen neuer Konzepte (bspw. Apotheke) wurden an die geplanten Flächenengrößen angepasst, da die durchschnittlichen Standardflächenleistungen zu extremen Verzerrungen führen würden. Die Verkaufsflächen wurden aus den jeweiligen Nutzflächen abgeleitet. Flächen/Shops ohne Branchenzuweisung (aktuelle Entwürfe) wurden von der BBE mit zentrenrelevanten Sortimenten (primär mit dem sensiblen Sortiment Textilien) belegt und gekennzeichnet.

Unter Würdigung der planungsrelevanten Faktoren ergibt sich folgende Umsatzschätzung:

**Tabelle 9: Umsatzschätzung des vorläufigen Nutzungskonzeptes**

Aktuelle Planung	Branche	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Flächen- leistung MIN in €/m <sup>2</sup>	Flächen- leistung MAX in €/m <sup>2</sup>	Umsatz MIN in Mio. €	Umsatz MAX in Mio. €
<b>UG - Untergeschoss Ebene</b>							
Großmieter	SB-Lebensmittel Discount-Markt	1.600	1.050	3.700	4.500	3,89	4,73
Großmieter	SB-Lebensmittel Supermarkt	2.500	2.200	3.200	4.200	7,04	9,24
Shop*	Sonstiges (SB Markt)	175	150	3.600	4.100	0,54	0,62
Shop*	Sonstiges (SB Markt)	85	80	3.600	4.100	0,29	0,33
<b>Summe UG</b>		<b>4.360</b>	<b>3.480</b>			<b>11,75</b>	<b>14,91</b>
<b>EG - Erdgeschoss Ebene</b>							
Großmieter	Textil-Kaufhaus 1	1.050	945	2.500	3.500	2,36	3,31
Großmieter	Textil-Kaufhaus 2	900	810	2.500	3.500	2,03	2,84
Großmieter	Textil-Kaufhaus 3	605	545	2.500	3.500	1,36	1,91
Shop	Apotheke	495	300	5.000	6.000	1,50	1,80
Shop	Textil	250	210	3.100	3.900	0,65	0,82
Shop	Textil	185	160	3.100	3.900	0,50	0,62
Shop	Wäsche	100	90	3.100	3.900	0,28	0,35
Shop	Schmuck	110	90	7.000	11.000	0,63	0,99
Shop	Süßwaren	45	45	3.600	4.500	0,16	0,20
Shop	Modeschmuck	110	90	7.000	11.000	0,63	0,99
Shop	Optiker	130	110	5.500	7.300	0,61	0,80
Shop*	Sonstiges (Textilien)	180	160	3.100	3.900	0,50	0,62
Shop*	Sonstiges (Textilien)	200	180	3.100	3.900	0,56	0,70
Shop	Kaufhaus 4	800	700	1.600	2.400	1,12	1,68
Shop	Schuh-Fachmarkt	450	400	2.500	3.300	1,00	1,32
Shop	Wohnaccessoires	320	270	1.600	2.800	0,43	0,76
Shop*	Sonstiges (Textilien)	75	75	3.100	3.900	0,23	0,29
Shop	Geschenke	210	180	1.600	2.800	0,29	0,50
Shop	Bücher/ Schreibwaren	250	220	3.200	5.200	0,70	1,14
Shop	Bäckerei	150	110	3.500	4.000	0,39	0,44
Gastro	Gastronomie	125	110				
Shop	Frische-Markt	170	150	3.600	4.600	0,54	0,69
Shop	Street one	170	150	3.100	3.500	0,47	0,53
<b>Summe EG</b>		<b>7.080</b>	<b>6.100</b>			<b>16,92</b>	<b>23,31</b>
<b>OG - 1. Obergeschoss Ebene</b>							
Großmieter	Textil-Kaufhaus 1	1.200	1.000	2.500	3.500	2,50	3,50
Großmieter	Textil-Kaufhaus 2	1.300	1.150	2.500	3.300	2,88	3,80
Shop	Textil-Kaufhaus 3	540	480	2.500	3.300	1,20	1,58
Großmieter	Unterhaltungselektronik	2.100	1.890	4.000	6.000	7,56	11,34
Großmieter	Kaufhaus 4	1.200	1.050	1.600	2.400	1,68	2,52
Shop	Sport-Fachmarkt	620	560	1.500	3.100	0,84	1,74
Gastro	Gastronomie	800	720				
<b>Summe OG</b>		<b>7.760</b>	<b>6.850</b>			<b>16,66</b>	<b>24,48</b>
<b>Sonstige Nutzungen</b>							
Arzt	Ärztelhaus						
Arzt	Ärztelhaus						
Dienstleistung	Post						
<b>GESAMT</b>		<b>19.200</b>	<b>16.430</b>			<b>45,33</b>	<b>62,69</b>

\* Mietflächen ohne Branchenzuordnung laut aktueller Planung; durch BBE mit einer zentrenrelevanten Branche belegt (worst-case).

Quelle: Stadt Unterschleißheim; Eigene Berechnung und Darstellung.

Der Umsatz des geplanten Vorhabens, mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 16.430 m<sup>2</sup> wird auf ca. 45,33 bis 62,69 Mio. € geschätzt.

Die breite Umsatzspanne erklärt sich durch die Grobplanung, bei welcher konkrete Betreiber und Konzepte nicht berücksichtigt werden können. Erst bei konkreter Flächenverteilung, den konkreten Mietern und dem Gesamtkonzept des Centers kann die Spannbreite weiter eingeschränkt werden. Aus diesem Grund muss die Auswirkungsanalyse die leistungsfähigste Variante bewerten, den sog. Worst-Case.

Im Folgenden wird der Umsatz des Gesamtvorhabens nach Branchen zusammengefasst. Diese Branchenwerte bilden die Basis für die darauffolgende Auswirkungsuntersuchung.

**Tabelle 10: Umsatzschätzung des vorläufigen Nutzungskonzeptes nach Branchen**

Branche	SUMME Nutzfläche in m <sup>2</sup>	SUMME Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz MIN in € SUMME	Umsatz MAX in € SUMME
Lebensmittel	4.725	3.785	12,84	16,24
Textilien	6.655	5.865	15,22	20,51
Wäsche	100	90	0,28	0,35
Schmuck	220	180	1,26	1,98
Schuhe	450	400	1,00	1,32
GPK / Geschenke	530	450	0,72	1,26
Bücher	250	220	0,70	1,14
Optik	130	110	0,61	0,80
Apotheke	495	300	1,50	1,80
Elektronik	2.100	1.890	7,56	11,34
Sport	620	560	0,84	1,74
Kaufhaus	2.000	1.750	2,80	4,20
Gastronomie	925	830		
<b>GESAMT</b>	<b>19.200</b>	<b>16.430</b>	<b>45,33</b>	<b>62,69</b>

Quelle: Stadt Unterschleißheim; Eigene Berechnung und Darstellung.

Grundsätzlich bezieht sich die zu erteilende Baugenehmigung bzw. der zu erteilende Bauvorbescheid nicht auf einen bestimmten Betreiber, sondern auf einen abstrakt umschriebenen Betrieb. Somit muss bei der Umsatzprognose davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Ansiedlung ggf. um einen besonders leistungsfähigen Anbieter handeln kann. Im Rahmen der Beurteilung muss demzufolge eine betreiberunabhängige Betrachtung und Bewertung erfolgen.

**Aus diesem Grund basiert die folgende Auswirkungsanalyse auf den Maximalumsätzen (Umsatz MAX).**

## 9.5. Auswirkungen des Planvorhabens

Von besonderem Interesse für die Einzelhandelssituation vor Ort sind die konkreten Auswirkungen, die von dem geplanten Vorhaben auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ausgehen. Ein quantitatives Entscheidungskriterium für das Vorliegen eines verträglichen Vorhabens ist, wie viel Umsatz aus den Zentralen Versorgungsbereichen durch das neue Vorhaben abgezogen wird. Dazu wurden zunächst die Umsatzquellen mit Hilfe eines computergestützten Simulationsmodells ermittelt.

In den nachfolgenden Berechnungen werden die derzeitig angenommenen Umsatzwerte der bestehenden Anbieter getrennt nach den Lagen in den Gemeinden im Einzugsbereich (Zentraler Versorgungsbereich [ZVB] und Sonstige integrierte Lagen) dargestellt.

Um die Auswirkungen nach Sortimenten so präzise wie möglich evaluieren zu können, darf nicht vergessen werden, dass die Auswirkungen eines Vorhabens stets zuerst auf Anbieter gleichen Betriebstyps am stärksten durchschlagen, dann auf nächstähnliche usw. usw. usw.

### **Exkurs: Bindungsquoten**

Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageseite lassen sich Bindungsquoten ableiten. Dabei werden die Jahresumsätze der Anbieter, basierend auf der vor Ort durchgeführten Erhebung, dem Nachfragevolumen gegenübergestellt. Eine Zahl über 1,0 bedeutet in diesem Fall, dass rechnerisch deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind bzw. eine starke Wettbewerbssituation vorherrscht. Eine Bindungsquote von unter 1,0 heißt im Umkehrschluss, dass die vorhandene Kaufkraft durch ein mangelndes Angebot nicht im Einzugsgebiet selbst bedient werden kann und somit ins Umland bzw. außerhalb des Einzugsgebietes abfließt.

Die Grundlage der Angebotsseite bildet dabei die von der BBE Handelsberatung GmbH im August 2012 durchgeführte Einzelhandelserhebung im Untersuchungsgebiet. Dabei wurde das gesamte Einzelhandelsangebot im Einzugsgebiet erhoben. Die Umsätze der erhobenen Einzelhandelsunternehmen in der Innenstadt wurden dazu mit einer Produktrechnung der vorhandenen Flächen und den ortsspezifischen durchschnittlichen Flächenleistungen je Branche geschätzt.

Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit werden die Bindungsquoten der einzelnen Sortimente in den folgenden branchenspezifischen Auswirkungsberechnungen dargestellt.

### 9.5.1. Lebensmittel

In Unterschleißheim herrschte eine gute Angebotsausstattung im Lebensmittelsegment, da die Stadt auch zum Teil eine Versorgungsfunktion für benachbarte Gemeinden übernimmt. Hierbei spielt vor allem das Kaufland SB-Warenhaus eine besondere Rolle. Im gesamten Einzugsgebiet ist eine Bindungsquote von 0,77 zu konstatieren. Dabei ist der Umsatz der jetzigen Lebensmittelanbieter im IAZ herausgerechnet, da das Vorhaben als Neuansiedlung zu bewerten ist. Tatsächlich sind die Umsätze bereits am Markt platziert und werden nach der Neueröffnung wieder präsent werden. Die Höhe der Umsätze des aktuellen Supermarktes nach der Neueröffnung wird dabei nur im geringen Maße steigen, da es sich hierbei um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, welches überwiegen auf die Versorgung der umliegenden Einwohner ausgerichtet ist.

**Tabelle 11: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Lebensmittel)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	63,63	64,83	1,02
<b>ZONE II</b>	21.040	50,35	29,52	0,59
<b>ZONE III</b>	54.421	127,96	92,13	0,72
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>241,94</b>	<b>186,48</b>	<b>0,77</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Insgesamt wird der Umsatz der Lebensmittelbetriebe im neuen IAZ im Worst-Case rund 16,24 Mio. € betragen. Die Hauptbetriebe sind dabei ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Es zeigt sich, dass der Umsatz überwiegend aus Umlenkungen zu Lasten bestehender Betriebe generiert wird. Rund 26,2 % des Umsatzes können hingegen zusätzlich im Einzugsgebiet gebunden werden, hierbei vor allem in der Zone II. Aufgrund der günstigen Lage und des hohen Pendleraufkommens können rund 11 % durch Streupotenziale generiert werden.

**Tabelle 12: Umsatzzusammensetzung (Lebensmittel)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>16,24</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	4,25	26,2%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	1,74	10,7%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	10,25	63,1%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Die Umlenkungen zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereiches Bezirksstraße in der Standortgemeinde, wie auch in den zentralen Lagen des Einzugsgebiets, liegen zwischen 1,9 und 6,8 %, weshalb nur von einem leicht verschärften Wettbewerb auszugehen ist.

**Tabelle 13: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Lebensmittel)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	5,17	2,8%	USH (ZVB Bezirksstraße)	0,35	6,8%
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	1,23	0,7%	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	0,07	5,4%
USH (Sonstige integrierte Lagen)	32,08	17,2%	USH (Sonstige integrierte Lagen)	2,55	8,0%
USH (Teilintegrierte Lagen)	26,36	14,1%	USH (Teilintegrierte Lagen)	2,70	10,3%
Oberschleißheim (ZVB)	9,00	4,8%	Oberschleißheim (ZVB)	0,48	5,4%
Oberschleißheim (sonstige Lagen)	13,99	7,5%	Oberschleißheim (sonstige Lagen)	0,69	5,0%
Neufahrn (ZVB)	2,86	1,5%	Neufahrn (ZVB)	0,06	1,9%
Neufahrn (sonstige Lagen)	30,56	16,4%	Neufahrn (sonstige Lagen)	0,83	2,7%
Eching (ZVB)	4,33	2,3%	Eching (ZVB)	0,15	3,4%
Eching (sonstige Lagen)	18,98	10,2%	Eching (sonstige Lagen)	0,77	4,0%
Haimhausen	3,14	1,7%	Haimhausen	0,25	8,0%
Fahrenzhausen	3,39	1,8%	Fahrenzhausen	0,23	6,6%
Garching (ZVB)	6,04	3,2%	Garching (ZVB)	0,18	3,0%
Garching (sonstige Lagen)	26,95	14,4%	Garching (sonstige Lagen)	0,88	3,3%
Herbertshausen	2,42	1,3%	Herbertshausen	0,07	2,7%
<b>Summe</b>	<b>186,48</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>10,25</b>	<b>5,5%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Insgesamt stellen die umgelenkten Umsatzanteile 5,5 % der aktuell getätigten Umsätze im Einzugsgebiet dar. Damit ist der Schwellenwert von 10 %, ab welchem erste negative Auswirkungen angenommen werden, deutlich unterschritten.

**Demzufolge sind in der Lebensmittelbranche keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Unterschleißheim und den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Tatsächlich werden**

die Umlenkungen deutlich niedriger ausfallen, da der Supermarkt bereits besteht und seine Umsätze aus dem Einzugsgebiet generiert.

### 9.5.2. Textilien

Rein rechnerisch besteht sowohl in Unterschleißheim als auch im gesamten Einzugsgebiet ein Defizit im Textilangebot (vgl. folgende Tabelle). Als Hauptgrund kann die Nähe zu München, als überregionale Einkaufsstadt, gesehen werden. Das vorhandene Angebot in Unterschleißheim konzentriert sich neben dem jetzigen IAZ auch auf die Bezirksstraße, wobei hier meist kleinflächige und inhabergeführte Betriebe angesiedelt sind. Das geplante Center hingegen strebt an, den filialisierten Textilhandel auf größeren Flächen zu präsentieren und somit auch breitere Kundenschichten anzusprechen.

**Tabelle 14: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Textilien)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in €	Realisierte Umsätze in €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	15,57	6,10	0,39
<b>ZONE II</b>	21.040	12,40	1,08	0,09
<b>ZONE III</b>	54.421	31,37	10,17	0,32
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>59,35</b>	<b>17,35</b>	<b>0,29</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Aufgrund eines defizitären Angebots- Nachfrageverhältnisses im Einzugsgebiet (Bindungsquote 0,29) wird der Umsatz eines der geplanten Textilmärkte rechnerisch überwiegend aus Reduzierung der Kaufkraftabflüsse getragen. Die geplante Größenordnung der Textilflächen im neuen IAZ soll rund 5.860 m<sup>2</sup> betragen und durch drei große Textilkaufläden geprägt sein. Zum aktuellen Zeitpunkt (August 2012) sind neben einer Boutique zwei filialisierte Textilmärkte im IAZ angesiedelt (NKD und Adessa). Es ist davon auszugehen, dass diese nach einem Umbau weiterhin Mieter des IAZ sein werden. Um die Auswirkungen in diesem innenstadtsensiblen Sortiment jedoch nicht zu unterschätzen wird bei der folgenden Berechnung angenommen, dass sämtliche Textilflächen, somit auch die von NKD und Adessa, im geplanten IAZ neu hinzukommen.

Trotz des aktuell hohen Kaufkraftabflusses wird das geplante Textilsortiment Auswirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet haben, da das Gesamtvorhaben durch die Größenordnung eine besondere Attraktivität ausstrahlen wird. Aufgrund des hohen Pendleraufkommens in Unterschleißheim ist zudem mit Streupotenzialen i.H.v. rund 13 % des Umsatzes zu rechnen. Diese setzen sich zum Teil aus Umsätzen durch Touristen, Pendler und Personen von ausserhalb des Einzugsgebietes zusammen, welche im Vorfeld jedoch nicht genauer bestimmt werden können.

**Tabelle 15: Umsatzzusammensetzung (Textilien)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>20,51</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	16,49	80,4%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	2,68	13,0%
davon Umsatzumlenkung zu bestehenden Betrieben	1,35	6,6%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Der Berechnung nach werden rund 6,6 % des prognostizierten Umsatzes im Textilsortiment rechnerisch zu Ungunsten bestehender Betriebe generiert. Folgende Tabellen zeigen zum einen die Verteilung der Textilhandelsumsätze nach definierten Einzelhandelslängen im Einzugsgebiet auf und zum anderen die Höhe der prognostizierten Umsatzumlenkungen gegenüber diesen Bereichen.

**Tabelle 16: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Textilien)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	2,06	11,9%	USH (ZVB Bezirksstraße)	0,18	8,7%
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)
USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)
USH (Teilintegrierte Lagen)	2,53	14,6%	USH (Teilintegrierte Lagen)	0,29	11,5%
Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)	Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)
Oberschleißheim (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Oberschleißheim (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Neufahrn (ZVB)	2,20	12,7%	Neufahrn (ZVB)	0,14	6,2%
Neufahrn (sonstige Lagen)	1,70	9,8%	Neufahrn (sonstige Lagen)	0,11	6,7%
Eching (ZVB)	1,20	6,9%	Eching (ZVB)	0,09	7,5%
Eching (sonstige Lagen)	2,57	14,8%	Eching (sonstige Lagen)	0,20	7,9%
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen	(*)	(*)	Fahrenzhausen	(*)	(*)
Garching (ZVB)	2,04	11,8%	Garching (ZVB)	0,11	5,3%
Garching (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Garching (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>17,35</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>1,35</b>	<b>7,8%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Die Umlenkungen zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereiches Bezirksstraße in der Standortgemeinde, wie auch in den anderen Lagen des Einzugsgebiets liegen überwiegend zwischen 5,3 und 11,5 %, weshalb von einem verschärften Wettbewerb auszugehen ist. Die nominale Höhe der Umsatzumlenkungen ist aufgrund des geringen Angebotes im Einzugsgebiet jedoch als gering zu bewerten. Die höchsten Umlenkungen werden für teilintegrierte Lagen in Unterschleißheim selber definiert und bewegen sich im Rahmen von rund 0,29 Mio. €. Weitere Einzelhandelslagen werden im Vergleich deutlich weniger tangiert. Trotz der vergleichsweise hohen prozentualen Umlenkungsanteile gehen wir nicht davon aus, dass die gesamten Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aufgrund der Revitalisierung des IAZ in Schieflage geraten. Die Anbieter dieser Bereiche sind darüber hinaus meist spezialisiert, heben sich vom filialisierten Textileinzelhandel ab und weisen eine deutlich höhere Kundenbindung in ihren Gemeinden auf. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass vereinzelte Betriebe geschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Umsätze des NKD und Adessa bereits am Markt platziert sind, dürften die Umlenkungseffekte weit unter den berechneten Zahlen liegen, wenn diese aus der Berechnung genommen würden.

**Trotz des nominal hohen Umsatzes in der Textilbranche sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet, aufgrund der aktuell sehr geringen Angebotsausstattung, als relativ gering zu bewerten.**

### 9.5.3. GPK (Glas, Porzellan, Keramik)

Die heutige Angebotssituation im GPK-Segment in Unterschleißheim ist stark unterrepräsentiert. Dies ist zum Teil der Tatsache geschuldet, dass im Gewerbegebiet von Eching größere Möbelhäuser (z.B. IKEA und Möbel Maxx) große Flächen in diesem Sortiment anbieten und für eine Bindungsquote in der Zone III i.H.v. 0,77 verantwortlich sind. Die Zone II hingegen weist keine relevanten Umsätze im GPK-Sortiment auf, weshalb die Bindungsquote 0,0 beträgt.

**Tabelle 17: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (GPK)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	1,84	0,30	0,16
<b>ZONE II</b>	21.040	1,52	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	3,80	2,75	0,72
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>7,15</b>	<b>3,05</b>	<b>0,43</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Die Verkaufsfläche des geplanten GPK-Marktes liegt bei ca. 450 m<sup>2</sup>. Die maximale Umsatzschätzung beläuft sich auf ca. 1,26 Mio. €. Das derzeitige Marktpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf rund 7,15 Mio. €. Die Bindungsquote im GPK-Segment liegt im gesamten Einzugsgebiet bei rund 0,43. Anteilig werden über 60 % des Planumsatzes durch die Reduzierung von Umsatzabflüssen generiert. Der bedeutendste Anteil davon wird somit durch Reduzierung der heutigen Kaufkraftabflüsse in den Zonen I und II getragen.

**Tabelle 18: Umsatzzusammensetzung (GPK)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,26</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	0,76	60,5%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,11	9,1%
davon Umsatzzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,38	30,4%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Trotz der geplanten Ansiedlung wird der Umsatz des Vorhabens nur in geringem Maße aus Umsatzzumlenkungen stammen. Die dezentralen Lagen in Zone III werden hier vor allem auf Grund der starken Angebotssituation stärker betroffen sein. Zudem sind keine Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu erwarten, da diese über kein relevantes Angebot in diesem Segment verfügen. Die höhere Umlenkungsquote gegenüber den Möbelhäusern in dem Gewerbegebiet in Zone III stellt deshalb keine städtebauliche Restriktion dar.

**Tabelle 19: Angebotssituation und Umsatzzumlenkungen im Einzugsgebiet (GPK)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)			USH (ZVB Bezirksstraße)		
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)			USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)		
USH (Sonstige integrierte Lagen)			USH (Sonstige integrierte Lagen)		
USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)			Neufahrn (ZVB)		
Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Eching (ZVB)			Eching (ZVB)		
Eching (sonstige Lagen)	2,57	84,4%	Eching (sonstige Lagen)	0,35	13,6%
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)			Garching (ZVB)		
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>3,05</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,38</b>	<b>12,6%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Die Möbelhäuser in Eching in dezentraler Lage werden am stärksten vom geplanten Vorhaben tangiert. Zentrale Versorgungsbereiche sind in diesem Sortiment nicht tangiert.

**Das Sortiment GPK stellt aufgrund der geplanten Dimensionierung und der schlechten Angebotsausstattung in Zone I und II keine Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet in Aussicht. Vielmehr kann das Sortiment einen Gegenpol zu den Fachmarkttagen in Eching darstellen und die innerstädtische Versorgungssituation in Unterschleißheim deutlich aufwerten.**

#### 9.5.4. Unterhaltungselektronik (UE)

Das Angebot an Unterhaltungselektronik ist in Unterschleißheim und im Einzugsgebiet deutlich unterrepräsentiert. Im gesamten Einzugsgebiet ist kein Elektrofachmarkt angesiedelt. Die nächstgelegenen Elektrofachmärkte sind erst in München, Dachau und Freising vorzufinden. Die Bindungsquote im Einzugsgebiet liegt deshalb nur bei rund 0,02. Demnach steht einem Marktpotenzial von rund 57,6 Mio. € ein rechnerischer Umsatz i.H.v. rd. 0,93 Mio. € gegenüber. Für das Planvorhaben bedeutet dies, dass eine Verlagerung des Marktes keine bzw. nur geringfügig neue Marktanteile generieren kann. Die Größe des geplanten Marktes ist dabei nicht überdimensioniert und entspricht den gängigen Konzepten.

**Tabelle 20: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (UE)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	15,00	0,66	0,04
<b>ZONE II</b>	21.040	12,08	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	30,52	0,27	0,01
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>57,60</b>	<b>0,93</b>	<b>0,02</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Selbst unter Annahme der überdurchschnittlichen Raumleistungen eines Elektrofachmarktes i.H.v. 6.000 €/m<sup>2</sup> kann der geplante Markt das offene Marktpotenzial im Einzugsgebiet nicht vollständig binden. Der Elektrofachmarkt wird, wenn überhaupt, nur bedingt Auswirkungen auf den Wettbewerb nach sich ziehen. Diese ergeben sich auf Grund der Attraktivität des Verbundstandortes und dem zeitgemäßen Marktauftritt in einer neuen Immobilie. Auswirkungen auf den Wettbewerb sind daher nicht anzunehmen.

**Tabelle 21: Umsatzzusammensetzung (UE)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>11,34</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	10,22	90,1%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	1,03	9,1%
davon Umsatzzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,09	0,8%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Rechnerisch wird nur ein Prozent des Umsatzes gegenüber dem Wettbewerb umgelenkt. Hierbei wird vor allem die Elektronikabteilung des Kaufland SB-Warenhauses in Unterschleißheim betroffen sein. Folgende Darstellung verdeutlicht noch einmal die mangelnde Angebotssituation im Einzugsgebiet.

**Tabelle 22: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (UE)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)			USH (ZVB Bezirksstraße)		
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)			USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)		
USH (Sonstige integrierte Lagen)			USH (Sonstige integrierte Lagen)		
USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)	Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)
Neufahrn (sonstige Lagen)			Neufahrn (sonstige Lagen)		
Eching (ZVB)			Eching (ZVB)		
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)			Garching (ZVB)		
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>0,93</b>	<b>100%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,09</b>	<b>10,0%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Kaufland nicht in einem schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich liegt, sind die Auswirkungen des Elektrofachmarktes als städtebaulich verträglich zu werten. Auch die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich in Neufahrn sind als hinnehmbar zu bewerten und liegen deutlich unter der besagten 10 % Grenze.

**Der geplante Elektrofachmarkt wird eine absolute Versorgungslücke sowohl in Unterschleißheim als auch im gesamten Einzugsgebiet schließen und deshalb auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich ziehen.**

#### 9.5.5. Buchhandel

Im Center ist geplant einen Buchladen mit rund 220 m<sup>2</sup> Mietfläche anzusiedeln. Die Umsatzschätzung für diesen Betrieb beläuft sich auf maximal 1,2 Mio. €. Die Angebotssituation im Buchhandelssegment ist im gesamten Einzugsgebiet defizitär. Vor allem in der Zone II ist kein Angebot vorhanden. Insgesamt kann eine Bindungsquote i.H.v. rund 0,19 festgestellt werden. Die Angebotssituation in dieser Branche ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

**Tabelle 23: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Buchhandel)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	2,94	0,97	0,33
<b>ZONE II</b>	21.040	2,32	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	5,88	1,09	0,19
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>11,14</b>	<b>2,06</b>	<b>0,19</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Für den Buchhandel beträgt die Umsatzschätzung in dem Worst-Case-Szenario ca. 1,14 Mio. €. Auf Grund des offenen Kaufkraftpotenzials im gesamten Einzugsgebiet kommt es durch die Realisierung des Marktes zur stärkeren Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet. Durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch Synergieeffekte des gesamten Einzelhandelsangebots am Planstandort können zusätzliche Umsatzanteile von 9,1 Prozent gewonnen werden (Streupotenziale von außerhalb des Einzugsgebietes). Nur ein geringfügiger Teil, ca. 5 Prozent des Planumsatzes geht rechnerisch in einen Verdrängungswettbewerb.

**Tabelle 24: Umsatzzusammensetzung (Buchhandel)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,14</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	0,98	86,0%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,10	9,1%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,06	4,9%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Nachfolgend wurde berechnet, wie die einzelnen Lagen von den Umsatzumlenkungen betroffen sein werden. Dabei wurden die Verdrängungsumsätze ins Verhältnis zu den derzeit erzielten Erlösen der einzelnen Versorgungslagen in Unterschleißheim und der relevanten Gemeinden im Einzugsgebiet gesetzt.

Betrachtet man die gesamte Umsatzverlagerung auf die Anbieter im Einzugsgebiet, welche das Vorhaben der Ansiedlung induzieren wird, so errechnet sich eine Umlenkungsquote von 3,3 %. Rein rechnerisch sind keine Zentralen Versorgungsbereiche durch die geplante Buchhandlung gefährdet.

**Tabelle 25: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Buchhandel)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)	USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)
USH (Sonstige integrierte Lagen)			USH (Sonstige integrierte Lagen)		
USH (Teilintegrierte Lagen)			USH (Teilintegrierte Lagen)		
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)	Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)
Neufahrn (sonstige Lagen)			Neufahrn (sonstige Lagen)		
Eching (ZVB)	(*)	(*)	Eching (ZVB)	(*)	(*)
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)	(*)	(*)	Garching (ZVB)	(*)	(*)
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>1,69</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,06</b>	<b>3,3%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

**Aufgrund des freien Marktpotenzials sind die Umlenkungen zu Lasten bestehender Betriebe sehr gering. Durch die Ansiedlung kann die bestehende Lücke im Buchhandelssegment geschlossen werden.**

#### 9.5.6. Apotheke

Das Angebot an Apotheken ist im Einzugsgebiet als befriedigend zu bewerten. Die Bindungsquote von rund 0,51 weist auf ein solides Grundangebot in diesem Segment hin, wenn auch fast die Hälfte des Marktpotenzials rechnerisch offen steht. Daraus ergeben sich Potenziale das Angebot im Einzugsgebiet weiter zu diversifizieren.

**Tabelle 26: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Apotheken)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	16,16	7,70	0,48
<b>ZONE II</b>	21.040	12,78	6,50	0,51
<b>ZONE III</b>	54.421	32,25	17,25	0,53
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>61,19</b>	<b>31,45</b>	<b>0,51</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Die geplante Apotheke soll eine geplante Mietfläche i.H.v. ca. 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Daraus lässt sich auf ein neues Konzept schließen, welches im Gegensatz zu traditionellen Apotheken über eine deutlich höhere Verkaufsfläche verfügt (hier geschätzt 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese neuen Konzepte bieten neben den pharmazeutischen Produkten einer klassischen Apotheke, zusätzlich Produkte aus den Segmenten Körperpflege, Drogerie und Nahrungsergänzungsmitteln an. Aufgrund der deutlich höheren Verkaufsfläche dieser Konzepte sind die herkömmlichen Flächenleistungen nicht anzuwenden, da diese die tatsächlichen Umsätze deutlich überbewerten würden. Deshalb wurden für das aktuelle Konzept gesonderte Raumleistungen in Höhe von maximal 6.000 €/m<sup>2</sup> p.a. angesetzt. Daraus ergibt sich ein Umsatz von maximal 1,8 Mio. €.

**Tabelle 27: Umsatzzusammensetzung (Apotheke)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,80</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	1,44	80,0%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,16	9,1%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,20	10,9%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Rechnerisch werden 10,9 Prozent des Umsatzes gegenüber dem Wettbewerb umgelenkt. Der größte Anteil des Umsatzes wird aus einer Reduzierung der Abflüsse getragen. Folgende Darstellung soll noch einmal die mangelnde Angebotssituation im Einzugsgebiet veranschaulichen.

**Tabelle 28: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Apotheke)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)	USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)
USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)
USH (Teilintegrierte Lagen)			USH (Teilintegrierte Lagen)		
Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)	Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)
Oberschleißheim (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Oberschleißheim (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Neufahrn (ZVB)	4,50	16,2%	Neufahrn (ZVB)	0,02	0,4%
Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Eching (ZVB)	6,50	23,5%	Eching (ZVB)	0,04	0,5%
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen	(*)	(*)	Haimhausen	(*)	(*)
Fahrenzhausen	(*)	(*)	Fahrenzhausen	(*)	(*)
Garching (ZVB)			Garching (ZVB)		
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen	(*)	(*)	Herbertshausen	(*)	(*)
<b>Summe</b>	<b>27,70</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,20</b>	<b>0,7%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Aufgrund der hohen Verbrauchsausgaben im Apothekensortiment fallen die Umsatzanteile zu Lasten bestehender Betriebe auf das gesamte Einzugsgebiet gesehen sehr niedrig aus. Alle Betriebe im Einzugsgebiet müssen deshalb mit 0,7 % Umsatzeinbußen rechnen.

**Die befriedigende Angebotssituation im Apothekensegment lässt eine weitere Ansiedlung einer Apotheke in Unterschleißheim zu, ohne dass bestehende Betriebe mit höheren Umsatzeinbußen rechnen müssen. Das neue Konzept kann zur Diversifikation in diesem Segment im Einzugsgebiet beitragen.**

### 9.5.7. Optik

Die heutige Angebotssituation im Optiksegment in Unterschleißheim ist überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Allein in Unterschleißheim befinden sich derzeit fünf Optikbetriebe. Einer davon befindet sich in dem heutigen IAZ, weshalb der geplante Optikbetrieb im neuen IAZ sinnvoll erscheint. Die hohe Bindungsquote von Unterschleißheim i.H.v. 1,61 deutet auf eine überörtliche Versorgung hin. Im gesamten Einzugsgebiet sind rein rechnerisch nur noch ca. 8 % des Marktpotenzials offen (Bindungsquote: 0,92).

**Tabelle 29: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Optik)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	1,56	2,50	1,61
<b>ZONE II</b>	21.040	1,32	0,38	0,29
<b>ZONE III</b>	54.421	3,25	2,75	0,85
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>6,12</b>	<b>5,64</b>	<b>0,92</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Die Verkaufsfläche des geplanten Optikers liegt bei ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Umsatzschätzung beläuft sich auf ca. 0,7 Mio. €. Das derzeitige Marktpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf rund 6,12 Mio. €. Anteilig werden über 42 % des Planumsatzes durch die Reduzierung von Umsatzabflüssen in Zone II generiert. Da die Marktanteile in der Zone III in diesem Segment gering sind, werden rund 48 % durch Umsatzumlenkungen gegenüber bestehenden Anbietern erfolgen.

**Tabelle 30: Umsatzzusammensetzung (Optik)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>0,80</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	0,34	42,5%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,07	9,1%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,39	48,4%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Die Umlenkungen in diesem Segment sind aufgrund der sehr guten Angebotssituation etwas höher, auch wenn diese zum aktuellen Zeitpunkt bereits durch den im IAZ ansässigen Optiker bereits am Markt platziert sind. Im gesamten Einzugsgebiet sind diese auf 6,9 % des Umsatzes im Optiksegment zu beziffern.

**Tabelle 31: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Optik)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)	USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)
USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Sonstige integrierte Lagen)	(*)	(*)
USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)
Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)	Oberschleißheim (ZVB)	(*)	(*)
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	1,41	25,0%	Neufahrn (ZVB)	0,06	4,4%
Neufahrn (sonstige Lagen)			Neufahrn (sonstige Lagen)		
Eching (ZVB)	(*)	(*)	Eching (ZVB)	(*)	(*)
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)	(*)	(*)	Garching (ZVB)	(*)	(*)
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>5,64</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,39</b>	<b>6,9%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

**Durch die Wiederansiedlung eines Optikers im IAZ nach der Revitalisierung wird das aktuelle Konzept des IAZ eingegangen. Die hohen Bindungsquoten weisen bereits heute auf einen verschärften Wettbewerb hin. Negative Auswirkungen werden nicht prognostiziert.**

#### 9.5.8. Sportartikel, Sportbekleidung, Campingartikel

Unterschleißheim, wie auch das gesamte Einzugsgebiet, weisen im Sportartikel- bzw. Sportbekleidungs- oder Campingartikelbereich eine Bindungsquote kleiner 1,0 auf. Dies bedeutet, dass die vorhandene Kaufkraft durch ein mangelndes Angebot nicht im Einzugsgebiet selbst bedient werden kann und somit ins Umland des Einzugsgebietes abfließt. Das Einzelhandelsangebot der Branche Sport ist derzeit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Unterschleißheims vorzufinden. Diese Sportgeschäfte sind bis auf den Intersport vorwiegend kleinflächig. Derzeit befindet sich im IAZ kein Sportgeschäft, im neu umstrukturierten Center ist jedoch ein Sport-Fachmarkt geplant, somit will man ein erweitertes Kundenpotential erreichen.

**Tabelle 32: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Sportartikel)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	2,29	1,59	0,69
<b>ZONE II</b>	21.040	1,96	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	5,02	1,51	0,30
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>9,27</b>	<b>3,10</b>	<b>0,33</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Das Angebots-Nachfrageverhältnis im Einzugsgebiet, mit einer Bindungsquote von 0,33, kann als defizitär eingestuft werden. Der Umsatz des geplanten Sport-Fachmarktes wird rechnerisch hauptsächlich von der Reduzierung der Abflüsse getragen. Die Verkaufsfläche des Sport-Fachmarktes soll ungefähr 560 m<sup>2</sup> betragen und die Umsatzschätzung beläuft sich auf ungefähr 1,74 Mio. €. Das derzeitige Marktpotential im Einzugsgebiet beläuft sich auf rund 9,3 Mio. €. Anteilig werden über 80 % des Planumsatzes durch die Reduzierung von Umsatzabflüssen generiert. Der bedeutendste Anteil wird somit durch Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet getragen.

Aufgrund der Größe und der Attraktivität des neu geplanten Centers kann man wegen des hohen Pendleraufkommens mit einem erhöhten Umsatzzufluss (-9,1%) von außerhalb rechnen, diese Zahl

setzt sich zum Teil aus Umsätzen durch Touristen, Pendler und Personen, welche außerhalb des Einzugsgebietes leben, zusammen.

**Tabelle 33: Umsatzzusammensetzung (Sportartikel)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,74</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	1,37	78,9%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,16	9,1%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,21	12,0%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Grundsätzlich kann man aufgrund der zentralen Lage des IAZ von leichten Veränderungen der Verteilung des Umsatzes zu Gunsten des neuen Sportfachmarktes ausgehen. Laut Berechnungen werden rund 12 % des prognostizierten Umsatzes im Sportsortiment zu Lasten bestehender Betriebe generiert. In den unterhalb angeführten Tabellen kann man sowohl die Verteilung der Handelsumsätze im Bereich Sport nach definierten Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet, als auch die Höhe der prognostizierten Umsatzumlenkungen gegenüber diesem Bereich sehen.

**Tabelle 34: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Sportartikel)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)			USH (ZVB Bezirksstraße)		
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)			USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)		
USH (Sonstige integrierte Lagen)	1,59	51,3%	USH (Sonstige integrierte Lagen)	0,14	8,6%
USH (Teilintegrierte Lagen)			USH (Teilintegrierte Lagen)		
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)	Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)
Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Eching (ZVB)			Eching (ZVB)		
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)			Garching (ZVB)		
Garching (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Garching (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>3,10</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,21</b>	<b>6,7%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Aufgrund des freien Marktpotenzials sind die Umlenkungen zu Lasten bestehender Lagen relativ gering. Die Umsatzumlenkungen zu Ungunsten der verschiedenen Lagen im Einzugsgebiet liegen in Summe bei 6,7 % und somit deutlich unter dem Schwellenwert, dadurch sind keine schädlichen Auswirkungen im gesamten Sporteinzelhandel des Einzugsgebietes zu erwarten.

**Durch den geplanten Sport-Fachmarkt im neuen IAZ kann die bestehende Lücke im Sortimentsbereich Sport im Einzugsgebiet geschlossen werden. Jedoch kann selbst dessen Ansiedlung das vorhandene Marktpotenzial nicht vollständig abdecken.**

### 9.5.9. Schuhe

Aufgrund des mangelnden Angebotes im Einzelhandelsbereich Schuhe kann die vorhandene Kaufkraft in Unterschleißheim sowie im gesamten Einzugsgebiet nicht vollständig abgeschöpft werden (Bindungsquote 0,38) und fließt in Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes ab. Derzeit befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich Unterschleißheims lediglich ein Schuhgeschäft auf der Bezirks-

straße, dieses Angebot wird durch einen Schuhhändler im Gewerbegebiet (UEZ) ergänzt. Es ist geplant, im neuen IAZ wieder einen Schuh-Fachmarkt anzusiedeln. Es sei zu erwähnen, dass sich in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden Garching, Neufahrn und Eching ebenfalls Schuheinzelhändler befinden.

**Tabelle 35: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Schuhe)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	2,88	1,53	0,53
<b>ZONE II</b>	21.040	2,30	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	5,84	2,64	0,45
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>11,02</b>	<b>4,17</b>	<b>0,38</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Mit einer Bindungsquote von 0,38 kann das Angebots-Nachfrageverhältnis als defizitär eingestuft werden. Der Umsatz des geplanten Schuh-Fachmarktes wird rechnerisch überwiegend von der Reduzierung der Abflüsse getragen. Im neuen IAZ Einkaufszentrum ist ein Schuh-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 400 m<sup>2</sup> geplant. Dieser soll schätzungsweise 1,32 Mio. € Umsatz erwirtschaften, wobei etwas mehr als zwei Drittel durch Reduzierung der Abflüsse und ca. 21,1 % des geschätzten Umsatzes aus der Umsatzumlenkung zu Lasten der bestehenden Betriebe generiert wird. Insgesamt beläuft sich das derzeitige Marktpotential der Schuhbranche auf ungefähr 11 Mio. €, davon werden im Einzugsgebiet jedoch lediglich rund 4,2 Mio. € umgesetzt.

Aufgrund des positiven Pendlersaldos (4.529 Personen<sup>7</sup>) und der Größe und Attraktivität des geplanten Vorhabens ist mit einem erhöhten Umsatzzufluss (~9,1%) von außerhalb zu rechnen. Diese Zahl beinhaltet zudem Umsätze durch Touristen und Personen, die nicht im Einzugsgebiet wohnen.

**Tabelle 36: Umsatzzusammensetzung (Schuhe)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,32</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	0,92	69,8%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,12	9,1%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,28	21,1%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Aufgrund des geplanten Schuh-Fachmarktes im neuen IAZ kommt es rechnerisch zu einer Umsatzumlenkung zu Ungunsten bestehender Betriebe (21,1 %). In der folgenden Tabelle sind die Verteilung der Handelsumsätze im Bereich Schuhe nach definierten Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet und die Höhe der prognostizierten Umsatzumlenkungen gegenüber diesem Bereich ersichtlich.

<sup>7</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Tabelle 37: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Schuhe)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)	USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)			USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)		
USH (Sonstige integrierte Lagen)			USH (Sonstige integrierte Lagen)		
USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)	USH (Teilintegrierte Lagen)	(*)	(*)
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)	Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)
Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)	Neufahrn (sonstige Lagen)	(*)	(*)
Eching (ZVB)	(*)	(*)	Eching (ZVB)	(*)	(*)
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)	(*)	(*)	Garching (ZVB)	(*)	(*)
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>4,17</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,28</b>	<b>6,7%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Obwohl ein großes freies Marktpotenzial besteht, entstehen auch Umsatzumlenkungen zu Lasten verschiedener Lagen. Die Umsatzumlenkungen zu Lasten der definierten Lagen im Einzugsgebiet liegen in Summe bei 6,7 % und somit unter dem Schwellenwert, dadurch sind keine schädlichen Auswirkungen im gesamten Schuheinzelhandel des Einzugsgebietes zu erwarten.

**Der Schuh-Einzelhandelsmarkt weist im Einzugsgebiet ein hohes Marktpotential auf, die Umsätze des geplanten Schuh-Fachmarktes gehen jedoch auch zu Lasten bereits bestehender Betriebe, es sind aber keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Aktuell ist ein Schuhmarkt im IAZ vorhanden.**

#### 9.5.10. Uhren, Schmuck

Bei diesem Sortiment können die Anbieter das Nachfragepotential der Stadt Unterschleißheim und des gesamten Einzugsgebietes nicht angemessen abdecken. Die berechnete Bindungsquote von 0,43 weist aufgrund des unterdurchschnittlichen Angebots einen Kaufkraftabfluss auf. Es sei jedoch zu erwähnen, dass die Stadt Unterschleißheim ein relativ gutes Angebot mit drei Uhren- und Schmuckgeschäften im Zentralen Versorgungsbereich aufweist (Bindungsquote Zone I: 0,84), wobei eines davon direkt am Rathausplatz, jedoch nicht im jetzigen IAZ angesiedelt ist. In Zone II gibt es kein Angebot. In Zone III sind ebenfalls Uhren- und Schmuckgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen vertreten.

**Tabelle 38: Bindungsquoten im Einzugsgebiet (Uhren, Schmuck)**

Gebietseinheit	Einwohner 2011	Marktpotenzial in Mio. €	Realisierte Umsätze in Mio. €	Bindungsquote
<b>ZONE I</b>	26.574	1,73	1,45	0,84
<b>ZONE II</b>	21.040	1,38	0,00	0,00
<b>ZONE III</b>	54.421	3,49	1,38	0,39
<b>Insgesamt</b>	<b>102.035</b>	<b>6,59</b>	<b>2,83</b>	<b>0,43</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Im neuen IAZ-Einkaufszentrum sind zwei Schmuckgeschäfte mit einer Mietfläche von jeweils rund 110 m<sup>2</sup> geplant. Das Marktpotenzial dieser Branche beträgt ungefähr 6,6 Mio. €, wobei die realisierten Umsätze derzeit bei zirka 2,83 Mio. € liegen. Die maximale Umsatzschätzung der geplanten Betriebe beläuft sich auf rund 1,98 Mio. €. Diese Umsätze werden zum Großteil durch Reduzierung der Abflüsse (64,5 %), aber auch zum Teil durch Umsatzumlenkungen zu Lasten bestehender Betriebe (22,4 %) generiert.

**Tabelle 39: Umsatzzusammensetzung (Uhren, Schmuck)**

	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>1,98</b>	<b>100,0%</b>
davon Reduzierung Abflüsse	1,28	64,6%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,26	13,0%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,44	22,4%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

Aufgrund der geplanten Schmuckgeschäfte im neuen IAZ kommt es rechnerisch zu einer Umsatzumlenkung zu Ungunsten bestehender Betriebe (22,4 %). Das Angebot an Schmuckgeschäften im Einzugsgebiet ist ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen der verschiedenen Gemeinden vorhanden. In Summe beträgt die Umsatzumlenkung zu Lasten der verschiedenen Lagen 15,6 % und liegt somit über dem Schwellenwert von 10%.

**Tabelle 40: Angebotssituation und Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (Uhren, Schmuck)**

Angebotssituation	in Mio. €	in % des Angebotes	Umsatzumlenkung zu Lasten	in Mio. €	in % des Angebotes
USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)	USH (ZVB Bezirksstraße)	(*)	(*)
USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)	USH (ZVB Rathausplatz mit IAZ)	(*)	(*)
USH (Sonstige integrierte Lagen)			USH (Sonstige integrierte Lagen)		
USH (Teilintegrierte Lagen)			USH (Teilintegrierte Lagen)		
Oberschleißheim (ZVB)			Oberschleißheim (ZVB)		
Oberschleißheim (sonstige Lagen)			Oberschleißheim (sonstige Lagen)		
Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)	Neufahrn (ZVB)	(*)	(*)
Neufahrn (sonstige Lagen)			Neufahrn (sonstige Lagen)		
Eching (ZVB)	(*)	(*)	Eching (ZVB)	(*)	(*)
Eching (sonstige Lagen)			Eching (sonstige Lagen)		
Haimhausen			Haimhausen		
Fahrenzhausen			Fahrenzhausen		
Garching (ZVB)	(*)	(*)	Garching (ZVB)	(*)	(*)
Garching (sonstige Lagen)			Garching (sonstige Lagen)		
Herbertshausen			Herbertshausen		
<b>Summe</b>	<b>2,83</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe</b>	<b>0,44</b>	<b>15,6%</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen.

(\*) Aus Gründen des Datenschutzes dürfen Werte für Lagen in denen weniger als drei Unternehmen einer Branche angesiedelt sind nicht ausgewiesen werden.

Auch wenn es in der Schmuckbranche in den jeweiligen Zentralen Versorgungsbereichen zu einem erhöhte Wettbewerbsdruck kommen wird, ist nicht davon auszugehen, dass die gesamten Zentralen Versorgungsbereiche einen Schaden davon tragen werden. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Raumleistungen i.H.v. 11.000 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt wurden, welche an überdurchschnittlich guten Standorten mit einem überdurchschnittlichen Konzept generierbar sind. Der Planstandort und das aktuelle Konzept lassen jedoch darauf schließen, dass sich hier Konzepte aus dem Young Fashion Bereich ansiedeln werden, welche eine deutlich niedrigere Flächenleistung erwirtschaften.

**Im Einzugsgebiet ist im Bereich Schmuck noch ein offenes Marktpotential vorhanden. Trotz der Verschärfung des Wettbewerbs sind schädliche Auswirkungen auf die schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.**

#### 9.5.11. Kaufhaus

Neben drei Textilkaufhäusern ist im IAZ zudem ein „Kaufhaus“ ohne Branchenbezeichnung auf ca. 1,750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Dabei handelt es sich unserer Erkenntnis nach um ein klassisches Kaufhaus mit einem breiten Sortimentsmix. Dieser variiert je nach Betreiber und kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht genauer verifiziert werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit kommt aus Sicht der

Gutachter lediglich ein Anbieter in Frage, welcher sein Sortiment im Discountbereich angesiedelt hat. Da im Einzugsgebiet keine weiteren Kaufhäuser in diesem Sinne vorzufinden sind und uns keine Verkaufsflächenverteilung vorliegt, ist eine Auswirkungsanalyse dieses Betriebstyps kritisch. Grundsätzlich schlagen die Auswirkungen eines klassischen Kaufhauskonzeptes primär gegen die Non-Food-Abteilungen von SB-Warenhäusern, dann gegen Non-Food -Discounter und zuletzt gegen den filialisierten und nicht-filialisierten Fachhandel durch. Im Vorliegenden Fall wären die Anbieter in der Landshuter Straße (Kaufland und UEZ) primär von einer Ansiedlung betroffen.

## 9.6. Fazit Auswirkungsanalyse

Zusammenfassend betrachtet stellt das geplante Revitalisierungsvorhaben IAZ einen bedeutenden Verkaufsflächenzuwachs in Unterschleißheim dar. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Revitalisierung des Objektes IAZ handelt, werden grundsätzlich die aktuell vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im IAZ mit ihren Verkaufsflächen durch das neue, größere Vorhaben substituiert. Auch wenn diese Tatsache aufgrund der aktuellen Rechtsprechung<sup>8</sup> nicht in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden kann, ist hervorzuheben, dass die soeben dargelegten Auswirkungen den absolut maximalen Wert (worst-case) darstellen. Tatsächlich, also im real-case, wäre von den prognostizierten maximalen Gesamtumsätzen der Umsatz der aktuellen IAZ-Mieter abzuziehen.

Bei der Bewertung des Vorhabens als Neuansiedlung wurden die geplanten Branchen betreiberunabhängig bewertet. Die Analyse hat ergeben, dass in den meisten Branchen der mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiche, deutliche Defizite in Unterschleißheim vorhanden sind. Das neue IAZ könnte laut Berechnungen einen Teil der Angebotslücke schließen. Die Bindung der gesamten Kaufkraft der Stadt Unterschleißheim und des Einzugsgebietes ist indes nicht realistisch, da weiterhin starke Einzelhandelsverflechtungen zu der Landeshauptstadt München bestehen werden. Die Auswirkungsanalyse hat unter Berücksichtigung des Angebotes im Einzugsgebiet, der Entfernungen der jeweiligen Einzelhandelslagen vom Planstandort und u.a. auch des potenziellen Anziehungseffekts des neuen IAZ ergeben, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in und um Unterschleißheim zu erwarten sind, jedoch mit einer Verschärfung des Wettbewerbs zu rechnen ist. Die Schließung einzelner Betriebe aufgrund mangelnder Anpassung an die heutigen Kundenwünsche und schlechter Konzepte kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Da Unterschleißheim über zwei Zentrale Versorgungsbereiche (Bezirksstraße & Rathausplatz mit IAZ) verfügt, ist mit Umstrukturierungsprozessen in der Bezirksstraße zu rechnen. Es kann vor allem eine Verdichtung der Betriebe stattfinden. Aufgrund der sehr guten Anfahrbarkeit, des Flairs und des guten gastronomischen Angebots wird sich die Bezirksstraße als Gegenpol zum Rathausplatz weiterhin behaupten können.

Insgesamt betrachtet wird die geplante Revitalisierung des IAZ eine Erhöhung der Zentralität von Unterschleißheim zur Folge haben. Die aktuelle Zentralität (USH ohne IAZ) von 0,60 würde sich im Fall der minimalen Umsatzkalkulation des geplanten IAZ (45,33 Mio. €) auf 0,85 und im Fall der maximalen Umsatzkalkulation (62,69 Mio. €) auf 0,94 erhöhen. Damit wäre ein der Stadtgröße entsprechender Wert erreicht.

---

<sup>8</sup> Revitalisierungs- und Erweiterungsvorhaben müssen bei der Betrachtung der Auswirkungen als Neuansiedlung ganzheitlich betrachtet und bewertet werden.

## 10. Fazit

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung des zu revitalisierenden Einkaufszentrums IAZ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.500 m<sup>2</sup> am Rathausplatz in Unterschleißheim haben ergeben, dass die Revitalisierung keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich ziehen wird.

Hinsichtlich der verkehrlichen Situation soll der Anschluss des Vorhabens über die benachbarte Brücke anhand eines Kreisverkehrs sichergestellt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes ist durch die Nähe zu den verdichten Wohngebieten in der direkten Umgebung gegeben. Eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz befindet sich mit der Bushaltestelle und einer S-Bahnhaltestelle direkt am Standort.

Die von der Landesplanung vorgegebenen maximalen Abschöpfungsquoten und die damit verbundenen maximalen Verkaufsflächen in Relation zu den geplanten Verkaufsflächen des Planvorhabens werden überwiegend nicht eingehalten, weshalb diese im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gesondert geprüft werden müssten.

Das Planvorhaben entspricht hinsichtlich der Sortimentsausrichtung einem innerstädtischen Einkaufszentrum und baut auf dem aktuellen Konzept des IAZ auf. Die Planung kann der Ansiedlung von mehreren Fachmärkten im Gewerbegebiet zuvorkommen, einer dispersen Einzelhandelsentwicklung in den dezentralen Lagen vorbeugen und eine sinnvolle Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an einem zentralen Standort ermöglichen.

Insgesamt kann sich die Stadt Unterschleißheim durch das Revitalisierungsvorhaben des IAZ als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt im regionalen Wettbewerb noch besser positionieren, die Kaufkraft vor Ort effektiver binden und überwiegend für das nördliche Umland noch attraktiver werden, ohne dass damit eine Schädigung der vorhandenen Strukturen in zentralen Versorgungsbereichen und in den umliegenden Kommunen einhergehen würde. Aufgrund der sehr guten Anbindung und geringen Distanz zu München muss damit gerechnet werden, dass weiterhin ein großer Teil der Kaufkraft nach München bzw. in die umliegenden Orte abfließt und die Stadt Unterschleißheim nicht das gesamte Potential des Einzugsgebietes abschöpfen kann. Gleichzeitig sind die positiven Entwicklungen für den Zentralen Versorgungsbereich Rathausplatz zu erwähnen, welche diesen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich stärken und ein qualitatives Gegengewicht zu den Gewerbegebieten schaffen werden, welche durch das Vorhaben an Attraktivität für potenzielle Investoren verlieren werden.

---

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

**BBE Handelsberatung GmbH**

Marius Malek  
 Projektleitung  
 Dipl. Geograph  
 BBE Standortforschung

Markus Wotruba  
 Dipl. Geograph  
 BBE Standortforschung

**München, 3. September 2012**