



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung (Abriss/Neubau) eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Eichenau

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Bearbeitung: M. Sc. Susanne André
M. Sc. Jonas Müller

München, 18. Juli 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter*innen. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
3 Standortbeschreibung und -bewertung	7
3.1 Makrostandort Gemeinde Eichenau	7
3.2 Mikrostandort Hauptstraße 110	8
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	11
4.1 Eichenau	11
4.2 Umland von Eichenau	14
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens.....	19
5.1 Vorbemerkungen	19
5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse	20
5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse	21
6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens	24
6.1 Lage im Raum	24
6.2 Lage in der Gemeinde	24
6.3 Zulässige Verkaufsflächen	25
7 Prüfung gemäß EHK Eichenau 2020.....	26
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	28

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Vorhabenstandort	8
Abbildung 2: Mikrostandort Hauptstraße 110 in Eichenau	9
Abbildung 3: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld	10
Abbildung 4: Vorhabenstandort und strukturprägende Lebensmittelanbieter in Eichenau	12
Abbildung 5: Lebensmittelangebot in Eichenau (Auswahl).....	13
Abbildung 6: Lebensmittelmärkte (Systemanbieter) im weiteren Untersuchungsgebiet.....	14
Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Puchheim (Auswahl)	15
Abbildung 8: Lebensmittelanbieter in Olching (Auswahl)	17
 Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens (in Mio. € p.a.)	21
Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	22

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhaben- beschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH München wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Eichenau beauftragt.

Den vorliegenden Informationen zufolge beabsichtigt die Fa. Aldi ihre derzeit in Eichenau am Standort Hauptstraße 110 betriebene Filiale flächenmäßig zu erweitern. Hierfür soll die bisherige Filiale abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Zielverkaufsfläche des Marktes beläuft sich dann auf rd. 1.200 m².

Für das Vorhabengrundstück liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B13 Gewerbegebiet) vor. Dieser setzt für den Lebensmittelmarkt gemäß 4. Änderung aus dem Jahr 2006 ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² fest. Entsprechend ist für die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nun eine Verträglichkeitsuntersuchung zu erstellen. Auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Zulässigkeit (u.a. Standort, Größenordnung) auszuschließen, dass durch das Vorhaben schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausgelöst werden. Neben den Versorgungsstrukturen in Eichenau sind auch negative Auswirkungen auf die Ortszentren sowie wohnortnahen Nahversorger in den Umlandkommunen zu untersuchen. Weiterhin ist das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnung (LEP Bayern 2020) und des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eichenau zu überprüfen.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf aktuellen vor-Ort-Erhebungen der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum. Im Eichenauer Gemeindegebiet wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Haupt- oder Randsortiment in ihrem Angebot führen. Im Umland von Eichenau beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Lebensmittelanbieter (Hauptsortiment) in den jeweiligen Ortsmitten sowie darüber hinaus die betriebstypenbedingten Hauptwettbewerber.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“ Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeberin:

Gemeinde Eichenau
Bauverwaltung
Bauleitplanung/Grunderwerb
Michaela Grüner
Hauptplatz 2
82223 Eichenau

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
M. Sc. Jonas Müller

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit § 11 Abs. 3 der BauNVO anzuwenden.

Er legt Folgendes fest:

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² für den Lebensmitteldiscounter handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die – widerlegbare – Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

In der Begründung des Ordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „...Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m² Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt (...).“

Das Gutachten untersucht, inwiefern das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Eichenau oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Gemeinde Eichenau

Die Gemeinde Eichenau mit aktuell **rd. 11.867 Einwohner*innen**¹ liegt im Osten des Landkreises Fürstentfeldbruck, etwa 25 km westlich des Münchner Zentrums. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion bildet die Gemeinde gemäß Regionalplan der Region München zusammen mit Puchheim ein **gemeinsames Grundzentrum**. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Germering im Südosten (5 km), Fürstentfeldbruck (8 km) im Westen sowie Dachau im Nordosten (15 km). Der regionalplanerisch zugewiesene Nahbereich des gemeinsamen Grundzentrums Eichenau-Puchheim umfasst lediglich die beiden Kommunen selbst.²

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Eichenau schwankte in der vergangenen Dekade leicht, im Zeitraum 2012 bis 2022 wurde ein leichtes Bevölkerungswachstum von rd. 1,8 % verzeichnet.³ Gemäß den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes bis 2039 soll die Bevölkerung künftig leicht schrumpfen, sodass für die Gemeinde Eichenau von einem Rückgang um ca. 1,4 % ausgegangen wird.⁴

Die **Wirtschaftsstruktur** Eichenaus ist im Wesentlichen durch den Dienstleistungssektor (ca. 71 % der Beschäftigten) geprägt, weiterhin sind rd. 29 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Insgesamt sind in der Gemeinde Eichenau derzeit rd. 1.692 Beschäftigte am Arbeitsort zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen rd. 4.519 Beschäftigte am Wohnort, sodass sich für Eichenau ein negativer Pendlersaldo von -2.827 ergibt.⁵ Dies ist für eine Gemeinde im Verdichtungsraum München jedoch nicht ungewöhnlich. Die **Kaufkraftkennziffer** für Eichenau liegt bei 120,7 und damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt.⁶

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Gemeinde ist für den motorisierten Individualverkehr vor allem durch die Staatsstraße St 2069 gekennzeichnet, die den Ort als Schillerstraße/Hauptstraße/Eichenauer Straße im großen Bogen von der Gemeindegrenze mit Olching im Norden bis zur Bundesstraße B 2 (Augsburg – München) im Süden durchzieht. Die Bundesstraße B 471 (Inning. a. Ammersee – Taufkirchen) ist von Eichenau nur ca. 6 km entfernt. Zur Autobahn A 8 München – Stuttgart sind es über die Anschlussstelle Dachau/Fürstentfeldbruck ca. 9 km, die A 96 München – Lindau ist über die Anschlussstelle Germering Süd in ca. 10 Minuten erreichbar. Für den **ÖPNV** ist die Gemeinde Eichenau in das S-Bahn-Netz des MVV eingebunden (Linie S4 Geltendorf – Trudering bzw. Ebersberg, 20-minütige Taktung). Der Münchner Hauptbahnhof ist dadurch in ca. 24 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien im Gemeindegebiet. Eine regionale Busverbindung besteht zudem nach Olching und Fürstentfeldbruck.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.22

² Regionalplan der Region München, 2015

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: jeweils 31.12.2012-22

⁴ Demographie-Spiegel Bayern, Juli 2023; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2022

⁶ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2023 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft einer Person in Deutschland

3.2 Mikrostandort Hauptstraße 110

Der Standort Hauptstraße 110, an welchem die Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes realisiert werden soll, befindet sich am südlichen Rand des Kernsiedlungsgebietes der Gemeinde Eichenau an der Staatsstraße St 2096, welche die zentrale Verkehrsachse in Eichenau bildet. Durch die direkte Lage an der Hauptstraße ist eine gute **Sichtbarkeit** des Standortes von einem der Hauptverkehrsträger Eichenaus gegeben. Ergänzt wird der Standort durch einen dm-Drogeriemarkt westlich des Bestandsgebäudes von Aldi.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Das **unmittelbare Standortumfeld** ist durch folgende Nutzungen geprägt (vgl. Abbildung 2):

- **Nordöstlich** der Hauptstraße schließt zunächst eine kleine Parkanlage mit Spielplatz, Wiesen und Baumbeständen an. Der Naherholungsraum kann über die Olchinger Straße durchquert werden, die in nordöstlicher Richtung in ein Wohngebiet führt. Auch weiter in nördlicher Richtung folgen ausgedehnte Wohnsiedlungen.
- In **südöstlicher** Richtung des Vorhabenstandortes befindet sich der Friedhof mit Aussegnungshalle der Gemeinde Eichenau. Weiter in Richtung Südosten, direkt nach der Gemeindegrenze, beginnen die ersten Wohngebiete der Nachbarstadt Puchheim.
- In **südlicher** Richtung liegen die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr und des Großen Werstoffhofs der Gemeinde Eichenau, gefolgt vom Gewerbegebiet, wo Betriebe unterschiedlicher Branchen ansässig sind (u.a. Transgourmet Deutschland, Schäfer und Kienast GmbH, Uni-Merchandising, ebikehereth).
- **Westlich** bzw. südwestlich des Plangrundstücks folgt zunächst der oben bereits genannte dm-Drogeriemarkt sowie entlang der Tannenstraße eine Kita und die Büroräumlichkeiten einer Unternehmensberatung. Weiter nordwestlich schließt umfangreiche Wohnbebauung an, die vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Aldi-Filiale, die sich in ca. 400 m Entfernung zum südlichen Anfang des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte befindet, kann für den motorisierten Individualverkehr als gut bezeichnet werden. Durch die direkte Lage an der Staatsstraße St 2069 (Schillerstraße/Hauptstraße/Eichenauer Straße), die das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, kann der Standort vom gesamten Stadtgebiet gut angefahren werden. Über die Eichenauer Straße ist in knapp 2 km südlicher Richtung auch ein Anschluss an die Bundesstraße B 2 gegeben, welche in ihrem west-östlichen Verlauf eine Verbindung u.a. nach Germering und Alling darstellt. Weiter in Richtung Osten fungiert die B 2 als Zubringer für die Autobahn A 99, sodass die Autobahnauffahrt Germering-Nord vom Projektstandort in 7 Autominuten zu erreichen ist. Angefahren wird der Lebensmittelmarkt über eine Zufahrt, die direkt

von der Hauptstraße abgeht. Für den ruhenden Verkehr sind am Projektstandort ausreichend Stellplätze vorhanden.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschlusses an das Busnetz des MVV gegeben. Unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandorts befindet sich in einer Entfernung von etwa 80 m die Bushaltestelle „Eichenau Friedhof“, in nordwestlicher Richtung folgt nach 100 m die Haltestelle „Eichenau Kiefernstraße“. Beide werden von den Linien 860 und 862 bedient und stellen so eine Verbindung des Projektstandorts mit der Ortsmitte Eichenaus und den Umlandkommunen her.

Abbildung 2: Mikrostandort Hauptstraße 110 in Eichenau



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; schematische Darstellung.

Der Standort ist darüber hinaus gut über einen **Fuß- und Fahrradweg** erschlossen, der entlang der Hauptstraße zum Projektstandort führt. Somit ist auch für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen eine Erreichbarkeit des Aldi gegeben. Eine Querung der Hauptstraße ist auf Höhe des Parkplatzes möglich, sodass der Markt auch von den Wohngebieten östlich der Hauptstraße fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen ist. Die Wohnsiedlungen im Norden bzw. Nordwesten beginnen in einer Entfernung von ca. 140 bzw. 100 m vom Planvorhaben, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befindet.

Gemeinsam mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen dm-Drogeriemarkt und dem Vollsor-timer Edeka in 200 m Entfernung bildet der Aldi einen **wichtigen Versorgungsstandort**, der es den Kund*innen ermöglicht, Nahversorgungseinkäufe bei verschiedenen Betriebstypen bequem miteinander zu verbinden. Angesichts dessen kommt dem Standort sowohl eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Umfeld, als auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zu.

Abbildung 3: Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer aktuellen vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebotsstrukturen in der Gemeinde Eichenau. Als Wettbewerber des Aldi-Lebensmittel-discounters werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber des Aldi-Marktes werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter und -supermärkte, SB-Warenhäuser) bezeichnet.

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivität zurückgegriffen⁷, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kund*innenfrequenz angepasst wurden.

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet von Eichenau auch das Umland berücksichtigt. Der Umgriff orientiert sich vor allem an der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planvorhabens aus dem Umland sowie der Lage der Wettbewerbsstandorte. In Folge werden insbesondere die östlich bzw. nördlich liegenden Kommunen Puchheim und Olching berücksichtigt. Darüber hinaus fließen im erweiterten Umland auch die Kommunen Emmering, Alling und Germering in die Analyse mit ein.

Für Eichenau liegt der Auswirkungsanalyse eine Erhebung sämtlicher Betriebe zugrunde, die Lebensmittel als Hauptsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment führen. Im Umfeld von Eichenau beschränkte sich die Bestanderhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Anbieter von Lebensmitteln (im Hauptsortiment) in den Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen und Ortsmitten beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

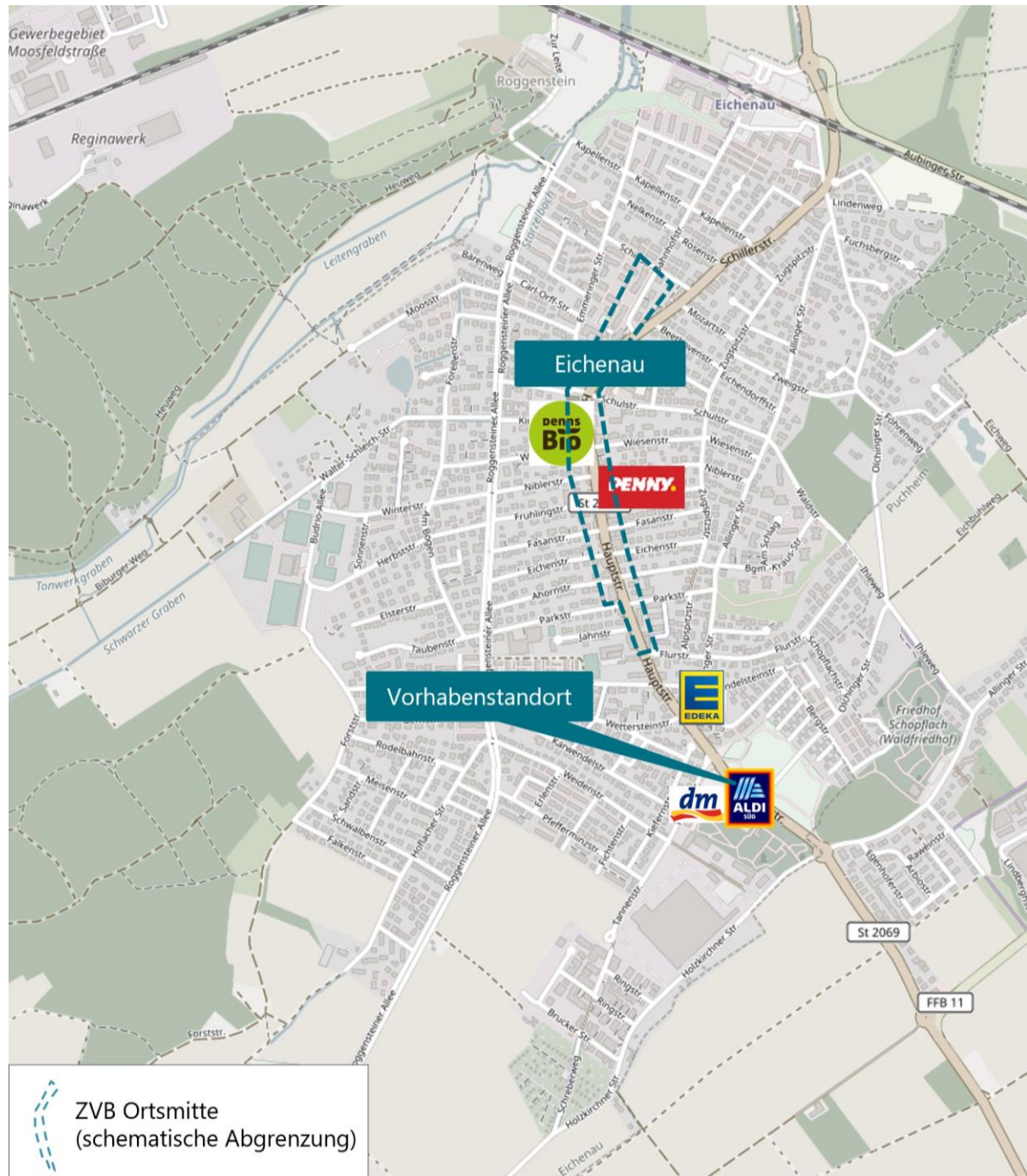
4.1 Eichenau

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eichenau aus dem Jahr 2020 lassen sich aktuell zwei Standortkategorien für den wettbewerbsrelevanten Lebensmitteleinzelhandel in Eichenau unterscheiden. Diese umfassen den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (ZVB) sowie sonstige städtebaulich integrierte Lagen. In städtebaulichen Randlagen ist in Eichenau derzeit kein Einzelhandel angesiedelt.

Die nachfolgende Karte zeigt die wesentlichen Lebensmittelanbieter in Eichenau im Überblick.

⁷ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2019, Hahn Retail Real Estate Report 2021/22

Abbildung 4: Vorhabenstandort und strukturprägende Lebensmittelanbieter in Eichenau



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte (ZVB)

Der ZVB Ortsmitte beginnt ca. 400 m nördlich des Vorhabenstandorts und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße sowie im nördlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße. Aus dem Lebensmittelsegment sind hier zunächst verschiedene kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (u.a. Obst und Gemüse, Getränkemarkt) ansässig. Darüber hinaus sind auch die beiden Systemanbieter **Penny** und **Denn's** angesiedelt. Als City-Filiale ist Penny in der Eichenauer Ortsmitte mit einer etwas kleineren Verkaufsfläche angesiedelt als für den Lebensmitteldiscounter im Durchschnitt üblich, der Markt präsentiert sich trotzdem mit einem

umfassenden Sortiment und ansprechender Ladengestaltung. Der Biomarkt Denn's hat seinen modernen und attraktiven Eichenauer Markt erst im Frühjahr 2021 am ehemaligen Standort von Edeka eröffnet. Seitdem schließt der Markt erfolgreich die bis dahin bestehende Lücke im Biosegment. Qualitativ und quantitativ besteht damit im zentralen Versorgungsbereich ein gutes Angebot im Lebensmittelbereich, welches sich in fußläufiger Entfernung für einen großen Teil des Eichenauer Siedlungsgebietes befindet. Aufgrund der guten Erreichbarkeit der genannten Anbieter und des vielfältigen Angebots unterschiedlicher Ausrichtung (u.a. Bio, Discount), kommt ihnen über das unmittelbare Umfeld hinaus auch für das gesamte Gemeindegebiet eine Versorgungsfunktion zu. In der Gesamtschau stellt sich die Ortsmitte als stabiler Versorgungsstandort dar, der durch seine zentrale Lage und vielfältigen Angebotsstrukturen den Nahversorgungsbedarf eines wesentlichen Teils der Eichenauer Bevölkerung deckt.

Sonstige städtebaulich integrierte Lagen

Abgesehen von der Aldi-Filiale ist mit **Edeka** im südlichen Gemeindegebiet von Eichenau ein weiterer großflächiger Lebensmittelanbieter in integrierter Lage ansässig. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch den in direkter Nachbarschaft zu Aldi ansässigen **dm-Drogeriemarkt**. Sowohl Edeka als auch dm präsentieren sich ansprechend und modern. Attraktivitätssteigernd wirkt sich aber insbesondere die räumliche Nähe der Betriebe zueinander aus. Diese ermöglicht es den Kund*innen mit wenig Aufwand Lebensmitteleinkäufe bei verschiedenen Betriebstypen (Supermarkt, Discounter) zu erledigen und diese mit einem Besuch des Drogeriemarktes zu verbinden. Vor allem bei den regelmäßigen stattfindenden Lebensmitteleinkäufen erfreuen sich solche in räumlicher Nähe konzentrierten und verkehrsgünstig gelegenen Nahversorgungsangebote bei der Kundschaft immer größerer Beliebtheit, da ohne zusätzliche Fahrtwege verschiedene Einkäufe miteinander kombiniert werden können. Demzufolge ist den Betrieben im Süden Eichenaus sowohl eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Umfeld zu attestieren, als auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot in den sonstigen integrierten Lagen noch durch eine Metzgerei westlich der Ortsmitte.

Abbildung 5: Lebensmittelangebot in Eichenau (Auswahl)

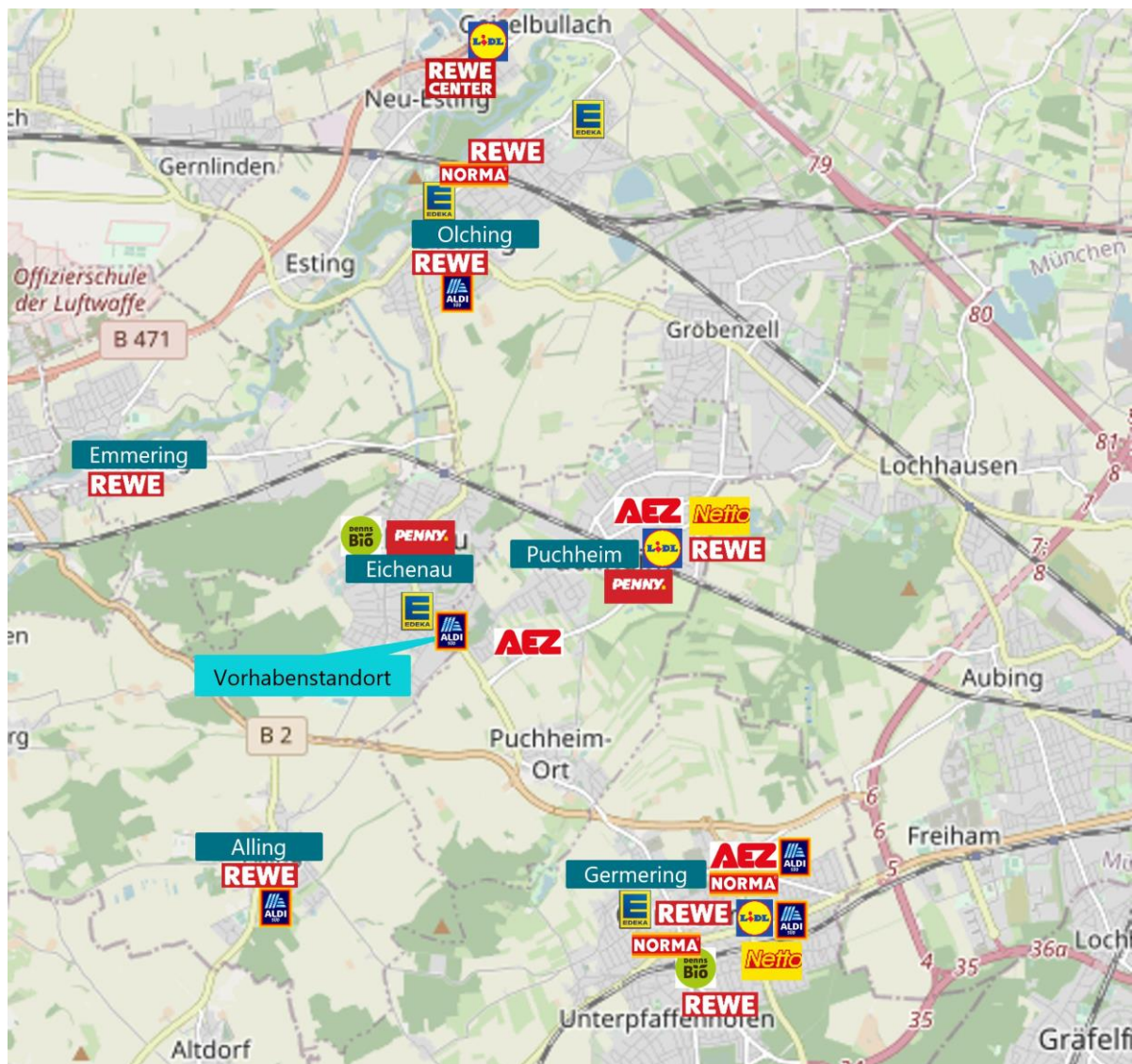


Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

4.2 Umland von Eichenau

Der erweiterte Aldi-Lebensmitteldiscounter konkurriert neben den oben genannten Anbietern in Eichenau selbst auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland. Dies ist v.a. damit zu begründen, dass sich die Eichenauer Bevölkerung zu einem nicht unerheblichen Teil im Umland mit Lebensmitteln versorgt. In diesem Zusammenhang ist zum einen Puchheim zu nennen, da von dort der Vorhabenstandort via PKW schnell und einfach zu erreichen ist. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass Kund*innen aus dem nördlichen Siedlungsgebiet Eichenaus durch die Erweiterung des Aldis künftig seltener die Lebensmittelanbieter in Olching aufsuchen. Neben Puchheim und Olching werden im erweiterten Umland auch die Kommunen Emmering, Alling und Germering berücksichtigt, zu denen aufgrund der zunehmenden Entfernung zum Vorhabenstandort aber nur geringfügige Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten sind.

Abbildung 6: Lebensmittelmärkte (Systemanbieter) im weiteren Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Puchheim

Etwa 200 m südöstlich des Vorhabenstandorts schließt die Stadt Puchheim an die Gemeindegrenze von Eichenau an. Systemanbieter des Lebensmitteleinzelhandels sind in Puchheim im Wesentlichen an drei Standorten im Stadtgebiet ansässig: im Stadtzentrum, im Gewerbegebiet Nord sowie am südwestlichen Stadtrand im Ikarus-Center.

Das **Zentrum** Puchheims erstreckt sich vornehmlich entlang der Lochhauser Straße sowie in den angrenzenden Bereichen. Der Nutzungsmix umfasst neben Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Das wesentliche Lebensmittelangebot wird in der Stadtmitte durch einen großen AEZ-Supermarkt vorgehalten. Er befindet sich für einen großen Teil der Bewohner*innen des Puchheimer Kernorts in fußläufiger Erreichbarkeit und sichert demnach die Nahversorgung für das direkte Umfeld. Verkehrsgünstig gelegen ist der Betrieb grundsätzlich auch für Pkw-Kundschaft gut erreichbar. Allerdings sind am Markt nur eingeschränkt ebenerdige Stellplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich vornehmlich auf dem Parkdeck auf der Immobilie, das jedoch nur bedingt kund*innenfreundlich angelegt ist. Aufgrund der wenig attraktiven Parkmöglichkeiten und nur eingeschränkter Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nahversorgungsbetrieben in der Stadtmitte ist aus gutachterlicher Sicht nur von einer eingeschränkten überörtlichen Versorgungsfunktion des AEZ in der Stadtmitte auszugehen. Ergänzend sind in der Stadtmitte auch verschiedenen kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), sowie Spezialgeschäfte vertreten (u.a. Obst und Gemüse, Feinkost). Darüber hinaus ist auch eine Filiale der Fa. Rossmann zu nennen, in welcher Lebensmittel im Randsortiment angeboten werden. Insgesamt präsentiert sich die Stadtmitte von Puchheim als stabiler Versorgungsstandort, dem aufgrund seiner Angebotsstrukturen v.a. eine Nahversorgungsfunktion für das direkte Umfeld zukommt.

In verkehrsgünstiger Lage im **Gewerbegebiet Nord** und unweit der wichtigen Verkehrsachse Aubinger bzw. Eichenauer Straße befinden sich am östlichen Stadtrand die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto sowie ein Rewe-Supermarkt. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch zwei Bäckereien in den Vorkassenbereichen sowie einen Getränkemarkt. Die genannten Betriebe weisen zwar z.T. einen gewissen Wohngebietsbezug auf, sind jedoch aufgrund der Gewerbegebietslage und guten verkehrlichen Erreichbarkeit vornehmlich auf Pkw-Kundschaft aus dem Kernort sowie auch dem näheren Umland ausgerichtet.

Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Puchheim (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Unweit der Stadtgrenze zu Eichenau ist im Südwesten Puchheims außerdem das **Ikarus-Center** als bedeutender Versorgungsstandort in verkehrsgünstiger Lage lokalisiert. In dem Einkaufszentrum ist als Magnetbetrieb und wesentlicher Lebensmittelanbieter ein weiterer großformatiger und attraktiver AEZ-Verbrauchermarkt ansässig. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch einen Getränkemarkt sowie kleinteilige Anbieter (u.a. Bäckerei, Feinkost). Mit u.a. einer Müller-Drogerie, einer Apotheke

sowie einem Fressnapf-Zoofachmarkt sind weitere Einzelhandelsbetriebe vor Ort angesiedelt, sodass das Ikarus-Center insgesamt, v.a. aber im Nahversorgungssegment einen wichtigen Versorgungsstandort für Puchheim selbst und darüber hinaus auch für das Umland darstellt. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Eichenau, der guten Verkehrsanbindung des Standorts und der überörtlichen Anziehungskraft des Ikarus-Centers ist davon auszugehen, dass sich insbesondere Bewohner*innen der südlichen Siedlungsgebiete Eichenaus anteilig hier versorgen.

Im **weiteren Stadtgebiet** ist als Systemanbieter noch ein Penny-Lebensmitteldiscounter südöstlich des Bahnhofs ansässig, dem aufgrund seiner Lage im Wohngebiet vornehmlich eine Rolle als Nahversorger für die Bewohner*innen im direkten Umfeld zukommt.

Olching

In etwa 5 km Entfernung ist nördlich des Vorhabenstandorts die Stadt Olching gelegen, die über die Staatsstraße St 2069 (Roggensteiner Straße) gut an Eichenau angebunden ist.

Die wesentlichen Standorte der Systemanbieter in Olching umfassen die Stadtmitte, das Gewerbegebiet West sowie das südlich der Johann-G.-Gutenberg-Straße gelegene Gewerbegebiet.

Die **Stadtmitte** ist in Olching entlang der Hauptstraße sowie in den hieran angrenzenden Bereichen auszumachen und weist einen vielfältigen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf. Im Hinblick auf das Lebensmittelsortiment wird im Zentrum Olchings ein umfassendes Angebot vorgehalten, welches u.a. die beiden Supermärkte Rewe und Edeka, einen Norma-Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Bioladen, mehrere Bäckereien und eine Metzgerei umfasst. Besagter Edeka ist gemeinsam mit dem Getränkemarkt am südlichen Rand im Standortverbund in einem attraktiven Neubau ansässig, die weiteren Anbieter sind einzeln entlang der Hauptstraße angesiedelt. Den genannten Betrieben kommt eine wichtige innerstädtische Versorgungsfunktion zu, die v.a. die fußläufige Nahversorgung der Bewohner*innen im Stadtkern Olchings sichert. Darüber hinaus sind die Lebensmittelanbieter aufgrund ihrer Lage an der Hauptstraße aber auch dem weiteren Stadtgebiet sowie auch dem südlichen und westlichen Umland gut zu erreichen.

Am nördlichen Siedlungsrand sind in verkehrlich gut erreichbarer Lage im **Gewerbegebiet West** ein Rewe Center mit sehr großer Verkaufsfläche, ein gesonderter Rewe-Getränkemarkt sowie unweit hiervon ein Lidl-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Aufgrund des umfassenden Angebots, das im Rewe Center auch über das Lebensmittelsegment hinaus vorgehalten wird, ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet von Rewe und der umliegenden Betriebe neben dem Stadtgebiet Olchings auch das unmittelbare Umland (v.a. im Norden und (Süd-)Westen) umfasst. Für die Wohnsiedlungen gegenüber dem Gewerbegebiet übernimmt v.a. das Rewe Center aufgrund der räumlichen Nähe zumindest teilweise auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion.

Ein weiterer Versorgungsstandort in **Gewerbegebietslage** ist am **südlichen Siedlungsrand** Olchings etabliert. Hier sind als wesentliche Anbieter aus dem Lebensmittelsegment ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rewe-Supermarkt sowie ein Getränkemarkt ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch verschiedene Fachmärkte und -geschäfte (u.a. expert TechnoMarkt), sodass für die hier ansässigen Betriebe ein über das Stadtgebiet von Olching hinausgehendes Einzugsgebiet angenommen werden kann, welches aufgrund der Anbindung insbesondere das südliche Umland umfasst.

Mit Edeka ist im Osten Olchings ein weiterer Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment ansässig, der sich im Standortverbund mit Müller in einer **Wohngebietslage** befindet. Er sichert aus gutachterlicher Sicht vornehmlich die Nahversorgung der Bewohner*innen im Standortumfeld, ist aber aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der wichtigen Verkehrsachse Feuersstraße auch aus dem weiteren Stadtgebiet gut erreichbar. Eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für das Olchinger Umland ist für diesen Standort nicht anzunehmen.

Abbildung 8: Lebensmittelanbieter in Olching (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Alling

Südlich des Vorhabenstandorts ist in einer Entfernung von etwa 4 km die Gemeinde Alling gelegen. Die Anbindung erfolgt über die Roggensteiner Allee und die Staatsstraße St 2069.

In Alling sind am **südlichen Siedlungsrand** zwei Systemanbieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel ansässig. Im Standortverbund sind hier ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter in guter Erreichbarkeit an der Hauptverkehrsachse Gilchinger Straße gelegen und somit aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie auch aus dem Norden Gilchings gut erreichbar. Zudem schließt unmittelbar an den Standort von Rewe und Aldi ein ausgedehntes Wohngebiet an, sodass die Betriebe für die Bewohner*innen im Umfeld auch eine fußläufige Nahversorgung gewährleisten.

Emmering

Die Gemeinde Emmering befindet sich ca. 7 km nordwestlich des Vorhabenstandorts. Eine Anbindung besteht über die Staatsstraße St 2069 und die Roggensteiner Straße.

In der **Ortsmitte**, die sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße erstreckt, besteht das Lebensmittelangebot lediglich aus zwei Bäckereien und einer Metzgerei. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Unweit östlich der Ortsmitte befindet sich noch ein Hofladen, der auch ein gastronomisches Angebot anbietet.

Im **weiteren Gemeindegebiet** ist zwischen dem Kernort und dem Gewerbegebiet Moosfeldstraße im Osten Emmerrings ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt ansässig. Eine fußläufige Erreichbarkeit von Rewe ist für die südöstlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete zwar teilweise gegeben, aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist jedoch vornehmlich von einer Ausrichtung des Marktes auf Pkw-Kundschaft auszugehen. Aufgrund des insgesamt eingeschränkten Lebensmittelangebots ist für die genannten Anbieter in Emmering vornehmlich von einer lokalen Versorgungsfunktion auszugehen. Da das Lebensmittelangebot in Emmering im Hinblick auf die Betriebstypen kein discountorientiertes Angebot vorhält ist davon auszugehen, dass für eine entsprechende Versorgung die Discounter im Umland aufgesucht werden.

Germering

Die Stadt Germering liegt etwa 5 km südöstlich von Eichenau. Eine Anbindung besteht über die Eichenauer Straße und die Bundesstraße B 2.

In der **Innenstadt** von Germering, welche sich in nord-südlicher Richtung entlang der Unteren Bahnhofstraße, der Otto-Wagner-Straße und den angrenzenden Bereichen erstreckt, ist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung vorzufinden. In Hinblick auf das Lebensmittelsegment verfügt die Innenstadt über ein gutes und differenziertes Angebot. Mehrere Supermärkte bzw. Bio-Supermärkte (u.a. Rewe, Edeka, Denn's) und eine Lebensmitteldiscounter (Norma) werden

durch verschiedene Spezialanbieter (z.B. Reformhaus, Obst- und Gemüse, Asien-Markt) und Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt.

Im **weiteren Stadtgebiet** sind im nordöstlichen Bereich die Germeringer Einkaufspassagen mit AEZ, AEZ-Getränkemarkt und Aldi zu nennen, die für die Bewohner*innen der umliegenden Siedlungen auch fußläufige Nahversorgungsmöglichkeiten bieten. Südlich der Wittelsbacher Höfe befindet sich eine Norma-Filiale, welche für die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ebenfalls von Bedeutung ist. Im südöstlichen Stadtgebiet ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorzufinden, welcher durch seine eingeschränkt marktgerechte Betriebsgröße und seinen in die Jahre gekommen Zustand allerdings nur bedingt eine zeitgemäße wohnortnahe Versorgung gewährleisten kann. Von Bedeutung für die lokale Versorgung sind darüber hinaus die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet an der Industriestraße (Rewe, Lidl, Aldi). Da diese Betriebe allerdings nur eingeschränkt an Wohnbebauung angrenzen bzw. durch die Bahnlinie und die z.T. stark befahrene Landsberger Straße von den Wohngebieten abgetrennt sind, ist eine fußläufige Versorgung hier nur schwer möglich.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Eichenau sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.⁸ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbsslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sogenannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt bzw. Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Expert*innen, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.⁹

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe,

⁸ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

⁹ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

-verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik etc.).

5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Hauptstraße 110 in Eichenau Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Ermittlung des Umsatzes des erweiterten Lebensmittelmarktes wurde eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze des geplanten Betreibers und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Die Flächenproduktivität ist so angelegt, dass ein moderner und leistungsfähiger Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betrieben werden kann.

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Aldi-Marktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.006 m² bei rd. 8.380 €/m².¹⁰ Die spezifischen Standortbedingungen stellen sich aus gutachterlicher Sicht als überdurchschnittlich dar, da die Aldi-Filiale an dem gut sichtbaren und verkehrsgünstig gelegenen Standort eine äußerst relevante Versorgungsfunktion sowohl für die angrenzenden Wohngebiete als auch das gesamte Gemeindegebiet einnimmt. Zudem beläuft sich die einzelhandelsspezifische Kaufkraftkennziffer in Eichenau auf einen Wert von 120,7¹¹ und liegt damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. In Anbetracht dieser sehr positiven Standortrahmenbedingungen für den Anbieter Aldi in Eichenau kann von einer über dem bundesdeutschen Schnitt für Aldi liegenden Flächenleistung ausgegangen werden. Durch die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² beläuft sich der jährliche Umsatz des zu untersuchenden Aldi-Lebensmitteldiscounters rechnerisch künftig auf ca. 11,1 Mio. € p.a., was einer Flächenproduktivität von rd. 9.250 €/m² entspricht. Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei rd. 80 %. Ein Anteil von ca. 20 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit wird für den Aldi im Lebensmittelbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 8,9 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 2,2 Mio. € p.a. auf den Nichtlebensmittelbereich (discountertypische Randsortimente und Aktionswaren) entfallen.

Da es sich bei dem zu untersuchenden Aldi-Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, kann der Bestandumsatz des aktuellen Marktes gegenüber dem zukünftig zu erwartenden Gesamtumsatz in Abzug gebracht werden. Dem bestehenden Aldi-Markt wird in Anbetracht der oben bereits aufgeführten positiven Standortrahmenbedingungen eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 9.600 €/m² p.a. zugesprochen. Die höhere Flächenproduktivität des bestehenden Marktes erklärt sich durch den Umstand, dass bei Erweiterungsvorhaben die Flächenleistung i.d.R. nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. Das Gegenteil ist oft der Fall. Vielmehr steht eine langfristige Bindung der Bestandskund*innen durch die geplante Modernisierung im Vordergrund. Dies gilt auch

¹⁰ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023

¹¹ vgl. Michael Bauer Research GmbH 2023 basierend auf Statistisches Bundesamt

für die vorliegend zu untersuchende Aldi-Filiale an der Hauptstraße in Eichenau und kann wie folgt begründet werden:

- Das Warenangebot wird mit dem geplanten Neubau nicht bzw. zumindest nicht wesentlich zunehmen. Aldi bietet in seinen Filialen ein mehr oder weniger einheitliches Warensortiment an.
- Das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes wird sich durch den geplanten Neubau mit Erweiterung lage- und wettbewerbsbedingt nicht bzw. nicht wesentlich vergrößern. Dementsprechend bleiben die Kund*innen-/Kaufkraftpotenziale im Wesentlichen gleich bzw. zumindest ähnlich.
- Lebensmittelmärkte mit größeren Verkaufsflächen weisen üblicherweise deutlich niedrigere Umsätze je m² Verkaufsfläche auf als kleinere Filialen.

Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens (in Mio. € p.a.)

	Umsatz bei 1.015 m ²	Umsatz bei 1.200 m ²	Umsatzzuwachs
Aldi-Lebensmitteldiscounter			
Lebensmittel	7,8	8,9	1,1
Randsortimente / Aktionswaren*	2,0	2,2	0,3
Gesamt	9,8	11,1	1,4

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

In Summe wird durch die Aldi-Erweiterung eine Umsatzsteigerung im angenommenen, realitätsnahen worst-case-Ansatz i.H.v. maximal rd. 1,4 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 1,1 Mio. € p.a. auf den Lebensmittelbereich entfallen. Die Gegenüberstellung des aktuellen und des Umsatzes nach Erweiterung, aufgeteilt nach Sortimenten ist der obigen Tabelle zu entnehmen. Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,3 Mio. € p.a. auf zahlreiche sowie bei Aktionswaren saisonal wechselnde Sortimente entfällt, verteilt er sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten und Betrieben. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten und können bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Für das Projektvorhaben ist somit zu prüfen, ob durch den erweiterten Lebensmittelmarkt und den zusätzlichen Umsatz in Höhe von rd. 1,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortszentren und die sonstige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Eichenau und den Umlandkommunen zu erwarten sind.

5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die bei der Realisierung des Aldi-Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum anzunehmen sind, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kapitel 4) orientiert. Von welchen Standorten Kaufkraftabflüsse zu erwarten sind und wie sich die daraus ergebenden Umsatzumverteilungsquoten darstellen, ist in nachfolgender Tabelle 2 aufgeführt. Die Grundlage der Betrachtung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig. Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für

die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft und zusammenfassend folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort,
- Qualität der verkehrlichen Anbindung,
- Pendelverflechtungen,
- subjektive bzw. mentale Barrieren,
- naturräumliche Barrieren,
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte,
- die konkurrierende Ausstattung im Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender sowie zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar. Nachfolgender Tabelle sind die auf Basis des realitätsnahen „worst-case-Ansatzes“ anzunehmenden Umsatzumverteilungseffekte zu entnehmen.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Eichenau			
Zentraler Versorgungsbereich	ca. 8,8	ca. 0,2	ca. 2 %
Sonstige Lagen	ca. 8,0	0,2 – 0,3	ca. 3 %
Puchheim			
Zentrum	ca. 16,7	< 0,1	n.n.
Sonstige Lagen	ca. 44,4	ca. 0,3	< 1 %
Olching			
Zentrum	ca. 15,9	< 0,1	n.n.
Sonstige Lagen	ca. 55,0	0,1 – 0,2	< 1 %
Umland & Streuumsätze (u.a. Germering, Alling, Emmering)		0,1 – 0,2	n.n.
Gesamt		1,1	

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich im Lebensmittelbereich folgende versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Aldi-Erweiterung (Abriss/Neubau) ableiten:

- Insgesamt werden durch das Erweiterungsvorhaben der Fa. Aldi **ca. 1,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich** umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen „worst-case“-Betrachtung bewertet, dementsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die unter realistischer Marktbetrachtung maximal mögliche Umverteilung dar.
- Ein erheblicher Teil der Umsatzlenkungen findet innerhalb des **Eichenauer Gemeindegebiets** selbst statt. Weitere nennenswerte Umverteilungseffekte lassen sich in **Puchheim** und **Olching** feststellen. Im weiteren Umland Eichenaus (u.a. Germering, Alling, Emmering) ist lediglich von minimalen Effekten auszugehen.
- Aufgrund des dichten Wettbewerbsbesatzes bzw. den zahlreichen Betrieben, auf die sich der umzuverteilende Umsatz in Höhe von ca. 1,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich aufteilt, stellen sich die **Umverteilungsquoten durchweg niedrig** dar.
- In der **Ortsmitte Eichenaus**, die gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, ist mit Umverteilungswirkungen i.H.v. rd. 0,2 Mio. € p.a. zu rechnen,

was einer niedrigen Umverteilungsquote ca. 2 % entspricht. Die Umsatzverluste verteilen sich dabei v.a. auf den Lebensmitteldiscounter Penny und den Bio-Supermarkt Denn's, sowie nachgeordnet auf die im ZVB ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter (u.a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüse). Einzelbetrieblich sind bei den Lebensmittelanbietern nur geringfügige absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten, die die Größenordnung jährlicher Schwankungen nicht übersteigen. Angesichts der geringen Umlenkungsquote und den stabilen, gut ausgeprägten Angebotsstrukturen können negative städtebauliche wie auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber der Ortsmitte Eichenaus ausgeschlossen werden.

Gegenüber den **sonstigen integrierten Lagen in Eichenau** werden Umverteilungseffekte in Höhe von jährlich 0,2 – 0,3 Mio. € wirksam, was einer Quote von rd. 3 % des Bestandsumsatzes entspricht. Als weiterer Systemanbieter in dieser Lagekategorie wird hiervon in erster Linie der unweit nordwestlich des Planvorhabens ansässige Edeka betroffen sein. Hieraus lassen sich aber keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen ableiten. Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass es sich bei dem betreffenden Edeka um eine moderne, attraktive Filiale handelt, der sowohl eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Umfeld, als auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zukommt.

- Weitere Umsatzlenkungen werden außerdem gegenüber Lebensmittelanbietern in den **sonstigen Lagen von Puchheim** ausgelöst. Die Umverteilungseffekte i.H.v. ca. 0,3 Mio. € p.a. werden v.a. das unweit des Vorhabenstandorts befindliche AEZ betreffen, da davon ausgegangen werden kann, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere die Bewohner*innen der südlichen Wohngebiete Eichenaus anteilig hier versorgen (vgl. Kap. 4.2). Nachgeordnet werden auch geringfügige Umverteilungen gegenüber den weiteren Lebensmittelanbietern in den sonstigen Lagen (u.a. Penny, Rewe, Lidl) wirksam. Angesichts des Bestandsumsatzes i.H.v. etwa 44,4 Mio. € p.a. ergibt sich aus der Umverteilung allerdings nur eine geringe und damit unproblematische Umverteilungsquote von weniger als 1 %, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt.
- Im **Zentrum Puchheims** sind angesichts der großen Distanz und der geringen Wettbewerbsüberschneidungen des Besatzes allenfalls geringfügige Umsatzumverteilungswirkungen anzunehmen. Diese liegen bei weniger als 0,1 Mio. € p.a. und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Entsprechend können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- In den **sonstigen Lagen Olchings** werden geringe Umverteilungen in Höhe von 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. wirksam. Von diesen Effekten wird aufgrund der Anbindung nach Eichenau und den Wettbewerbsüberschneidungen zu Aldi vorwiegend der Versorgungsstandort in Gewerbegebietslage (u.a. Aldi, Rewe) im südlichen Stadtrand Olchings berührt sein. In Anbetracht der äußerst niedrigen (weniger als 1 %) und damit unbedenklichen Umverteilungsquote sind hier ebenfalls keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Im **Zentrum von Olching** fallen die anzunehmenden Umsatzverluste so gering aus, dass sie unter die Schwelle der Nachweisbarkeit fallen.
- **Außerhalb der oben aufgeführten Lagen** (u.a. Germering, Alling, Emmering) finden aufgrund der zunehmenden Entfernung zum Standort des zu untersuchenden Aldi-Marktes keine größeren Umverteilungsprozesse mehr statt. Zwar ist von zusätzlichen Streuumsätzen auszugehen (aus der Region bzw. z.B. Zufallskund*innen), diese fallen jedoch sehr gering aus und sind räumlich nicht mehr zuzuordnen. Der umzuverteilende Betrag liegt bei etwa 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. Die daraus abzuleitende Umverteilungsquote ist so gering, dass sie nicht mehr valide bezifferbar ist. Dementsprechend werden durch das Projektvorhaben im hier untersuchten Lebensmittelbereich auch im weiteren Untersuchungsraum keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

Insgesamt zeigt die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, dass von der geplanten Erweiterung der Fa. Aldi am Standort Hauptstraße 110 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Eichenau und im Umland ausgehen.

6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Eichenau bewertet.

6.1 Lage im Raum

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, in welchen Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf.

„5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

Gemäß Regionalplan der Region München (Aktualisierung Gesamtfortschreibung 2019) kommt der Gemeinde Eichenau zusammen mit Puchheim die Funktion eines gemeinsamen Grundzentrums zu. Eichenau ist entsprechend für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Nahversorgungsbereichs geeignet.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

6.2 Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

„5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen

Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]“

Der Projektstandort des Aldi-Lebensmitteldiscounters befindet sich am südlichen Rand des Kernsiedlungsgebietes der Gemeinde Eichenau. Westlich, nördlich und nordöstlich des Vorhabenstandorts beginnen umfangreiche Wohngebiete in einer Entfernung von ca. 100 bis 300 m. Aufgrund der räumlichen Nähe liegt ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen im fußläufigen Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes. Für diese Wohngebiete übernimmt der Lebensmittelmarkt bereits heute wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen.

Im Hinblick auf den ÖPNV befinden sich die Haltestellen „Eichenau Friedhof“ und „Eichenau Kiefernstraße“ in einer Entfernung von ca. 80 bzw. 100 m zum Vorhabenstandort und sind demnach fußläufig zu erreichen. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben.

Demnach ist der Standort von Aldi an der Hauptstraße 110 in Eichenau als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP Bayern einzustufen.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

6.3 Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)“

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Vorhaben aus dem Nahversorgungssegment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² sind gemäß Ziel 5.3.1 Lage im Raum in allen Kommunen zulässig. Da sich die Verkaufsfläche des erweiterten Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.200 m² beläuft, greift für das Projektvorhaben die Ausnahmeregelung und es ist von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) werden durch das Planvorhaben in Eichenau erfüllt.

7 Prüfung gemäß EHK Eichenau 2020

Im Folgenden gilt es zu überprüfen, ob das Erweiterungsvorhaben der Fa. Aldi mit den Empfehlungen, Strategien sowie Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eichenau vereinbar ist. Das Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2020 von der CIMA fortgeschrieben und im Gemeinderat zum Beschluss geführt.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels gibt das EHK Eichenau 2020 folgende wesentliche Zielstellungen vor (vgl. S. 35, 36):

- **Versorgungsfunktion als Grundzentrum gewährleisten**
Ziel ist es, eine Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern des Grundbedarfs sicherzustellen.
- **Nachhaltige und ressourcenschonende Flächenentwicklung**
Ziel ist ein sparsamer Umgang mit (Gewerbe-)Flächen unter Berücksichtigung der Ansprüche der gewerblichen Wirtschaft.
- **Sicherung der bedarfsorientierten, wohnortnahen und damit fußläufigen Versorgung**
Ziel ist die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, um nahversorgungsinduzierte Versorgungsfahrten zu minimieren.
- **Zentrenorientierte Entwicklung & Stärkung der Ortsmitte in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich**
Entwicklungsprioritäten sind auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte zu legen. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsbestands in den integrierten Lagen außerhalb der Ortsmitte ist nicht anzustreben. Die bereits ansässigen Betriebe genießen Bestandsschutz. Flächenerweiterungen und Modernisierungen, die für den Betrieb zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit nötig sind, sollten ermöglicht werden, sind aber auf ihre Auswirkungen auf die Ortsmitte zu überprüfen.

Weiterhin werden im EHK 2020 (S. 47 ff.) Zielstellungen formuliert, die alle im Wesentlichen auf die **Stärkung, Fortentwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte** abzielen und entsprechend bei der Einordnung des Erweiterungsvorhabens ebenfalls berücksichtigt werden:

- Stärkung der lokalen Ökonomie
- Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung
- Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte
- Bestandsorientierte Entwicklung
- Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte

Im Hinblick auf das Ziel, die Versorgungsfunktion Eichenaus als Grundzentrum zu gewährleisten, ist festzuhalten, dass die Erweiterung und Modernisierung der Aldi-Filiale zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum beiträgt, indem ein etablierter Standort in der Einzelhandelslandschaft der Gemeinde gesichert und zukunftsfähig aufgestellt wird. In diesem Zusammenhang bleibt auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben zur Erhöhung der im EHK ermittelten unterdurchschnittlichen Zentralität im Lebensmittelbereich (vgl. EHK 2020, S. 30) beiträgt, indem Kaufkraft, die bislang ins Umland abfließt, gebunden wird.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Gewerbeflächen wird das Vorhaben gerecht, da es sich um eine Erweiterung auf bestehenden Gewerbeflächen handelt, und keine weiteren Flächen neu ausgewiesen werden müssen.

Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes gliedert sich insbesondere in das Ziel zur Sicherung der bedarfsorientierten, wohnortnahen und damit fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs ein. Aldi bildet gemeinsam mit dem Drogeriemarkt einen wichtigen Versorgungsstandort, der es den Kund*innen ermöglicht, Nahversorgungseinkäufe bei verschiedenen

Betriebstypen bequem miteinander zu kombinieren. Durch das Erweiterungsvorhaben wird demnach die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Standorts gestärkt, wodurch die Nahversorgungssituation für die umliegenden Wohngebiete weiter verbessert wird.

Der Vorhabenstandort der Fa. Aldi befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund seiner Lage mit Wohnbezug ist er den städtebaulich integrierten Lagen zuzuordnen. An Standorten dieser Kategorie sind gemäß Einzelhandelskonzept *„Sortimente des Nahversorgungsbedarfs als Hauptsortiment grundsätzlich zulässig. Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind jedoch einer Einzelfallprüfung hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu unterziehen“* (EHK Eichenau 2020, S. 51). Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte und der sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet ist demnach auch bei Erweiterungsvorhaben die Durchführung einer Einzelfallprüfung notwendig, welche die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Hauptsortiment nachweist.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kapitel 5) wurde eine entsprechende Einzelfallprüfung hinsichtlich versorgungsstruktureller sowie städtebaulicher Auswirkungen durchgeführt. Gemäß der vorgenommenen Untersuchung können schädliche bzw. negative Auswirkungen auf die Struktur und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte sowie aller weiteren Lagen und Standorten in Eichenau und Umgebung aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Damit steht das Vorhaben den Zielen des EHK zur Stärkung, Fortentwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte nicht entgegen.

Die Untersuchungsergebnisse machen deutlich, dass die geplante Erweiterung des Aldi-Lebensmittel-discounters (Abriss/Neubau) den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eichenau 2020 entspricht. So trägt das Vorhaben im Sinne des EHK zu einer verbesserten (fußläufigen) Versorgung sowohl für die umliegenden Wohngebiete im Süden Eichenaus als auch für das gesamte Gemeindegebiet bei, ohne dabei die Fortentwicklung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich negativ zu beeinflussen.

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In Eichenau ist am Standort Hauptstraße 110 die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Hierfür soll die bisherige Filiale abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Zielverkaufsfläche des Marktes beläuft sich dann auf rd. 1.200 m². Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll eine langfristige und nachhaltige Sicherung des Versorgungsstandortes erzielt werden.

Für das Vorhabengrundstück liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B13 Gewerbegebiet) vor. Dieser setzt für den Lebensmittelmarkt gemäß 4. Änderung aus dem Jahr 2006 ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² fest. Entsprechend ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Folglich ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen des Abstimmungs- und Genehmigungsverfahrens eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse notwendig, die untersucht, ob das Vorhaben Aldi im Einzelhandelsbereich wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Eichenau oder dem Umland erwarten lässt. Aufgrund seiner Großflächigkeit ist das Vorhaben auch hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnung (LEP Bayern 2020) zu überprüfen. Ergänzend wird untersucht, ob sich das Vorhaben in die Ziele und Grundsätze des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eichenau (2020) einfügt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass von der geplanten Erweiterung der Fa. Aldi am Standort Hauptstraße 110 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Eichenau und im Umland ausgehen.

Die Umsatzumverteilungsquoten erreichen in Eichenau gegenüber den Lebensmittelanbietern im ZVB Ortsmitte und den sonstigen Lagen mit ca. 2 – 3 % unbedenkliche Werte. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Tatsache, dass die Ortsmitte Eichenaus stabile, gut ausgeprägte Angebotsstrukturen aufweist, können negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich und die sonstigen Lagen Eichenaus ausgeschlossen werden. Weitere Umsatzlenkungen werden außerdem gegenüber Lebensmittelanbietern in Puchheim und Olching wirksam. Die Umverteilungsquoten stellen sich aber auch hier durchweg niedrig dar (<1 %), sodass nicht von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen ausgegangen werden muss. Wesentlich ist zudem, dass es sich bei den betroffenen Anbietern um stabile und leistungsfähige Betriebe handelt, sodass die prognostizierten geringen Umsatzrückgänge lediglich zu wettbewerblichen Auswirkungen führen, die keine Betriebsschließungen erwarten lassen. In Bezug auf die Angebotsstrukturen der weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet (Germering, Alling, Emmering) fallen die Umsatzumverteilungen insgesamt ebenfalls sehr gering aus (unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze), sodass das Planvorhaben auch hier keine negativen Auswirkungen auslösen wird.

In der Gesamtschau ist die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes mit einer Zielverkaufsfläche von rd. 1.200 m² als städtebaulich verträglich i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO zu bewerten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde auch eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt.

Weiterhin fügt sich das Vorhaben auch in die Ziele und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eichenau (2020) ein. Eine flächenmäßige Erweiterung des Aldis ist an dem Standort zulässig, sofern das Vorhaben gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der

Verträglichkeit wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erbracht. Entsprechend ist die geplante Erweiterung auch gemäß EHK im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen positiv zu bewerten.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Eichenau bei. Insbesondere für die Wohngebiete im Standortumfeld wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das Vorhaben weiter verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte und anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden.