

POPIEN & PARTNER
Wirtschaftsgeographie
Dr. Ralf Popien

**Fortschreibung Einzelhandelsgutachten Oberschleißheim -
Einzelhandelsvorhaben in Gewerbegebieten - Risiken für die
"Neue Ortsmitte"?**

**Erarbeitung einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter
Sortimente**

Gutachten im Auftrag der Gemeinde Oberschleißheim

München im November 2014 / Mai 2015

Popien und Partner
Wirtschaftsgeographie
Pestalozzistr. 40c
80469 München

Tel. 089-260 234 98

E-Mail: popien@popien-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung – Fragestellungen	3
2	Methodik	4
3	Oberschleißheims Lage im Einzelhandelsumfeld "München Nord"	5
4	Fachgutachten 2007 und 2012: Handlungsfelder und planungspolitische Schlussfolgerungen	7
5	Einzelhandels- und Zentrenstrukturen Oberschleißheim: Veränderungen seit 2006	
	5.1 Einzelhandel, Verkaufsflächen	11
	5.2 Zentren bzw. Agglomerationen: Einzelhandel, kopplungsrelevante Dienstleister	15
6	Unternehmerische Einschätzung weiterer Einzelhandelsansiedlungen (Planvorhaben "Getränkemarkt im Gewerbegebiet Sonnenstraße", Arrondierung HIT)	19
7	Fazit - Handlungsempfehlungen	20

Literaturverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	"Mein Nachbarschaftszentrum" nach Wohnort der Befragten (2007)	7
Tabelle 2:	Einzelhandelsbesatz Oberschleißheim: Veränderungen von 2006 bis 2014 nach Branchen (Zentrenrelevanz)	11
Tabelle 3:	Geschäfte Großeinkauf Lebensmittel (2007)	12
Tabelle 4:	Nachfolgenutzungen ausgefallener Einzelhandelsnutzungen	13
Tabelle 5:	Ausstattung Oberschleißheims mit ausgewählten Betriebstypen im bundesweiten Vergleich	14
Tabelle 6:	Verkaufsflächen ausgewählter Branchen Oberschleißheims im bundesweiten Vergleich	14
Tabelle 7:	Einzelhandelsbesatz Oberschleißheim: Veränderungen von 2006 bis 2014 nach Standortraum	15
Tabelle 8:	Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen in ausgewählten Märkten (2007)	17

1 Vorbemerkung - Fragestellungen

Basierend auf unserem Gutachten HEINRITZ / POPIEN (2007) hat die Gemeinde Oberschleißheim in den letzten Jahren eine Reihe von Schritten der Ortsmittenplanung unternommen. Um das mit den Maßnahmen zur Neugestaltung des Ladenzentrums "Stutenanger" und des Bürgerplatzes verfolgte Ziel der Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte nicht zu gefährden, wurden diese städtebaulichen Maßnahmen von restriktiven Festsetzungen der kommunalen Bauleitplanung in der Peripherie flankiert (vgl. Stellungnahme HEINRITZ / POPIEN 2012).

Derzeit liegt der Gemeinde Oberschleißheim eine Anfrage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet V Sonnenstraße vor. Zur Behandlung dieser und zukünftig zu erwartender Anfragen hat die Gemeinde die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2007 in Auftrag gegeben, auf dessen Grundlage die zukünftige Zulassung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden soll. Die von den Gutachtern 2007 sowie 2012 abgegebenen Empfehlungen zur Bauleitplanung werden fortgeschrieben, sowie mittels einer ortsspezifischen Liste von innenstadtrelevanten Sortimenten ergänzt bzw. präzisiert.

Das Gutachten ist mit dem die Gemeinde beratenden Fachanwalt für Verwaltungsrecht abgestimmt worden, damit bauleitplanerische Regelungsmodelle dann durch das Gutachten im Fall einer gerichtlichen Überprüfung optimal gestützt werden.

Die Fragen zur sinnvollen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Oberschleißheim werden vor dem Hintergrund lokalspezifischer Situationen und Entwicklungen geklärt:

- Lage der Gemeinde (Siedlungsschwerpunkt) in Münchens Suburbia
- Zentren- und Angebotsstruktur des Oberschleißheimer Einzelhandels
- städtebauliche Integration möglicher Einzelhandelsstandorte, Kopplungsmöglichkeiten
- Betriebliche Dispositionen ansässiger und ansiedlungsbereiter Einzelhandelsbetriebe
- Bevölkerungsentwicklung (incl. Tagesbevölkerung)

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellungen waren verschiedene Erhebungsbausteine notwendig:

2 Methodik

Fortschreibung der Betriebskartierung Oberschleißheim

Die 2006 erstellte Betriebskartierung innerhalb der Gemarkung Oberschleißheims wurde fortgeschrieben (Einzelhandel mit den Merkmalen Verkaufsfläche, Sortiment und Betriebsformat; kopplungsrelevante Dienstleistungseinrichtungen sowie Leerstände).

Nachbargemeinden

Eine Beurteilung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Oberschleißheimer Einzelhandels ist ohne Betrachtung bekannter bzw. großflächiger Betriebe in den unmittelbar an die Gemarkung Oberschleißheim angrenzenden Gemeinden bzw. Münchner Stadtbezirken nicht zu leisten. Mittels Begehungen und Befahrungen sowie Internetrecherchen wurden deren Standorte erhoben.

Soweit vorhanden und zugänglich, wurden bestehende Einzelhandelsgutachten zu den benachbarten Gemeinden ausgewertet.

Expertengespräche

Auf eine erneute umfassende schriftliche Befragung der Oberschleißheimer Gewerbetreibenden wurde hier verzichtet. Vielmehr wurde Wert auf die Expertise ausgewählter Akteure gelegt: Mit ausgewählten Schlüsselpersonen vor Ort, Vertretern des lokalen Einzelhandels sowie mit potenziellen Einzelhandelsinvestoren wurden themenspezifische Expertengespräche zu den Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Oberschleißheim durchgeführt, um das Gefährdungs- bzw. das Stärkungspotenzial geplanter Ansiedlungen aus Sicht der lokalen Akteure und regionaler Investoren aufzuzeigen.

Das Gesprächstableau umfasste Vertreter folgender Institutionen bzw. Betriebe: Bauamt, Gemeindekämmerei, 2. Vorsitzender Gewerbeverband Oberschleißheim (TK-Laden Ladengruppe Fohlenanger), Referent Einzelhandel Gewerbeverband Oberschleißheim (Blumenfachgeschäft am Verbrauchermarkt HIT), Verbrauchermarkt HIT; Stutenanger: REWE-Standortexpansion, Apotheke, Schreibwarenladen, Alt-Oberschleißheim: Bäckerei, Gastronomie.

3 Oberschleißheims Lage im Einzelhandelsumfeld "München Nord"

Die im Landkreis München gelegene Gemeinde Oberschleißheim (11.353 Einwohner am 31.12.2013) grenzt nördlich an die Landeshauptstadt an und ist als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München ausgewiesen. Zusammen mit weiteren sieben Kommunen der "Nordallianz - Metropolregion München Nord" vermarktet sie sich als Gemeinde in einer Region, welche in verschiedenen Standort-Rankings Spitzenplätze erreicht, so in der Wirtschaftskraft (Rang 1: 103.000 €/WE, Focus Online-Ranking 2011) und in der Kaufkraft (28.000 €/EW, GfK Kaufkraft 2012, GfK Geomarketing), welche erheblich über dem bayerischen Durchschnitt (2013: 22.508, EHI 2014) liegt.

Oberschleißheim liegt im Spannungsfeld der Metropole München, der Kreisstadt des westlich gelegenen Nachbarlandkreises Dachau sowie der nördlich angrenzenden Stadt Unterschleißheim.

Die Nachbargemeinde ("Universitätsstadt") Garching (16.437 EW am 31.12.2013) mit ihrer in den 1980er Jahren errichteten Neuen Ortsmitte stellt kein besonderes Konkurrenzzentrum für den Oberschleißheimer Einzelhandel dar. In ihrem - östlich an die Oberschleißheimer Gemarkung angrenzenden - Gewerbegebiet "Hochbrück" sind außer einem Aldi-Discounter und einem 2011 entstandenen Supermarkt der Nahversorgung keine weiteren Einzelhandelsbetriebe oder Fachmärkte ansässig.

Die Entfernung zum Dachauer Gewerbegebiet "Am schwarzen Graben", eine der größten Fachmarkt-agglomerationen der Region München, beträgt ca. 8 km (10 bis 12 min Fahrzeit). Ankermieter des dort lokalisierten "INCenter" sind ein SB-Warenhaus, ein Baumarkt mit Gartencenter und ein Elektrofachmarkt. In seiner Nachbarschaft sind mit weiteren Verbrauchermärkten, Lebensmitteldiscountern, einem Müller-Drogeriefachmarkt und einem Bio-Fachmarkt Frequenzbringer der Nahversorgung ansässig, welche von einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben fast aller zentrenrelevanter Branchen sowie zentrenbildenden Dienstleistungen ergänzt werden.

Knapp 10 % der in einer Haushaltsbefragung (2007) von den Oberschleißheimern genannten Märkte für ihre Lebensmittelgroßeinkäufe lagen in Dachau. Für weitere Branchen der Nahversorgung (Reformwaren, Drogeriewaren, Schreibwaren, "kleines Geschenk") spielt Dachau als Konkurrenz für Oberschleißheim eine geringere Rolle. Die genannten Geschäfte lagen außer in Oberschleißheim selbst v.a. noch in München, sowie zu geringeren Anteilen in Unterschleißheim. Bei der Frage, in welchen Geschäften i.d.R. ein "kleines Geschenk" eingekauft wird, entfielen ein Drittel aller abgegebenen Nennungen auf München und 19 % auf Unterschleißheim.

Die Richtung Norden 4 km entfernte Nachbarstadt Unterschleißheim (26.363 Einwohner am 31.12.2013) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Gesamtverkaufsfläche des Unterschleißheimer Einzelhandels (127 Betriebe) beträgt 31.200 qm (BBE 2011, S.7). Die Einzelhandelsstruktur ist vom gewachsenen Zentrum des alten Ortsteil Lohhof (Bezirksstraße), von der "Neuen Ortsmitte" am Rathausplatz mit dem Einkaufszentrum IAZ sowie von einer Reihe von Lebensmittelmärkten (darunter ein Kaufland-Verbrauchermarkt) im Gewerbegebiet Unterschleißheim gekennzeichnet.

"Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erreichbarkeit in Nord-Süd-Richtung (...) und der konzeptbedingten Attraktivität für Kopplungskäufe" (BBE 2011, S. 13) wird Oberschleißheim zum Unterschleißheimer Einzugsgebiet der Zone II (Ergänzungsgebiet) gezählt.

2011 entstand mit dem "UeZ - Unterschleißheimer Einkaufszentrum" mit ca. 7.000 qm "Handelsfläche" (ilg-fonds.de) eine weitere Handelsagglomeration. Ein Vergleich mit den baulichen und funktionalen Strukturen des IAZ zeigt einen deutlichen Wandel seit den 1980er und 1990er Jahren auf:

Das IAZ wurde in städtebaulich integrierter Lage am S-Bahnhof inmitten neuer Wohnbauten errichtet. Es weist zwei Stockwerke auf, deren großflächige Ankermieter durch eine Vielzahl kleinflächiger, architektonisch relativ "verwinkelt" gestalteter Ladeneinheiten - z.Tl. entlang von Arkaden-Durchgängen - ergänzt werden. Die Parkplätze für den Kunden sind zu großen Teilen in einer Tiefgarage untergebracht. Derzeit werden das IAZ sowie der Belag des Rathausplatzes saniert, um sich dem Besucher in einem zeitgemäßen Ambiente zu präsentieren.

Das UeZ dagegen weist eine auf die Erdgeschoßfläche beschränkte, lineare Reihung großzügig geschnittener Fachmärkte der Branchen Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung (3x), Schuhe, Posten-Partien, Tierbedarf sowie einen Optiker und Gastronomie auf, vor denen (mit 282 Parkplätzen) großzügige oberirdische Stellplatzmöglichkeiten angelegt sind. Sein Standort unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes zielt nicht ausschließlich auf die Einwohnerschaft in einer gewissen Entfernung, sondern v.a. auf den motorisierten Kunden, darunter auch die PkW-Pendler auf ihrem Nachhauseweg vom Arbeitsplatz.

Mit der Installierung bundesweit bekannter Handelsketten aus der Textil- und Schuhbranche in solchen suburbanen Fachmarktzentren ist die Erwartung verbunden, die im wesentlichen nach München fließende Kaufkraft im mittelfristigen Bedarfsbereich wieder "zurückzuholen". Hauptziele der suburbanen Bevölkerung für den Einkauf von Textilien, Schuhen, Sportwaren und anderen "Shopping"-Produkten sind die Münchener Innenstadt sowie die regionalen Shopping-Center der Landeshauptstadt. Angesichts der dort gebotenen Vielfalt vermögen suburbane Angebote nur Teilbereiche im Textil- bzw. Bekleidungsmarkt zu belegen. Eine 100-prozentige Bindung der suburbanen "Shopping"-Kaufkraft in den Siedlungsschwerpunkten ist angesichts der überragenden Zentralität der Landeshauptstadt weder realistisch noch raumordnungspolitisch darstellbar.

4 Fachgutachten 2007 und 2012: Handlungsfelder und planungspolitische Schlussfolgerungen

In der Haushaltsbefragung 2007 stimmten zwar 81 % der Befragten dem Statement "Ich bekomme in Oberschleißheim alles, was ich für das tägliche Leben brauche" zu, gleichzeitig aber monierten 63 %, dass die Einkaufsmöglichkeiten zu sehr über den Ort verteilt sind und 60 % konstatierten zu begrenzte Auswahlmöglichkeiten am Standort Oberschleißheim.

Ein Großteil der Befragten konnte sich bei der Frage danach, welches Zentrum sie als "Mein Nachbarschaftszentrum" bezeichnen würden, nicht für ein einzelnes Zentrum entscheiden. Die 511 Befragten gaben insgesamt 730 Nennungen ab. Die meisten Nennungen entfielen auf den Bereich Bahnhof / HIT / Ärztehaus (51 % der Befragten, 36 % der Nennungen, vgl. Tab. 1). An zweiter und dritter Stelle standen mit einer fast identischen Anzahl von Nennungen (16 %) einmal das Ladenzentrum Stutenanger, zum anderen das Gewerbegebiet Sonnenstr. mit den beiden Lebensmitteldiscountern.

Tabelle 1: "Mein Nachbarschaftszentrum" nach Wohnort der Befragten, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent der Nennungen

	Alt-Schl.-heim	Bahn-hof/HIT	Stuten-anger	Bür-ger-platz	Raiff-eisen-markt	ALDI/LIDL Gew.-gebiet	keins davon	<i>n</i> Nen-nungen
Alt-Schleißheim, östl. Bahnlinie	32	40	3	0	-	17	7	224
Hochhaussiedlung Stutenanger	1	33	35	8	2	15	6	130
Huppwaldsiedlung	6	54	19	11	3	5	3	37
Prof.Hupp-Str., Glas-Margareten-Anger, Feierabendstr.	4	36	27	8	4	11	10	126
Ertlsiedlung	2	23	20	7	18	19	12	91
Mooswegsiedlung	-	35	10	4	6	18	28	51
Mittenheim	--	--	--	--	--	--	--	6
Lustheim	22	44	-	3	-	19	11	36
Fliegersiedlung	38	29	5	-	-	24	5	21
Gesamt	12	36	16	5	4	16	9	730

Quelle: Haushaltsbefragung 2007

Angesichts des starken Rückgangs von Einzelhandelsfunktionen in Alt-Schleißheim seit 2006 (vgl. Kap. 5.2) ist davon auszugehen, dass sich die Bedeutung des alten Ortskerns, auf den 2007 lediglich zwölf Prozent der abgegebenen Nennungen als "Nachbarschaftszentrum" entfielen, bis heute noch weiter verringert hat.

Das Stutenanger-Zentrum hatte - trotz der 2007 konstatierten Defizite - bei den Bewohnern der benachbarten Hochhaussiedlung mit 35 % der Nennungen eine größere Bedeutung als der Bereich Bahnhof / HIT. Auch für die Bewohner des Bereiches Prof.-Hupp-Str., Glas-Margareten-Anger, Feierabendstr. spielt es - nach dem HIT - eine bedeutende Rolle (27 % der Nennungen).

Aufgrund von Mängeln in der Tagesgastronomie und in der Aufenthaltsqualität wurde keines der Nachbarschaftszentren 2007 als attraktiver Treffpunkt angesehen. Das Statement "In meinem Nachbarschaftszentrum treffe ich mich gerne mal mit Freunden und Bekannten" wurde mehrheitlich abgelehnt. Für den Bürgerplatz mit den neuen Bürgerstuben und für den HIT mit dem neu gestalteten Bäckerei-Café hat sich die Situation seither deutlich verbessert (vgl. Kap. 5.2).

Die Haushalte wurden 2007 noch danach gefragt, welche Geschäfte oder Einrichtungen sie in Oberschleißheim vermissen und welche Dinge sie am Einzelhandelsstandort Oberschleißheim darüber hinaus noch stören. Die Bürger vermissten v.a. eine Reihe von Angeboten des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren und Baumarkt, auch wenn ihnen z.Tl. durchaus bewusst war, dass sich solche Angebote am Standort Oberschleißheim nur schwer realisieren lassen.

Die damals gewünschten Ansiedlungen eines Drogeriemarktes und eines attraktiveren als des bestehenden Blumengeschäftes im HIT sowie die Wiederbelebung des Bahnhofskiosks konnten realisiert werden.

Als über die Defizite im Branchenmix hinausgehende, besonders störende Dinge nannten die Bürger in erster Linie die Aufsplitterung des Einzelhandels in mehrere kleine Zentren und die damit verbundenen weiten Entfernungen sowie das Fehlen einer "Ortsmitte". Typische Nennungen waren dabei u.a. *"zerrissener Ort ohne Zentrum"*, sowie *"Außer dem Hit-Einkaufszentrum kaum Möglichkeit, mehrere Einkäufe auf einem Weg zu erledigen"*.

Neben dem Einzelhandel wurde von den Bürgern v.a. die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen (Café, Bistro, Eisdielen, einladende Kneipe, ...) gefordert.

In unserem Entwicklungsgutachten aus 2007 haben wir zu einem Maßnahmenbündel mit fünf Handlungsfeldern geraten:

- Reduktion der Trennwirkungen zwischen West und Ost
- Verkehrsberuhigung Bahnhofsbereich / HIT-Verbrauchermarkt
- Gestaltungsoffensive Öffentlicher Raum
- Neugestaltung des Ladenzentrums Stutenanger und des Bürgerplatzes zur "Ortsmitte"
- Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungsplänen von Einzelhandelsbetrieben

Ein Großteil der gutachterlichen Empfehlungen konnte seitdem umgesetzt werden.

Die Empfehlung zur Überplanung der zentralen Grundstücke am Bürgerplatz und am Stutenanger war auf das Ziel gerichtet, die öffentlichen Einrichtungen incl. Bürgerhaus/Bürgerstube mit dem neu zu gestaltenden REWE-Ladenzentrum zu einer attraktiven Gesamtanlage mit Ortsmittenfunktion zu verbinden. Sie führte zu entsprechenden Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern und zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für diesen Bereich. Derzeit wird eine vorhabensbezogene Bebauungsplanung zum Neubau des REWE-Marktes incl. integriertem Tagescafé sowie zum Neubau eines Geschäftshauses zur Aufnahme weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen durchgeführt. Die wesentlichen Vorschläge unseres Gutachtens (Vergrößerung Lebensmittelmarkt, Öffnung des Marktes nach Südosten in Richtung Bürgerplatz, blick- und wegetechnische Verbindung Ladenzentrum - Bürgerhaus, Schaffung attraktiver Tagesgastronomie, Schaffung architektonischer sowie Aufenthaltsqualitäten) wurden berücksichtigt.

Nach der Umsetzung der beschlossenen Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ist zu erwarten, dass nicht nur in der Parksiedlung selbst, sondern auch im weiteren Umkreis die Bindung der Bevölkerung an das Zentrum deutlich zunehmen wird.

Die im Gewerbeverband vertretenen Einzelhandelsunternehmen befürchten, dass sich die Eigentümer der zukünftigen Geschäftsimmobilien des Ladenzentrums Stutenanger nicht mit allen derzeitigen Betreibern der Fachgeschäfte über eine weitere Vermietung einigen können und damit insbesondere auch die wichtige soziale Funktion des langjährig ansässigen Schreibwarengeschäftes wegfallen könnte.

Im Rahmen des städtebaulichen Förderprogramms "Soziale Stadt" wurde für das Zentrum Stutenanger, die umliegenden Wohngrundstücke und die angrenzenden öffentlichen Einrichtungen eine Sanierungssatzung "Parksiedlung" mit einem integrierten Handlungskonzept erlassen. Gleichzeitig wurde am Stutenanger 6 ein Quartiersbüro "WIR" als Sitz des Quartiersmanagements und als zentrale Anlaufstelle für Bürger und lokale Akteure eingerichtet. Mit geeigneten Aktivitäten wirkt es den im Gutachten 2007 festgestellten "Trading-Down"-Prozessen sowie "Broken-Windows"-Effekten entgegen. Zwischen dem Gewerbeverband und den Akteuren der "Sozialen Stadt" am Stutenanger besteht eine gute Kooperation.

Um das Projekt "Neubau Ladenzentrum mit Erweiterung des Lebensmittelmarktes" und die damit verbundenen Chancen zur Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte in der Parksiedlung nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Streulagen bzw. am Ortsrand zu gefährden, empfehlen wir 2007, zunächst jegliche Anliegen zur Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Bereiches Bürgerzentrum / Stutenananger abzulehnen.

Erst nach einer erfolgreichen Sanierung des Nahversorgungszentrums Stutenanger sollte möglichen zukünftigen Anliegen zur Arrondierung bestehender Standorte, v.a. des Standortes HIT entsprochen werden. Zusätzliche Verkaufsflächen im Grundbedarf (Lebensmittel) sind dort auch in Zukunft abzulehnen; weitere Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (Schuhe, Textilien, Haushaltswaren) könnten an diesem Standort durchaus ihren Platz finden.

In unserer fachgutachterlichen Stellungnahme 2012 konnten wir festhalten, dass sämtliche seit Abgabe des Gutachtens 2007 durchgeführten Verfahren der Bauleitplanung von Gewerbegebieten das Ziel der Sicherung der Ortsmittenplanung durch die Nicht-Zulassung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Ortsmitte verfolgt haben.

Im Gewerbegebiet "Bruckmannring" wurde jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen (B-Plan 60a/b).

Auf den peripher gelegenen Grundstücken entlang der St 2342 südlich der Schönleutnerstr. bestand "planerischer Handlungsbedarf, um Entwicklungen zu verhindern, die dem gemeindlichen Ziel einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Ortsmitte entgegenlaufen" (B-Plan 69, Begründung). Auf Basis unseres Gutachtens aus 2007 wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben "nicht gänzlich ausgeschlossen, aber restriktiv geregelt (...). Um dies zu erreichen, macht die Gemeinde auf Grundlage des §1 Abs. 9 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch, Einzelhandelsbetriebe (...) nur ausnahmsweise zuzulassen und zwar nur dann, wenn das Kernsortiment nicht aus Lebensmitteln (oder aus) (zentrenrelevanten Sortimenten) besteht." (Begründung zum B-Plan Nr. 69 Gewerbegebiet südlich der Schönleutnerstraße).

Auch im an der B13 im äußersten Osten der Gemeinde liegenden Gewerbegebiet Kreuzstraße (B-Plan 68) wurden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Um auch der Gefahr zu begegnen, dass beim Auszug von Produktions- bzw. anderen Gewerbebetrieben aus dem Geltungsbereich des 1964 erstellten B-Plans "Gewerbegebiet östlich der St 2342" dort zentrenrelevante, die Bemühungen der Ortszentrenplanung konterkarierende Einzelhandelseinrichtungen entstehen, wurde dieser B-Plan neu gefasst (Nr. 2a). Auf der Teilfläche des Verbrauchermarktzentrums HIT ("Teilfläche E") bleibt Einzelhandel zulässig. Auf allen weiteren nach Norden anschließenden Flächen wurden jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, mit Ausnahme der 2006 schon von nicht zentrenrelevanten Betrieben (Handwerker Großhandel, Bauelemente, Parkett und Boden) belegten "Teilfläche A". Im Sinne des Bestandsschutzes wurden dort nicht zentrenrelevante Betriebe für zulässig erklärt.

Die potenzielle Standortattraktivität dieses Gewerbegebietes für den Einzelhandel wird durch zwei Faktoren verringert: Zum einen bestehen überörtliche Verkehrsplanungen zur Umlegung der jetzt durch den Ort führenden St 2342 (Verbindung München Feldmoching - Unterschleißheim) und ihrer Verknüpfung mit der B 471 nahe der Autobahnanschlussstelle Oberschleißheim. Mit der damit erhofften Reduzierung des Durchgangsverkehrs ist auch eine geringere Attraktivität von Standorten an der Staatsstraße für Handelsunternehmen verbunden, welche auf die Kaufkraft der Pendler zielen. Zum anderen ist davon auszugehen, dass nach der Eröffnung des lediglich 4,5 km entfernten Unterschleißheimer Einkaufszentrum "UeZ" sich das Spektrum ansiedlungsinteressierter Unternehmen deutlich eingeschränkt hat. Die BBE (2011) beziffert den Einzugsbereich Unterschleißheims inzwischen - unter Einschluss Oberschleißheims - auf 48.500 Einwohner. Somit wird der Fokus regional expandierender Handelsunternehmen zukünftig stärker auf Unter- als auf Oberschleißheim gerichtet sein.

In den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne wurden die auszuschließenden zentrenrelevanten Sortimente in Form einer Aufzählung entsprechender Warengruppen in der textlichen Festsetzung definiert. Bei der Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Betriebe dürfen sie als Randsortiment zusammen max. 5 % der Verkaufsfläche einnehmen.

In einem von Normenkontrollverfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bzgl. des B-Plans 2a wurde das Vorgehen der Gemeinde nicht beanstandet.

In unserer Stellungnahme aus 2012 empfahlen wir, die bisherige restriktive Politik beizubehalten. Nachdem im Gewerbegebiet V Sonnenstraße aufgrund des Satzungsbeschluss aus 2003 jeglicher Einzelhandel, und in der Teilfläche A des B-Plans 2a sowie im gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 69 nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist, rieten wir von einer Genehmigung zusätzlicher Fachmärkte jeglicher - also auch nicht zentrenrelevanter - Branchen an weiteren Standorten ab. Damit sollte der Initiierung eines möglichen zukünftigen Ansiedlungsdrucks an neuen Standorten mit später auch zentrenrelevanten Branchen entgegen gewirkt werden.

5 Einzelhandels- und Zentrenstrukturen Oberschleißheim: Veränderungen seit 2006

5.1 Einzelhandel, Verkaufsflächen

Von 2006 bis 2014 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Oberschleißheim erheblich von 51 auf nurmehr 36 zurückgegangen (Tab. 2). 17 Betriebsaufgaben standen 2 Neuansiedlungen (Textilien Mittenheimer Str. Nord, Service-Store am Bahnhof) im selben Zeitraum gegenüber. Die Betriebsaufgaben betrafen v.a. kleinere Einzelhandelsflächen in Alt-Oberschleißheim sowie in Streu- und Nebelagen (Tab. 7). Die Gesamtverkaufsfläche des Oberschleißheimer Einzelhandels ist um 10,7 % zurückgegangen.

Die schon 2006 als "vergleichsweise niedrig" charakterisierte Flächenausstattung entspricht nach wie vor einer auf die Nahversorgung konzentrierten Handelsstruktur des Siedlungsschwerpunktes Oberschleißheim im o.g. Spannungsfeld München - Dachau - Unterschleißheim. Durch die beschränkte Bevölkerungszahl am Ort ist eine Tragfähigkeit für Anbieter von mittel- bis langfristigen Gütern kaum bzw. nicht gegeben und die Ausstattung muss sich - ganz im Gegensatz zu den größeren Siedlungsschwerpunkten und den Mittelzentren - auf den Grundbedarf, ergänzt durch einzelne Anbieter des mittelfristigen Bedarfs beschränken. Der Anteil der Verkaufsflächen für Lebensmittel und weitere Branchen der Nahversorgung beträgt 67 % (2006: 71 %).

Tabelle 2: Einzelhandelsbesatz Oberschleißheim: Veränderungen von 2006 bis 2014 nach Branchen (Zentrenrelevanz)

	Anzahl		Verkaufsfläche		
	2006	2014	2006	2014	Veränderung in %
Lebensmittel	22	15	5.879	5.330	-9,3
weitere Nahversorgung	11	8	1.803	1.170	-35,1
weitere zentrenrelevant	14	9	1.740	1.759	1,1
nicht zentrenrelevant	4	4	1.428	1.428	0,0
Summe	51	36	10.850	9.687	-10,7

Lebensmittelbranche

Der Besatz an Supermärkten und Discountern der Lebensmittelbranche hat sich in Oberschleißheim seit 2006 nicht verändert. Größter und am stärksten von der Bevölkerung frequentierter Lebensmittelmarkt (vgl. Tab. 3) ist der unmittelbar am Bahnhof gelegene Super- bzw. Verbrauchermarkt HIT.

Neben dem HIT sind v.a. die beiden Discounter ALDI/LIDL im Gewerbegebiet Sonnenstraße (B-Plan Nr. 29) Ziele der Großeinkäufe. Dies entspricht dem nicht nur in Oberschleißheim empirisch festzustellenden Einkaufsverhalten der Konsumenten, welche mehrheitlich nicht nur in einem, sondern in 2 - 3 Lebensmittelmärkten einkaufen. Dabei wird die Kombination Discounter / Super- bzw. Verbrauchermarkt bevorzugt.

Tabelle 3: Geschäfte Großeinkauf Lebensmittel
Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

	West	Ost	Gesamt
HIT, O-Schleißheim	57	63	59
ALDI, O-Schleißheim	54	51	53
LIDL, O-Schleißheim	41	37	40
REWE, O-Schleißheim	17	10	14
U-Schleißheim, KAUF LAND	12	20	15
Dachau, TOOM	16	15	16
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>305</i>	<i>177</i>	<i>488</i>

weitere Betriebe mit <6 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Quelle: Haushaltsbefragung 2007

Der im Nahversorgungszentrum "Stutenanger" (Parksiedlung im Westen der Gemeinde) ansässige Supermarkt wurde 2007 von lediglich 17 % der Haushalte westlich des Bahngleises und nur von 10 % östlich des Bahngleises (Alt-Oberschleißheim) als Einkaufsziel genannt. Mit der Vergrößerung seiner derzeit noch geringen, nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsfläche im Zuge der geplanten Sanierung des Ladenzentrums wird er seinen Anteil in Zukunft erhöhen und stabilisieren können.

Die Betriebsaufgaben in der Lebensmittelbranche betrafen kleine inhabergeführte Betriebe (Confiserie, Metzgerei, Bäckerei sowie Aufgabe Obst-Gemüse-Sortiment in Blumenladen Alt-Oberschleißheim) ebenso wie Filialisten (Getränkemarkt in zu kleiner Fläche und abseits der Hauptverkehrsströme innerhalb eines Wohngebietes, Aufgabe einer "Skandal"-Bäckerei, Aufgabe attraktiver Bäckerei im Gewerbegebiet zugunsten Pfandstation Discounter).

Mit dem Wegfall zweier Bäckerei-Filialen und einer Metzgerei incl. ihres gastronomischen Angebotes (Mittagstisch, Café mit Sitzgelegenheiten, Imbiss) entfielen entsprechende Gelegenheiten für die in den letzten Jahren zunehmende Tagesbevölkerung des Kernorts Oberschleißheim, i.e. den rund 1.350 Beschäftigten (ohne Kleinunternehmen) in den Betrieben an der Mittenheimer Str. nördlich des Verbrauchermarktes HIT, den Schülern der Berufsfachschule für veterinärmed.-techn. Assistenten und weiteren 1.140 Beschäftigten im Standortumfeld des Gewerbegebietes Sonnenstraße. An den verbleibenden Einrichtungen mit Tagesgastronomie im HIT entstehen für die Beschäftigten relativ lange Wartezeiten während der Mittagsspitzen.

Weitere Nahversorgung

Die Insolvenz der Drogerie-Kette Schlecker 2012 betraf zwei Immobilien in städtebaulich integrierten Streulagen. Während eine davon - ebenso wie der benachbarte frühere Getränkemarkt - zugunsten eines Wohnhauses abgerissen worden ist, wurde die andere an Dienstleister (Kosmetik, Friseur, Heilpraktikerin) vermietet.

Der von einem Gartenbaubetrieb an einem völlig abseits gelegenen Standort aufgenommene Verkauf von Geschenk- und Dekorationsartikeln wurde aufgegeben.

Von den 2006 noch vorhandenen 3 Apotheken (Nahversorgungszentrum Stutenanger, Bahnhofsbereich, Alt-Oberschleißheim) hat letztere inzwischen geschlossen.

Grundbedarf

Auch nach diesen Betriebsschließungen ist - mit Ausnahme des relativ kleinflächigen Supermarktes am Stutenanger - die Ausstattung des Oberschleißheimer Einzelhandelsangebotes im Grundbedarf (Anzahl, Betriebsformate, Branchen) insgesamt noch als angemessen zu bewerten.

In der Lebensmittelbranche (Food) und der Branche "Pharma/Kosmetik/Drogerie" ist mit den Betriebsformaten Verbrauchermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Feinkostgeschäft, Getränkeabholmarkt, Tankstellenshop, Apotheke (eine mit umfassender Kosmetikabteilung) und Drogeriefachmarkt nahezu das gesamte Betriebstypenspektrum abgedeckt.

Angebote von Naturkost und Reformwaren sind im Sortiment des Verbrauchermarktes am Bahnhof integriert.

Der damals noch beklagenswerte Zustand eines leerstehenden Kiosks ("Service-Store") am S-Bahnhof ist heute nach einer entsprechenden Betriebseröffnung überwunden.

Im Bereich "persönlicher Bedarf" decken drei Schreibwaren-/Zeitungs-/Tabakgeschäfte und drei Anbieter mit Schnitt- und Topfblumen einen großen Teil des Grundbedarfs im Non-Food-Bereich ab.

Mittelfristiger Bedarf

Nicht mehr am Standort Oberschleißheim halten konnten sich kleinflächige Einzelhandelsanbieter der Branchen Foto, Wohnaccessoires/Dekoration (2), Uhren/Schmuck, PC-Shop sowie Elektro. Ein Teil dieser Einzelhandelsgeschäfte hat ganz geschlossen, ein anderer Teil hat sich auf Beratungs- bzw. handwerkliche Leistungen beschränkt. Dem Wegfall dieser Kleinstflächen steht die Ansiedlung eines Bekleidungsmarktes (Wäsche) gegenüber, so dass sich im mittelfristigen Bedarfsbereich die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Branchen leicht erhöht hat (Tab. 2).

Der mittelfristige Bedarfsbereich Oberschleißheims umfasst nun drei Anbieter des Textilhandels (Bekleidung) und je einen Anbieter der zentrenrelevanten Branchen Bücher, Optik, orthopädische Schuhe, Modellbahn/Telefon sowie einen Posten/Partien-Markt.

Nachfolgenutzungen, Entwicklung Leerstände

Der Ausfall der 16 Einzelhandelsnutzungen führte nicht in jedem Standortraum zu hohen Leerstandsquoten, welche das Standortumfeld zu beeinträchtigen vermögen (Tab. 4). Vielmehr wurden in vier Fällen die früheren Einzelhandelsimmobilien abgerissen und neue Wohnimmobilien errichtet. In sechs Ladenlokale sind Dienstleistungen eingezogen, zum einen solche mit nur geringen Kopplungsmöglichkeiten (z.B. Immobilienmakler, Fahrschule, Nachbarschaftshilfe, Handwerk/Beratung Fenster- Türenbau), zum anderen solche mit mittleren (Kosmetik, Friseur, Arzt) bis hohen Kopplungsbeziehungen (Postagentur) zum Einzelhandel.

Tabelle 4: Nachfolgenutzungen ausgefallener Einzelhandelsnutzungen

Wohnhaus	4
Dienstleistungen, Handwerk	6
Betriebsräume*)	3
Leerstand	3

*) Lagerraum Posträder, Pfandflaschenstation, Gärtnerei-Produktion

In drei Fällen wurden die frei werdenden Einzelhandelsflächen zu Betriebsräumen umgewandelt.

Drei aufgegebene Ladenlokale konnten bis heute nicht mehr weiter vermietet werden, sie befinden sich im zentralen Bereich Alt-Oberschleißheims (Freisinger Str., Mittenheimer Str.).

Insgesamt wurden in Oberschleißheim 2006 zehn Leerstände gezählt, bis heute hat sich diese Zahl auf acht reduziert. Die Mehrzahl der Leerstände konzentrierte sich 2006 noch auf die Ladengruppen Fohlgarten (Parksiedlung) und Bennohof (Dachauer Str.). Dort konnten bis heute sämtliche Erdgeschossflächen wieder - an Dienstleister, nicht aber an neue Einzelhandelsbetriebe - vermietet werden. Heute konzentrieren sich die Leerstände auf Alt-Schleißheim (4) und auf den Stutenanger (3).

Ausstattung im Vergleich

Für ausgewählte Formate der Nahversorgung soll ein Vergleich des Oberschleißheimer Betriebsbesatzes mit bundesweiten Ausstattungskennziffern Aufschlüsse über mögliche Ansiedlungspotenziale am Standort Oberschleißheim geben (Tab. 5).

Tabelle 5: Ausstattung Oberschleißheims mit ausgewählten Betriebstypen im bundesweiten Vergleich

Betriebstyp	Anzahl Betriebe	
	bundesweiter Durchschnitt für 11.353 EW	Oberschleißheim: Anzahl
große Supermärkte / SB-Warenhaus (>2.500 qm)	0,3	-
Supermarkt / Vollsortimenter 400 - 2.500 qm	1,5	2
Lebensmitteldiscounter	2,2	2
Getränkeabholmarkt	1,6	1
Drogeriemarkt	0,5	1
Bäckereifilialen	6,0	5
Apotheken	2,9	2
Augenoptiker	1,7	1

Quelle: EHI 2014, Nielsen 2014, Eigene Berechnungen

Tabelle 6: Verkaufsflächen ausgewählter Branchen Oberschleißheims im bundesweiten Vergleich

Branche / Betriebstyp	Verkaufsfläche	
	bundesweiter Durchschnitt für 11.353 EW	Oberschleißheim:
Lebensmittelmärkte	4.846 qm	4.548 qm
Bekleidungsfachgeschäfte (ohne Kaufhäuser)	1.214 qm	1.085 qm

Quelle: EHI 2014

Nach Ansiedlung der Märkte im Gewerbegebiet ist - gemessen in der Anzahl der Betriebe - das in Oberschleißheim gegebene Potenzial für die typischen Betriebsformate der Lebensmittel- und Drogeriebranche ausgeschöpft. In der Lebensmittelbranche liegt die Verkaufsfläche der Märkte heute unter dem Bundesdurchschnitt (Tab. 6) und wird nach der avisierten Erweiterung des Supermarktes am Stutenanger etwas darüber liegen.

Ein weiterer Getränkeabholmarkt wäre ökonomisch nur rentabel zu betreiben, wenn er an einem verkehrsgünstigen Standort in Verbundlage zu anderen Formaten erhebliche Anteile zusätzlicher Kaufkraft von außerhalb abzuschöpfen vermag.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich zeigen die Ausstattungskennziffern in der Branche Bekleidung (vgl. Tab. 6) kaum mehr Potenzial für die Ansiedlung weiterer Flächen, nachdem eine 100-prozentige Bindung der Oberschleißheimer Kaufkraft in dieser Shopping-Branche strukturell nicht darstellbar ist.

5.2 Zentren bzw. Agglomerationen: Einzelhandel und kopplungsrelevante Dienstleister

Die 2007 konstatierten größten Schwächen der Oberschleißheimer Einzelhandelsstruktur, die Aufspaltung des Angebotes auf mehrere, jeweils nur ausgewählte Nahversorger umfassende Einkaufsbereiche und v.a. die städtebaulich desintegrierte Lage des neuen Nahversorgungsschwerpunktes "Gewerbegebiet Sonnenstr." sind angesichts der Persistenz einmal getroffener (Fehl-)Entscheidungen der Bauleitplanung nicht mehr zu beheben.

Gewerbegebiet Sonnenstraße (B-Plan Nr. 29)

Auch nach dem Wegfall einer Bäckerei im Gewerbegebiet Sonnenstr. stellt die 800 m von jeglicher Wohnbebauung entfernte Einzelhandelsagglomeration im Süden Oberschleißheims das flächenmäßig größte Einzelhandelszentrum der Gemeinde dar. Mit den beiden Marktführern der Lebensmittel-discounter, einem Drogeriefachmarkt, einem Posten-Partienmarkt sowie einem Bekleidungsfachmarkt auf insgesamt rund 3.300 qm Verkaufsfläche umfasst es etwas mehr als ein Drittel aller Einzelhandelsflächen der Gemeinde.

Von den Oberschleißheimer Verkaufsflächen der Nahversorgung entfallen heute 37 % auf das peripher gelegenen Gewerbegebiet Sonnenstraße.

Tabelle 7: Einzelhandelsbesatz Oberschleißheim: Veränderungen von 2006 bis 2014 nach Standortraum

	Anzahl		Verkaufsfläche		
	2006	2014	2006	2014	Veränderung in %
Alt-Schleißheim	12	5	580	180	-68,9
Bahnhof	11	10	3.214	3.200	-0,4
Stutenanger	4	4	790	790	0,0
Neben-, Streulagen	18	12	2.893	2.209	-23,6
Gewerbegebiet Süd / Sonnenstr.	6	5	3.373	3.308	-1,9
Summe	51	36	10.850	9.687	-10,7

Eine besondere Zentralität gewinnt das Gewerbegebiet Sonnenstr. durch die Ansiedlung des zentrenrelevanten, frequenzbringenden Formates "Drogeriefachmarkt", dessen Verkaufsfläche deutlich über den damaligen durchschnittlichen Filialflächen der inzwischen insolvent gegangenen Drogeriekette Schlecker liegt.

Im Gegensatz zur Lebensmittelbranche mit ihren bundesweit 28.800 Märkten ab 400 qm (2013) weist die Drogeriebranche mit 3.855 Märkten (2012, nach EHI, 2014) einen je Betrieb sehr viel weiter aufgespannten Einzugsbereich und somit eine deutlich höhere zentrenbildende Funktion auf. Vor Installation des attraktiven Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Sonnenstraße lag die Oberschleißheimer Kaufkraftbindung in dieser Branche gerade einmal bei 57 % (HEINRITZ / POPIEN 2007). Jeweils 23 % der befragten Oberschleißheimer Haushalte nannten damals noch Anbieter in Unterschleißheim (Rossmann) bzw. München. Ein großer Teil dieser Kaufkraftabflüsse konnte mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes wieder nach Oberschleißheim zurück geholt werden. So positiv dies einzuschätzen ist, so kritisch ist sein Standort unter Aspekten der Nachhaltigkeit einer auch tatsächlich wohnortnahen "Nah"-versorgung zu bewerten.

Die Kombination der Formate Discounter, Drogeriemarkt und Non-Food-Märkte erleichtert dem Kunden den kombinierten Einkauf in diesen Märkten und macht den Standort somit attraktiver als alleinstehende Märkte ohne Kopplungspartner.

Nach Aussagen von Akteuren vor Ort und einer Verkehrsanalyse (Stadt Land Verkehr 2014) hat Oberschleißheim mit dem Gewerbegebiet Sonnenstr. an Attraktivität auch für Bewohner des Münchener Stadtteils Feldmochings westlich der Bahnlinie gewonnen. In Feldmoching sind die Formate Supermarkt und Lebensmitteldiscounter vorhanden, nicht aber das Format Drogeriefachmarkt. An der Münchener Nordheide ist in einer Entfernung von 2,5 km (5 min) 2008 zwar ein attraktives Shopping-Center (MIRA) mit den genannten und weiteren Formaten v.a. aus der Textilbranche entstanden. Dennoch nutzt ein nennenswerter Teil der Feldmochinger Bevölkerung das zeitmäßig nur unwesentlich weiter entfernte Nahversorgungs-Angebot in Oberschleißheim, zumal hier ein weiterer Discounter als zusätzlicher Kopplungspartner ansässig ist.

Mit ca. 2.200 KfZ/24 Std im Oberschleißheimer Ziel-/Quellverkehr stehen die - in der Verkehrsanalyse zusammengefassten - Münchener Stadtteile Moosach, Feldmoching und Allach nach Unterschleißheim (ca. 6.800 KfZ/24 Std) an zweiter Stelle der Orte, welche den Oberschleißheimer Ziel-/Quellverkehr generieren (Stadt Land Verkehr 2014).

HIT / Bahnhof

Die zweite bedeutende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben stellt der Bereich "Bahnhof" mit dem Verbrauchermarkt HIT, dessen Vorzone sowie dem schräg gegenüberliegenden Geschäftshaus an der Feierabendstraße dar.

Der sich 2006 noch äußerst unattraktiv präsentierende Verbrauchermarkt HIT mit seiner "in die Jahre gekommenen" Vorzone von geringer Aufenthaltsqualität hat sich zwischenzeitlich zu einem ansprechenden Ladenzentrum mit nunmehr zeitgemäßen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen incl. Tagesgastronomie entwickelt. Die optische Gestaltung der Werbeanlagen wurde verbessert. Der Branchenmix ist bis auf den Auszug eines Uhren- Schmuck-Geschäftes im wesentlichen unverändert geblieben (Verbrauchermarkt mit Getränkeabholmarkt, Metzgerei mit Imbiss, Bäckerei mit Café, Lotto/Tabak/Schreibwaren/Geschenkartikel, Blumen, Textilien, Feinkost/Döner-Imbiss, Asia-Gastro-

nomie, Reisebüro, Friseur und Reinigung). Die früher von dem Uhren-Schmuck-Geschäft belegten Flächen sind nun von einer in den Lotto/Tabak/Schreibwaren-Laden integrierten Postagentur belegt, welche zu einer weiteren Frequenzsteigerung in diesem Zentrum beiträgt. Durch zwei Betreiberwechsel in den Branchen Blumen und Textilien hat sich die Angebotsqualität in diesen Bereichen deutlich verbessert.

Ebenfalls verbessert wurde das Angebot des Bäckerei-Cafés im HIT durch den Umzug eines attraktiven, zuvor im Geschäftshaus gegenüber ansässigen, dort auf nur beengten Flächen operierenden Betriebes in die Flächen, die mit dem Weggang der früheren Müller-Filiale frei wurden. Hier und in den weiteren gastronomischen Betrieben der Vorzone wurde das Interieur neu und ansprechend gestaltet, so dass sich das HIT-Zentrum inzwischen auch zu einem Gastronomie- und Kommunikations-Treffpunkt entwickelt hat.

Ergänzt wird das Angebot im Bahnhofsbereich durch eine Apotheke und einen Optiker im gegenüber liegenden Geschäfte- und Ärztehaus an der Feierabendstr. sowie den inzwischen erfreulicherweise wieder belegten "Service-Store" direkt am Bahnhofsausgang.

Nahversorgungszentrum Stutenanger

Das Einzelhandelsangebot am Stutenanger (kleinflächiger Supermarkt, Bäckerei, Schreibwaren und Apotheke) blieb unverändert. Die früher im Schreibwarenladen integrierte Postagentur ist nicht mehr vorhanden. Auch eine Reihe der zehn 2006 im Ladenzentrum bzw. im Erdgeschoss des benachbarten Wohnhochhauses ansässigen Dienstleistungen sowie zwei nicht mehr besonders attraktive Gastronomiebetriebe sind heute nicht mehr existent. Ihre Räume wurden z.Tl. von sozialen Dienstleistungen (Pflegedienst, Stadtteilbüro "Soziale Stadt", "Kreapark" für Kinder) bzw. von einem Kosmetik-Fußpflege-Studio übernommen. Drei Geschäfts- bzw. Gastronomieräume stehen leer.

Im Gegensatz zu den an der Staatsstraße liegenden Nahversorgungszentren HIT und Gewerbegebiet Sonnenstraße, die von den Oberschleißheimer Kunden überwiegend mit dem PkW aufgesucht werden, wird das städtebaulich integrierte Ladenzentrum Stutenanger jeweils zu gleichen Teilen mit dem PkW, dem Rad oder zu Fuß aufgesucht. (Tab. 8).

Tabelle 8: Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen in ausgewählten Märkten, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

	HIT Bahnhof	REWE Stuten- anger	ALDI Gewerbe- gebiet	LIDL Gewerbe- gebiet
PkW	81	53	84	85
Rad	30	53	29	29
zu Fuß	30	51	23	24
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>675</i>	<i>186</i>	<i>695</i>	<i>562</i>

Quelle: Haushaltsbefragung 2007

Während das Ladenzentrum - in Erwartung auf die beschlossenen Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen - nach wie vor einen heruntergewirtschafteten Eindruck vermittelt, wurden die Hoffnungen auf eine verbesserte Gestaltung der Erdgeschoss-Zeile im Wohnhochhaus durch den Wechsel der Eigentümergesellschaft und die Installierung eines Quartiersbüros im Rahmen des Programms "Soziale

Stadt" durchaus erfüllt. Die Anlage macht einen gepflegteren Eindruck als früher. Infolge einer intensivierte Jugendarbeit ist auch die früher monierte Präsenz problematischer Gruppen im öffentlichen Raum heute nicht mehr zu verzeichnen.

Bürgerplatz

Die von den Gutachtern 2007 stark kritisierte Gastronomie im Bürgerhaus wurde architektonisch einer umfassenden Neugestaltung unterzogen. In Verbindung mit einem Pächterwechsel konnte die Akzeptanz dieser nicht nur der Versorgung, sondern v.a. auch der Kommunikation und Identitätsstiftung dienenden zentralen Einrichtung wieder hergestellt werden. Die "neuen Bürgerstuben" bieten auch einen Mittagstisch für die Arbeitsplatzbevölkerung Oberschleißheims.

Nebenzentren, Streulagen

Neben den o.g. Versorgungsschwerpunkten existiert eine Reihe von Nebenzentren (Raiffeisenmarkt, Fohlgarten und Bennohof), wobei sich Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung nur mehr in ersterem halten konnten. Die meisten Ladenlokale dieser ursprünglich für klein- und kleinstflächige Handelseinrichtungen konzipierten Ladengruppen sind heute von Dienstleistungsbetrieben und Arztpraxen belegt. Dabei überwiegen im Bennohof an der Dachauer Str. Dienstleister ohne besondere Kopplungsrelevanz (Netzwerkspezialisten, Geschäftsstelle TSV, Wartungsservice, 6 h pro Woche geöffneter Showroom für Natursteine). Die dort und am Fohlgarten 2006 noch leerstehenden Räume im Erdgeschoss konnten wieder vermietet werden, überwiegend an Arztpraxen bzw. an Versicherungs- bzw. Sachverständigen-Büros.

Die 2006 leerstehende Immobilie eines ehemaligen Lebensmittelladens am Rande der Ertl-Siedlung konnte bis heute nicht wieder in Wert gesetzt werden.

Mit dem weiteren Wegfall des Einzelhandels an unattraktiven Streu- bzw. Nebenlagen seit 2006 ist ein Rückgang der Verkaufsflächen in diesen Lagen von 2006 bis 2014 um 23,6 % verbunden.

Die größten Verkaufsflächen in den Streu-Lagen entfallen auf sog. "nicht-zentrenrelevante" Betriebe der Branchen Gärtnerei (am Schloss), Bauelemente und Bodenbeläge (nördliche Mittenheimer Str.).

Alt-Schleißheim

Größter Verlierer der Einzelhandelsentwicklung seit 2006 ist der alte Ortskern. Der damals schon geringe, weit auseinander gezogene und von Wohnnutzungen durchbrochene Geschäftsbesatz hat sich von zwölf auf fünf Betriebe des Einzelhandels mehr als halbiert, die Verkaufsfläche ist um 69 % auf heute nur mehr knapp 200 qm zurück gegangen. Ohne die Existenz eines frequenzbringenden Magneten und in Konkurrenz zu den weiteren Agglomerationen am Bahnhof sowie im Gewerbegebiet Sonnenstr. konnten sich eine Reihe von inhabergeführten Betrieben des Einzelhandels sowie ein Reisebüro nicht mehr halten.

Im Gegensatz zu den o.g. Ladengruppen entlang der Haupt-Nord-Süd-Verkehrsachse (St 2342) konnten die leerfallenden Ladenlokale in Alt-Oberschleißheim nicht sämtlich an Dienstleistungsunternehmen oder Büros vermietet werden; sie wurden z.Tl. in Wohnimmobilien umgewandelt bzw. stehen leer.

6 Unternehmerische Einschätzung weiterer Einzelhandelsansiedlungen (Planvorhaben "Getränkemarkt im Gewerbegebiet Sonnenstraße", Arrondierung HIT)

Zur unternehmerischen Einschätzung wurden u.a. Gespräche mit Vertretern des Einzelhandels im Gewerbeverband Oberschleißheim geführt. Dieser hat sich 2005 wieder gegründet. Von seinen rund 50 Mitgliedern sind ein Drittel - ausschließlich inhabergeführte - Einzelhandelsunternehmen. Mit verschiedenen Aktivitäten (u.a. jährlicher Marktsonntag, weitere Aktionstage, Christkindmarkt, Druck Gewerbespiegel) verfolgt er das Ziel, eine bessere Präsenz der Gewerbetreibenden bei den Bürgern zu erreichen und die Bevölkerung zum Einkaufen am Ort zu motivieren.

Die Ansiedlung eines Getränkemarktes im Gewerbegebiet Sonnenstraße wird weder vom Gewerbeverband, noch von den befragten Einzelhandelsunternehmen am Standort HIT (Verbrauchermarkt, Fachgeschäft) und am Standort Stutenanger (Fachgeschäfte) abgelehnt. Mit Ausnahme der Expansionsabteilung des sich am Stutenanger erweiternden Supermarktunternehmens sieht keiner der Befragten eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ihrer Nahversorgungszentren HIT/Bahnhof bzw. Stutenanger. Das Format "Getränkeabholmarkt" ist überwiegend auf den PkW-Kunden abgestellt. Es sucht und benötigt daher Standorte an den Haupt-Verkehrsachsen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten. Zur Ansiedlung in einer integrierten Lage wie dem Stutenanger ist es eher nicht geeignet.

Die Expansionsleitung des Lebensmittelunternehmens am Stutenanger (REWE) hat bei ihren Erweiterungsplanungen die Tatsache, dass im Gewerbegebiet Sonnenstr. jeglicher Einzelhandel, also auch ein Getränkemarkt, prinzipiell zulässig ist, schon ins Kalkül gezogen. Ihr ist auch bewusst, dass eine nachträgliche Änderung einmal aufgestellter B-Pläne ein hohes Streitpotenzial mit den betroffenen Grundstückseigentümern und ggf. die Auslösung von Entschädigungsansprüchen bedeutet. Die Umsetzung ihrer Erweiterungspläne macht sie nicht vom Ausschluss eines weiteren Getränkemarktes im Gewerbegebiet, wohl aber vom Ausschluss weiterer Lebensmittelmärkte im gesamten Gemeindegebiet abhängig.

Unmittelbar nördlich des HIT-Parkplatzes liegt das Gelände eines von Oberschleißheim nach Neufahrn umziehenden Gewerbebetriebes. Eine zukünftige - erst nach einer erfolgreichen Sanierung und Konsolidierung des Stutenangerzentrums zu avisierende - Ansiedlung zentrenrelevanter, den Gesamt-Branchenmix der Gemeinde stärkende Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe auf diesem Gelände wird von allen befragten Einzelhandelsvertretern vor Ort begrüßt, jedoch von der REWE-Expansion abgelehnt. In der innerörtlichen Zentrenkonkurrenz befürchtet sie eine weitere Aufwertung des HIT-Standortes mit zentrenrelevanten Kopplungsmöglichkeiten, welche zu einer verstärkten Orientierung auf den HIT zu Ungunsten des REWE-Marktes führen würde. Dieser Argumentation können sich die befragten Oberschleißheimer Facheinzelhändler nicht anschließen. Sie sehen die Zukunftsfähigkeit des REWE-Marktes durch dessen Erweiterung auf ein zeitgemäßes Format gesichert. In den Gesprächen wurde ein gewisses Unbehagen der kleineren, im Gewerbeverband vertretenen Fachgeschäfte gegenüber dem Lebensmittelkonzern deutlich, da er sich nicht bzw. nur unzureichend an deren Aktionstagen beteilige.

Die weitere Ansiedlung von standardisierten Fachmärkten des Bekleidungseinzelhandels wird vom Gewerbeverband - angesichts der Negativ-Erfahrung mit dem früheren kik-Markt im HIT - generell kritisch gesehen. Es wird befürchtet, dass damit zunehmend ähnliche Märkte ohne Niveau ihren Standort in Oberschleißheim finden.

Als fehlende Branchen und Einrichtungen vor Ort nannten die befragten Unternehmer und Akteure der Gemeindeverwaltung die Branchen Bekleidung ("Klamottenladen", "Boutique" - nicht aber "Ramsch"), Schuhe, Haushaltswaren, Geschenkartikel, weitere Bäckerei / Metzgerei mit Mittagstisch bzw. Treffpunktfunktion, Friseur sowie eine Eisdiele.

7 Fazit - Handlungsempfehlungen

Während sich der Rückgang des Einzelhandelsangebotes im alten Ortskern Oberschleissheim und in den Streu- bzw. Nebenlagen seit 2006 weiter fortgesetzt hat, haben sich Branchenmix und Verkaufsflächen in den Zentren Stutenanger, Bahnhof/HIT sowie dem Gewerbegebiet Sonnenstr. im wesentlichen nicht verändert.

Mit der Hereinnahme attraktiverer Handelsunternehmen sowie einer neuen Ladengestaltung erfuhr das Nahversorgungszentrum HIT (Verbrauchermarkt mit vorgelagerter Ladenzeile) eine deutliche Aufwertung.

Die geplanten baulichen Maßnahmen zur Aufwertung des "in die Jahre gekommenen" Ladenzentrums Stutenanger (Neubau / Erweiterung Supermarkt mit Tagescafé, Neubau einer weiteren Geschäftsimmobilie, städtebauliche Verknüpfung mit den öffentlichen Einrichtungen am Bürgerplatz) werden von der Gemeinde durch Maßnahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" begleitet. Um die mit diesen Maßnahmen verbundenen Ziele des Erhalts einer angemessenen, wohnortnahen Nahversorgung und der Schaffung einer attraktiven, von den Bürgern angenommenen und belebten Ortsmitte nicht zu gefährden, nutzt die Gemeinde das zur Verfügung stehende bauleitplanerische Instrumentarium zum - nach Zentrenrelevanz - differenzierten Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in den peripher gelegenen Gewerbegebieten. Damit verlässt sie den 2003 bei der Bebauungsplanung des Gewerbegebietes Sonnenstraße eingeschlagenen Weg einer schrankenlose Zulassung von Einzelhandelsbetrieben sämtlicher, auch zentrenrelevanter, Branchen an solchen desintegrierten Standorten.

Der Bauanfrage zur Errichtung eines Getränkemarktes im Gewerbegebiet Sonnenstr. kann entsprochen werden. Die Ansiedlung dieses für einen integrierten Standort weniger geeigneten, nicht zentrenrelevanten Betriebsformates stellt keine wesentliche Gefährdung des Projektes "Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Stutenanger" dar. Die Errichtung eines v.a. auf den PkW-Kunden zielenden Getränkeabholmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Lebensmitteldiscounter ist der Ausweisung eines neuen, solitären Standortes im Gemeindegebiet vorzuziehen. So entsteht für den PkW-Kunden eine bessere Möglichkeit, seine Einkäufe auf einer Fahrt zu koppeln und die mit dem PkW zurück gelegten Einkaufswege fallen insgesamt kürzer aus.

Bei den Grundsätzen zur zukünftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind die Kategorien "Lebensmittel", "zentrenrelevante" und "nicht zentrenrelevante" Sortimente bedeutsam. Die bayernweit übergeordnete, im Landesentwicklungsprogramm 2006 festgelegte Sortimentsliste kann durch entsprechende Abwägungen kommunal spezifiziert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird eine "Oberschleißheimer Sortimentsliste" vorgestellt, welche neben den Belangen einer ortsangepassten Einzelhandelsstruktur allgemeine Zuordnungskriterien zentren- bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente berücksichtigt.

Als nicht zentrenrelevant gelten v.a. Sortimente, die auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines PkW-Transportes überwiegend in Gewerbegebieten angeboten

werden und deren marktgängige Betriebsformate einen hohen Flächenbedarf mit einer damit einhergehenden geringen Flächenproduktivität aufweisen.

In einer Reihe von Untersuchungen des Geographischen Institutes der TU bzw. LMU München wurden die einzelnen in der ministeriellen "Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern" (LEP 2002, 2006) aufgelisteten Sortimente bzgl. ihrer Zentrenrelevanz diskutiert. Dabei zeigte sich bei einer Reihe von als "zentrenrelevant" festgelegten Sortimenten - Baby- und Kinderartikel, Büromaschinen, PC, Elektrogeräte ("weiße Ware"), Leuchten, Sportartikel, Campingartikel, Unterhaltungselektronik ("braune Ware") sowie Zooartikel, Tiere - , dass diese inzwischen zum weitaus größten Anteil in großflächigen Fachmärkten angeboten werden. Eine auf eine Stärkung der Innenstädte abzielende undifferenzierte Übernahme der ministeriellen Sortimentsliste und die Sperrung der Außenbereiche für diese Sortimente in einer Reihe von Klein- und Mittelstädten, deren Stadt- und Ortszentren von relativ kleinparzellierten Grundstücksstrukturen bestimmt sind, hätte de facto dann bedeutet, dass solche Formate in einer Stadt überhaupt nicht mehr angeboten werden könnten. Die genannten Sortimente wurden daher im Gegensatz zur Handlungsanleitung des LEP als "nicht zentrenrelevant" eingestuft.

Auch die Gemeinde Oberschleißheim hat in ihren textlichen B-Plan-Festsetzungen darauf verzichtet, diese Sortimente in ihre Auflistung zentrenrelevanter Sortimente einzureihen. Fachmärkte der im vorangegangenen Absatz genannten Branchen sind somit in den in Kap. 4 beschriebenen Gewerbegebieten zulässig.

Die derzeit in den differenzierten B-Plänen angewandte Sortiments-Auflistung zentrenrelevanter Sortimente ("Negativ-Liste") stellt eine angemessene Basis der zu erstellenden "Oberschleißheimer Liste" dar. Sie umfasst folgende Warengruppen:

- Lebensmittel
- Drogerie-/Kosmetikartikel
- Gesundheitsartikel
- Lederwaren
- Bekleidung
- Druckereierzeugnisse
- Papier- und Schreibwaren
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien
- Uhren/Schmuck
- Foto/Optik
- Spielwaren
- Schuhe

Nachdem in der südlichen Teilfläche "GE D" des Gewerbegebietes Sonnenstr. bis heute, d.h. mehr als sieben Jahre nach seiner Inkrafttretung keine Einzelhandelseinrichtungen errichtet worden sind, sollte dort, analog zu den übrigen B-Plänen der Gewerbegebiete, zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

In den weiteren Teilflächen des Gewerbegebietes besteht Bestandsschutz für die inzwischen angesiedelten Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Für den Fall von weiteren Ansiedlungsplanungen auf den extensiven Parkplatzflächen zwischen den bestehenden Betriebsgebäuden sowie

bei einem zukünftigen Ausfall heute bestehender Einzelhandelsnutzungen sollte die Gemeinde mit geeigneten planungsrechtlichen Maßnahmen sicher stellen, dass zukünftige Einzelhandelsnutzungen keine Sortimente der Oberschleißheimer Liste zentrenrelevanter Sortimente ("Negativ-Liste") führen.

Auch die Ansiedlung von haushaltsorientierten Dienstleistungen (Ärzte, Friseur, Bank, ...) sollte für die Zukunft an diesem peripheren Standort ausgeschlossen werden.

Zur Präzisierung der Negativ-Liste auszuschließender zentrenrelevanter Sortimente sollte eine Reihe von Sortimenten noch um weitere in der ministeriellen Liste aufgeführten, zugehörigen Warengruppen ergänzt werden:

"Gesundheitsartikel": um "Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte"

"Haushaltswaren": um "Geschenkartikel", "Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren" und Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und Kunsthandwerk"

"Haus- und Heimtextilien": um "Stoffe, Kurzwaren" und "Handarbeits- und Bastelbedarf"

I.d.R. gelten "Getränke" als Teil der Warengruppe "Lebensmittel". Sollte der im Gewerbegebiet geplante Getränkemarkt nicht in einer der - heute für jeglichen Einzelhandel offenen - Teilflächen "GE A" bis "GE C" realisiert werden können, wäre die Warengruppe "Getränke" bei einer wie oben beschriebenen Änderung der Festsetzung für die Teilfläche "GE D" ausnahmsweise zuzulassen.

Eine Präzisierung der zulässigen, "nicht zentrenrelevanten" Sortimente in Form einer eigenen Liste halten wir bei den textlichen Festsetzungen in den Gewerbegebieten nicht für erforderlich. Die Grundstückseigner bzw. potenziellen Investoren sind darauf hinzuweisen, dass mit dem Ausschluss der in der Negativ-Liste aufgezählten zentrenrelevanten Waren dann sämtliche übrigen Sortimente zulässig sind. Dies sind neben den o.g., im Gegensatz zur Liste der Staatsregierung nicht als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten Baby- und Kinderartikel, Büromaschinen, PC, Elektrogeräte ("weiße Ware"), Leuchten, Sportartikel, Campingartikel, Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Zooartikel und Tiere die in der ministeriellen Liste explizit als "nicht zentrenrelevant" aufgeführten Sortimente Autozubehör, -teile, -reifen, Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, "FaTaBo" (Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge), Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel und Küchen.

Im Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 73 "Am Stutenanger - Nahversorgungszentrum" vom 16.06.2014 wird ein Nutzungskatalog zur Aufnahme in den B-Plan vorgestellt, der im wesentlichen der Negativ-Liste der in den o.g. Gewerbegebieten auszuschließenden zentrenrelevanten Sortimente entspricht. Die Warengruppe "Gesundheitsartikel" wird noch um den das Betriebsformat "Apotheke" ergänzt. Darüberhinaus sollen im EG "unbedingt auch gastronomische Einrichtungen zulässig sein".

Bei der Übernahme der bisher in der Gewerbegebietsplanung verwendeten Negativ-Liste zentrenrelevanter Sortimente als Positiv-Liste für das Bauvorhaben am Stutenanger besteht das Risiko, dass manche Sortimente, die sowohl in großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten als auch in zentral gelegenen kleinen Fachgeschäften angeboten werden können - z.B. Telekommunikation (Handys, Smartphones) - nicht genehmigungsfähig wären, obwohl sie einen Beitrag zur Zentralität des Ladenzentrums leisten könnten. Auch fehlen in der verwendeten Negativ-Liste zentrenrelevanter

Sortimente manche zentrenrelevante Branchen (z.B. Blumen), die somit am Stutenanger ebenfalls nicht, bzw. nicht ohne Änderung des B-Plans genehmigungsfähig wären.

In die Positiv-Liste zentrenrelevanter Sortimente sollte daher zusätzlich zu den o.g., in den Gewerbegebieten auszuschließenden Waren der Negativ-Liste noch folgende Sortimente aus der im LEP 2006 verwendeten ministeriellen Liste sowie aus anderen verwendeten Listen (u.a. Erdinger Liste nach HEINRITZ/POPIEN 2012) aufgenommen werden:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen, Pflanzen
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren
- Handarbeits- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente
- Sportartikel
- Stoffe, Kurzwaren
- Telekommunikation, Computer und Zubehör
- Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und Kunsthandwerk

Innerhalb der Gemarkung Oberschleißheims sind genügend Flächenreserven für nicht zentrenrelevante Sortimente vorhanden. Städtebaulich integrierte Flächenreserven für zukünftige zentrenrelevante Sortimente dagegen sind derzeit - zum Schutz des zu sanierenden Ladenzentrums Stutenanger - nicht ausgewiesen. Unter der Voraussetzung einer nachhaltig erfolgreichen Konsolidierung des Stutenanger-Zentrums bietet sich das unmittelbar nördlich an den Parkplatz des Verbrauchermarktes HIT angrenzende, aufgelassene Gewerbe-Grundstück (Mittenheimer Str. 56) zur zukünftigen Arrondierung des zentrenrelevanten Angebotes mit Betrieben verschiedener Branchen (Bekleidung, Schuhe, Bäckerei mit Tagesgastronomie, Haushaltswaren mit Geschenk- bzw. Dekorationsartikeln) an. Bei einer entsprechenden Änderung des B-Plans (2a, Teilfläche D) kann auf die oben vorgestellte, ergänzte Oberschleißheimer Positiv-Liste zentrenrelevanter Branchen zurück gegriffen werden. Lebensmittelbetriebe über 100 qm (i.e. Lebensmittel- bzw. Getränkemarkt) sind dabei jedoch nach wie vor auszuschließen.

Die Tierärztliche Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität München, die heute in Oberschleißheim ihre Geflügel- und ihre Klautierklinik (Wiederkäuer- und Schweineklinik) und das Zentrum für Lebensmittelhygiene und Tierernährung betreibt, plant ihren Komplett-Umzug in Gewerbeflächen westlich der Sonnenstraße. Die dann ca. 800 Mitarbeiter sowie mehr als ca. 2.000 Studierenden werden - auch bei einem auf dem neuen Campus geplanten Café - ein wichtiges Potenzial für die Tagesgastronomie darstellen. Damit entstehen im unmittelbaren Standortumfeld sowie in Altschleißheim neue Chancen einer Belebung durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen - ggf. auch unter Inwertsetzung des Alten Bahnhofs.

Der in den ehemaligen Betriebsflächen eines nicht zentrenrelevanten Marktes eingerichtete "Schießer"-Bekleidungsmarkt an der nördlichen Mittenheimer Str. ist mit den textlichen Festsetzungen des B-Plans 2a, Teilfläche A ("Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Kernsortiment nicht aus ..., Bekleidung, ... besteht.") nicht vereinbar.

Einer Anfrage zur Ansiedlung eines umzugswilligen, derzeit in einer Nachbargemeinde auf beengten Flächen operierenden, Reifencenters auf dem Gelände "Mittenheimer Str. 58" (B-Plan 2a, Teilfläche D) ist aus wirtschaftsgeographischer Perspektive nicht zu widersprechen. Die Nutzung entspricht den derzeit gültigen B-Plan-Festsetzungen. Seine Ansiedlung würde der Gemeinde nicht die Chance einer möglichen zukünftigen Arrondierung des HIT-Centers auf dem Gelände Mittenheimer Str. 56 nehmen.

Literaturverzeichnis

- BBE HANDELSBERATUNG (2011): Vorläufiges Gutachten zur Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim.
- BBE HANDELSBERATUNG (2014): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.
<http://www.stmwi.bayern.de>
- EHI Retail Institute (2014): EHI handelsdaten aktuell 2014 (2014). Struktur, Kennzahlen und Profile des Handels in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Köln.
- HEINRITZ, G. / POPIEN, R. (2007): Einzelhandelsgutachten Oberschleißheim bei München: Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien zum kommunalen Handlungsschwerpunkt "Die eigene Mitte finden und gestalten". Lehrstuhl für Geographie, Universität München / Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- HEINRITZ, G. / POPIEN, R. (2012): Einzelhandelsgutachten Erding 2012. Fortschreibung der Einzelhandelsgutachten 1999 und 2004. Ludwig-Maximilians-Universität München, Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- NIELSEN (2014): Deutschland 2014. Handel, Verbraucher, Werbung.
<http://darkroom.nielseninsights.eu>
- POPIEN, R. (1995): Ortszentrenplanung in Münchens Suburbia - wie attraktiv sind die "neuen Ortsmitten"? Passau (= Münchener Geographische Hefte 73).
- POPIEN, R. (2007): "Neue Ortsmitte" Kirchheim-Heimstetten. Chance für die Gemeinde - Risiko für das Räter-Zentrum? Fachgutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Familie Humplmayr. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. (2008): Einzelhandelsgutachten Neubiberg bei München: Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien bez. des Planvorhabens "Einzelhandelszentrum Bahnhofplatz" - eine Chance für die Ortsmitte? Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. (2012): Siedlungserweiterung "Vivamus". Überplanung Angebots- und Ladenstruktur. Fachgutachten zur Ortsentwicklungsplanung des Neubiberger Ortsteils Unterbiberg. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. (2014): Fortschreibung Einzelhandelsgutachten Neubiberg - Planvorhaben "Erweiterung Lebensmittelmarkt Äußere Hauptstr." - ein Risiko für die Ortsmitte? Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN (2012): Hohenlinden: Teilfortschreibung Einzelhandelsgutachten. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.

POPIEN (2013): Ortsentwicklungsplanung Buch a. Erlbach. Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Dispositionen ortsansässiger Einzelhandelsunternehmen. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.

POPIEN, R. (2014): Fachgutachterliche Stellungnahme: Neue Einzelhandelsagglomeration im Erdinger Gewerbegebiet West - Chancen für den Einzelhandelsstandort Erding - Risiko für die Innenstadt? Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.

PV / POPIEN (2006) = PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN / POPIEN: Der Einzelhandelsstandort Schäftlarn im Isartal. Stärken, Schwächen und Entwicklungspotenziale.

PV / LANG + BURKHARDT (2003): Gemeinde Oberschleißheim. Verkehrskonzept. Konzept 1.

STADT LAND VERKEHR (2014): Gemeinde Oberschleißheim. Verkehrsanalyse 2014. Erster Bericht.