

POPIEN & PARTNER

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Fortschreibung Einzelhandelsgutachten Neubiberg -
Planvorhaben "Erweiterung Lebensmittelmarkt Äußere
Hauptstr." - ein Risiko für die Ortsmitte?**

Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neubiberg

München im Juli 2014

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	Einzelhandelsstrukturen und Kaufkraftströme	
3.1	Der Einzelhandelsstandort Neubiberg innerhalb der Agglomeration München SüdOst	5
3.2	Die regionale Zentrenstruktur und ihre Veränderungen seit 2007	7
3.3	Veränderungen im Neubiberger Einzelhandel seit 2007	11
4	Fachgutachten 2007 und 2012: Handlungsfelder und planungspolitische Schlussfolgerungen	15
5	Einschätzungen des Planvorhabens "Erweiterung Lebensmittelmarkt Äußere Hauptstr."	18
6	Fazit - Handlungsempfehlungen	19
	Literaturverzeichnis	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Orte Lebensmittelgroßeinkauf 2007 bzw. 2012 nach Ortsteil	5
Tabelle 2:	Haushaltsbefragung 2007: Geschäfte für Lebensmittel-Großeinkauf	6
Tabelle 3:	Einzugsbereich der 2007 befragten Betriebe	7
Tabelle 4:	Ausstattung der Agglomeration "München SüdOst" mit ausgewählten Betriebstypen 2014	10
Tabelle 5:	Veränderung Einzelhandels-Verkaufsflächen in Neubiberg von 2007 bis 2014	11
Tabelle 6:	Einzelhandelsangebot in Neubiberg 2014: Verkaufsflächen in qm nach Branche und Standortraum	11
Tabelle 7:	Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neubiberg 2014 nach Standortraum	13
Tabelle 8:	Befragung 2007: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören	15
Tabelle 9:	Befragung 2007: Zu tun für das Ziel "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte"	16
Tabelle 10:	Ausgewählte Märkte: Verkehrsmittelwahl	19

1 Vorbemerkung - Fragestellungen

In der Gemeinde Neubiberg (13.500 EW) bestehen Pläne, das Gelände der westlich des S-Bahnhofs gelegenen Markt-Kombination Supermarkt-Baumarkt (mit jeweils ca. 1.300 qm VF) an der Äußeren Hauptstraße neu zu ordnen, und dabei die Flächenkapazitäten des inzwischen aufgegebenen Baumarktes zu einer Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu verwenden. Erste Überlegungen (August 2013) sahen eine knappe Verdoppelung der bestehenden Verkaufsfläche (VF) vor, die vorliegenden Pläne vom Dezember 2013 weisen als geplante VF 3.086 qm aus.

Im Einzelhandelsgutachten aus 2008 wurden damals vorgelegte Planskizzen zur Inwertsetzung einer Brachfläche südöstlich des Bahnhofplatzes an der Freiherr-v.-Stengel-Str. - also auf der "anderen" Seite des Bahngleises als der des o.g. Projektes - mit einem Einkaufszentrum grundsätzlich positiv bewertet, sofern eine geordnete Abwicklung der am Bahnhofplatz zu erwartenden Verkehrsmengen sicher gestellt werden kann. Hier wurden große Chancen zur Etablierung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes mit adäquaten Parkmöglichkeiten in fußläufiger Nachbarschaft zum Geschäftsbereich "Hauptstraße" ausgemacht.

Die jüngste Fortschreibung der Pläne für das Gelände am Bahnhofplatz / Freiherr-v.-Stengel-Str. sehen einen Lebensmittelvollsortimenter (1.200 qm VK), sowie auf weiteren ca. 475 qm BGF Gastronomie und Shops für Einzelhandel und Dienstleistungsflächen vor.

Nach Auskunft der Gemeinde hat der Interessent für diesen Vollsortimenter massive Bedenken bzgl. der o.g. Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Äußeren Hauptstr. geäußert.

Zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele hat die Gemeinde Neubiberg daher eine Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus 2008 in Auftrag gegeben, welche insbesondere den möglichen Auswirkungen der o.g. Erweiterungsplanungen auf die gemeindliche Anbieterstruktur im Lebensmittelhandel und damit auf die Zukunftschancen der Ortsmitte (Hauptstraße) nachgeht.

2 Methodik

Fortschreibung der Betriebskartierung Neubiberg: Verkaufsflächen, Sortimente und Betriebsqualitäten

Die 2007 erstellte Betriebskartierung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemarkung Neubibergs wird fortgeschrieben (Einzelhandel mit den betrieblichen Merkmalen Sortiment, Verkaufsfläche und Betriebsformat, kopplungsrelevante Dienstleistungseinrichtungen sowie Leerstände).

Erhebung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbargemeinden

Eine Beurteilung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Neubiberger Einzelhandels ist ohne Betrachtung bekannter bzw. großflächiger Betriebe in den unmittelbar an die Gemarkung Neubiberg angrenzenden Gemeinden bzw. Münchner Stadtbezirken nicht zu leisten.

Mittels Begehungen und Befahrungen sowie Internetrecherchen werden diese Standorte erhoben.

Verzicht auf erneute Haushaltsbefragungen und schriftliche Betriebsbefragungen

Nach der Etablierung eines neuen Nahversorgungszentrums im Ortsteil Unterbiberg wurden 2012 - im Rahmen eines Gutachtens zur Angebotsplanung im Siedlungsgebiet Vivamus - die 2007 in ganz Neubiberg durchgeführten Haushaltsbefragungen zum Einkaufsverhalten für den Ortsteil Unterbiberg wiederholt.

Auch wurden die von 2007 bis 2012 erfolgten Veränderungen in der Ortsmitte Neubiberg nachgezeichnet. Nachdem sich in diesem Zeitraum - bei leichten Strukturveränderungen - die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nicht verändert hat und bis heute dieselben Nahversorger-Magneten wie damals bestehen (vgl. Kap. 3.3), kann für die hier angebotene Expertise auf eine Wiederholung der 2007 durchgeführten Haushaltsbefragung verzichtet werden.

Auch auf eine erneute umfassende schriftliche Befragung der Neubiberger Gewerbetreibenden wurde hier verzichtet. Vielmehr wurde Wert auf Gespräche mit ausgewählten Akteuren gelegt: Ausgewählte Vertreter des lokalen Einzelhandels wurden in die Untersuchung einbezogen. Mit ihnen sowie mit potenziellen Einzelhandelsinvestoren wurden themenspezifische Expertengespräche durchgeführt, um die möglichen Auswirkungen der Markterweiterung an der Äußeren Hauptstraße aus Sicht der Neubiberger Akteure und regionaler Investoren aufzuzeigen.

3 Einzelhandelsstrukturen und Kaufkraftströme

3.1 Der Einzelhandelsstandort Neubiberg innerhalb der Agglomeration München SüdOst

Die im Landkreis München gelegene Gemeinde Neubiberg (13.333 Einwohner im Juni 2013 incl. ca. 2.800 mit Erstwohnsitz am Campus der Bundeswehr-Universität gemeldeten Studierenden) grenzt südlich an die Landeshauptstadt an und ist als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München ausgewiesen. Zusammen mit weiteren Gemeinden im Südosten Münchens gehört Neubiberg mit einer Kaufkraftkennziffer, die seit 2007 von damals noch 108 auf heute 118 gestiegen ist (www.immobilienscout24.de) zu überdurchschnittlich kaufkraftstarken Kommunen.

Zusammen mit den für den Ortsteil Neubiberg "nahtlos" ineinander übergehenden Wohngebieten des Münchener Stadtteils Waldperlach, des Putzbrunner Ortsteils Waldkolonie, der Gemeinde Ottobrunn sowie des Hohenbrunner Ortsteils Riemerling bilden Neubiberg, Waldperlach und die genannten Nachbargemeinden die "Agglomeration München SüdOst" mit insgesamt 57.300 EW (Stand 31.12.2012).

Der Einzelhandelsstandort Neubiberg liegt im Spannungsfeld der Metropole München, des nah gelegenen regionalen Shopping-Centers PEP im Münchener Stadtteil Neuperlach sowie den Zentren und Märkten der an die Gemarkung angrenzenden suburbanen Landkreisgemeinden Unterhaching, Ottobrunn und Putzbrunn.

Die räumliche Nähe zu weiteren Einkaufsgelegenheiten in den Nachbargemeinden sowie die Tatsache, dass innerhalb der Gemarkung Neubibergs keiner der beiden führenden Discounter der Lebensmittelbranche ansässig ist, führt zu hohen Kaufkraftabflüssen bei Lebensmitteleinkäufen. Die 2007 in ganz Neubiberg kurz vor Errichtung der neuen Unterbibberger Märkte durchgeführten und 2012 dann für Unterbiberg wiederholten Haushaltsbefragungen zeigen auf, dass insgesamt nur 26 % der von den Befragten genannten Lebensmittelmärkten für ihre Großeinkäufe in Neubiberg selbst liegen. Je nach Distanz des Wohnorts zu Versorgungseinrichtungen vor Ort bzw. außerhalb der Gemeinde schwankt die Kaufkraftbindung für Lebensmittelgroßeinkäufe an Neubiberg von gerade einmal 17 % für die Bewohner an bzw. östlich der Cramer-Klett-Str. bis zu 31 % für die Bürger Unterbibergs (Tab. 1).

Tabelle 1: Orte Lebensmittelgroßeinkauf 2007 bzw. 2012 nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg *)
Neuiberg	17	30	24	27	31
Ottobrunn/Riemerling	25	26	48	27	5
Putzbrunn Waldkolonie	38	21	7	5	1
Unterhaching	5	8	11	25	35
München PEP	7	6	4	8	10
München	8	7	4	7	13
Sonstige	1	1	2	1	5
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>655</i>	<i>869</i>	<i>54</i>	<i>207</i>	<i>326</i>

*) 2012 nach Eröffnung der Lebensmittelmärkte im Ortsteil Unterbiberg

Quellen: Haushaltsbefragungen 2007 und 2012

In Tabelle 2 sind die von den Neubibergern bevorzugten Märkte für den Lebensmittelgroßeinkauf aufgelistet. Das Grös der Befragten gibt eine Kombination von einem Vollsortimenter mit einem Discounter an. Ein deutlicher Anteil von Kunden nennt drei, z.Tl. auch mehr Märkte für ihre Großeinkäufe. Im Schnitt werden 2,3 Märkte genannt.

Während die Prozentwerte der Tabelle 1 sich auf alle von den Befragten abgegebenen Nennungen solcher Märkte beziehen, beziehen sich die Prozentwerte der Tabelle 2 auf die Zahl der Befragten.

Neben dem REWE-Markt an der Äußeren Hauptstraße - dem wichtigsten Nahversorger für die Neubiberger Bevölkerung - und dem nur von sehr geringen Anteilen genannten Tengelmann-Markt an der Hauptstraße wurden zwölf weitere Lebensmittelmärkte aus den umliegenden Gemeinden von jeweils mehr als fünf Prozent der Befragten genannt.

Tabelle 2: Haushaltsbefragung 2007*): Geschäfte für Lebensmittel-Großeinkauf
Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

REWE, Neubiberg	41
ALDI, Putzbrunn Waldkolonie	31
ALDI, Unterhaching	20
EDEKA, Ottobrunn IsarCenter	16
KAUFLAND, München PEP	11
LIDL, Ottobrunn	8
Tengelmann, Neubiberg	8
Tengelmann, Ottobrunn Mozartstr.	8
Tengelmann, Putzbrunn Waldkolonie	8
LIDL, Putzbrunn Waldkolonie	7
LIDL, Unterhaching	6
ALDI, München Neuperlach	6
ALDI, Hohenbrunn/Riemerling	6
REWE, Ottobrunn Putzbrunner Str.	5
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>955</i>

weitere Betriebe mit <5 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

*) vor Errichtung des Nahversorgungszentrums Unterbiberg (REWE, NETTO)

Inwieweit sich das vielfältige Versorgungsangebot in den umliegenden Gemeinden bzw. Münchener Stadtteilen seit der letzten Erhebung geändert hat und die o.g. Befragungen aus 2007 und 2012 für die heute erforderliche Beurteilung des Planvorhabens (vgl. Kap. 5) verwendet werden können, wird im folgenden Kapitel untersucht.

3.2 Die regionale Zentrenstruktur und ihre Veränderungen seit 2007

Eine Überblickskartierung in den o.g. Nachbargemeinden bzw. Stadtteilen zeigte nur einzelne Veränderungen im Besitz der umliegenden Zentren mit ihren Leitbetrieben aus der Lebensmittel- und der Drogeriebranche seit 2007 auf. Die 2008 detailliert beschriebenen Zentrenstrukturen der Agglomeration SüdOst (vgl. POPIEN 2008, Karte 1) haben sich ihren Grundzügen nach bis heute kaum verändert:

Neubiberg zählt (mit je nach Ortsteil 8 bis 12 min Fahrtzeit) zum "Naheinzugsgebiet" des ca. 50.000 qm Verkaufsfläche umfassenden regionalen Shopping-Centers PEP im Münchener Stadtteil Neuperlach. Magnetbetriebe dieses Shopping-Centers sind im mittelfristigen Bedarfsbereich vier große Textilkaufhäuser, ein Sporthaus, ein Buchkaufhaus, eine bekannte Parfümerie-Filiale und ein Elektromarkt sowie im Grundbedarf das SB-Warenhaus KAUFLAND, ein HIT-Verbrauchermarkt und ein DM-Drogeriefachmarkt. Sie bilden zusammen mit einer Vielzahl von weiteren bekannten Filialunternehmen fast aller Branchen einen attraktiven, laufend angepassten Branchenmix. Für die Jahre 2015/2016 plant die Betreiberin ECE eine Fassaden- und Mall-Modernisierung sowie die Erweiterung des PEP um Einzelhandelsgeschäfte v.a. der Textilbranche und um einen "Food-Court" (Gastronomie).

Das PEP stellt bei sog. "Shopping Goods der Nahversorgung", z.B. beim Einkauf eines kleinen Geschenkes, für den man auch gerne einen Bummel macht, ohne jedoch gleich in weit entfernte Zentren der Metropolen zu fahren, eine gewichtige Konkurrenz für die Neubiberger Ortsmitte dar. Die Ortsmitte erhielt in der Haushaltsbefragung 2007 53 % der abgegebenen Nennungen, das PEP immerhin 28 %. Dieser für ganz Neubiberg ermittelte Durchschnittswert des PEPs liegt für die Bürger Unterbibergs mit 79 % noch erheblich höher. Das umfassende Shopping-Center-Angebot des PEP ist für sie in weniger als 10 min ebenso schnell erreichbar wie die Neubiberger Ortsmitte, deren Besuch noch dazu mit dem Risiko von Wartezeiten am beschränkten Bahnübergang verbunden ist.

Der Ortsteil Unterbiberg mit dem Wohngebiet Vivamus ist über Kieswege für Fahrradfahrer an das Stadtteilzentrum Neuperlach Süd angebunden. Dort hat sich - mit ALDI als Magnetbetrieb - ein Nahversorgungszentrum mit einem überschaubaren, aber angemessenem Branchenmix incl. einem attraktiven Obst-Gemüse-Markt entwickelt, so dass auch nennenswerte Anteile der Unterbibinger Kaufkraft dort hin fließen.

Entsprechend der Lage der Gemeinde Neubiberg in der Agglomeration "München SüdOst" ist der Einzugsbereich des Neubiberger Einzelhandels nicht auf Neubiberg beschränkt. Wie die Händlerbefragung aus 2007 aufzeigte, erzielten die Betriebe nur 42 % ihrer Umsätze aus der Gemeinde selbst, 58 % ihrer Umsätze werden von Kunden außerhalb Neubibergs erwirtschaftet, i.e. von Kaufkraftströmen aus den benachbarten Siedlungsgebieten (Tab. 3).

Tabelle 3: Einzugsbereich der 2007 befragten Betriebe

Anteil an Gesamt-Umsatz	Spektrum	Mittelwert
Neubiberg	20 - 85	42
Waldperlach	5 - 40	24
Ottobrunn / Riemerling / Putzbrunn Waldkolonie	5 - 25	17
darüber hinaus	5 - 40	16

Ein Viertel der Neubiberger Umsätze werden aus dem benachbarten Münchener Stadtteil Waldperlach generiert, dessen Versorgungsangebot sich auf zwei lokale Versorgungsstützpunkte (Im Gefilde sowie Waldheimplatz) mit jeweils einem Lebensmittelmarkt incl. Bäckerei und ein bis zwei weiteren Einzelhandelsgeschäften zzgl. weiteren ergänzenden Dienstleistungen beschränkt.

Im Gefilde ist anstelle des zunächst errichteten Lebensmittel-Vollsortimenters nun ein Lebensmittel-discounter ansässig.

Am Waldheimplatz hat der ansässige Vollsortimenter (ca. 550 qm) seinen Betrieb inzwischen modernisiert und damit auf den heute gültigen Standard der Ladengestaltung gebracht. Das neue "Raumgefühl" vermittelt einer Reihe von Kunden - bei gleicher Verkaufsfläche - den Eindruck, es hätte eine Vergrößerung der Ladenfläche stattgefunden. Anstelle eines an diesem Standort nicht mehr rentablen "Schreiben Schenken Lesen Tabak"-Geschäftes hat sich eine gut angenommene Gastronomie mit Außensitzmöglichkeiten angesiedelt.

Nach wie vor gehört der Münchener Stadtteil Waldperlach zum Einzugsbereich der Neubiberger Ortsmitte. Dies gilt nur in geringerem Maße für die an Neubiberg angrenzenden Wohngebiete der Nachbargemeinden Putzbrunn, Ottobrunn und Hohenbrunn.

In der Putzbrunner Waldkolonie stellt das nicht integrierte, aber verkehrlich günstig gelegene Gewerbegebiet an der Münchener Straße mit seinen zwei Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Fruchtmarkt einen für einen Großteil der Neubiberger Bevölkerung schnell zu erreichenden Nahversorgungsstandort dar. Mit 38 % der abgegebenen Nennungen steht es an erster Stelle bei den Gemeindebürgern, die an der Cramer-Klett-Str. und östlich davon wohnen.

Ebenfalls hohe Kaufkraftströme fließen von Neubiberg in das benachbarte Ottobrunn, dessen Lebensmittelmärkte 2007 ca. 24 % aller Nennungen der Befragten erhielten.

Neben einem Markt an der Putzbrunner Str., dem kleinen Nahversorgungszentrum "Brunneck" und einem schon auf Hohenbrunner Flur liegenden ALDI-Discounter an der Rosenheimer Landstraße werden v.a. die drei Ottobrunner Zentren von Teilen der Neubiberger Bevölkerung aufgesucht:

Der Versorgungsbereich um den Bahnhof Ottobrunn weist in etwa die selbe Zahl von Einzelhandelsbetrieben wie die Neubiberger Ortsmitte auf, Magnetbetriebe sind die beiden auch in Neubiberg vertretenen Anbieter der Lebensmittel- und Drogeriebranche (Tengelmann Mozartstr., Rossmann). Der Lebensmittelvollsortimenter an der Mozartstr. ist mit rund 600 qm deutlich größer als die Neubiberger Filiale, zudem bestehen erheblich mehr Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Er vereint denselben Kaufkraftanteil der Neubiberger Bevölkerung auf sich wie die Filiale an der Neubiberger Hauptstraße.

Die Immobilie des nach der letzten Erhebung aus dem Markt ausgeschiedenen Drogerie-Unternehmens SCHLECKER am Ottobrunner S-Bahnhof konnte bis heute nicht wieder vermietet werden.

Die Ortsmitte Ottobrunn erwies sich in der Haushaltsbefragung 2007 weniger als Standort zur Besorgung von Lebensmittelgroßeinkäufen, sondern vielmehr als ein von nennenswerten Anteilen der Neubiberger angefahrener Standort zur Besorgung spezieller Sortimente wie des Bioladens, des Wochenmarktes oder des "Strumpfparadies".

Magnetbetrieb der Ortsmitte Ottobrunn ist ein inzwischen auf zwei Stockwerke mit einer verbindenden Rolltreppe ausgebauter großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Tengelmann), welcher neben den üblichen zusätzlichen Drogerie-Sortimenten auf weiteren ca. 20 % seiner Fläche eine Vielfalt von Non-

Food-Sortimenten (Saisonartikel wie Fahrräder und Gartenmöbel, Spielwaren, PC-Zubehör, Hausrat, Küchenartikel, Glas-Keramik-Porzellan (GKP), Kleinelektro, Damen-Dessous, Wolle, Textilien, Bettwäsche, Bücher, "Tchibo"-Kleinkaufhaus-Angebot) vorhält und für seine Kundinnen auch eine Umkleide eingerichtet hat.

Zwei 2007 noch vorhandene Lebensmitteldiscounter in bzw. in Nähe der Ortsmitte Ottobrunn haben aufgrund der für dieses Format nicht mehr ausreichenden Ladenfläche sowie der fehlenden Großparkplätze vor dem Objekt ihre Filialen aufgegeben. Das Objekt an der Putzbrunner Str. wird derzeit zur Aufnahme eines Bio-Marktes umgebaut, die Ladenräume in der Ortsmitte konnten an ein türkisches Möbel- und Raumausstattungs-geschäft vermietet werden.

Ein wichtiger Magnetbetrieb in Nachbarschaft der Ottobrunner Ortsmitte ist der Drogeriemarkt MÜLLER an der Putzbrunner Str., der von 20 % der befragten Neubiberger aufgesucht wird.

Im Isar-Center haben sich seit 2007 keine Veränderungen im Branchenmix ergeben. Seine beiden Magnetbetriebe, der mehr als 2.000 qm große Supermarkt EDEKA und der Drogeriemarkt MÜLLER stellen mit 16 bzw. 13 % der von den Neubibergern abgegebenen Nennungen wichtige Ziele der Nahversorgung dar. Die große Auswahl der beiden Magnetbetriebe, verbunden mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Isar-Center, seiner hohen Zahl von oberirdischen Parkmöglichkeiten und nicht zuletzt der Möglichkeit, den Besuch mit dem eines Discounters (LIDL) im benachbarten Gewerbegebiet zu koppeln, führen zu einem Nennungsanteil bei den Neubibergern, der doppelt so hoch liegt wie der des Tengelmann-Marktes in der Neubiberger Hauptstraße.

Nennenswerte Veränderungen seit 2007 sind in der Gemeinde Unterhaching zu verzeichnen, welche für die Nahversorgung insbesondere des Ortsteils Unterbiberg eine wichtige Rolle spielt:

Auch nach der Ende 2007 erfolgten Fertigstellung der Unterbibberger Märkte REWE und NETTO (Standort "Am Hachinger Bach") entfielen bei der 2012 in Unterbiberg durchgeführten Haushaltsbefragung mehr Nennungen von Lebensmittelgroßeinkäufen auf die Gemeinde Unterhaching (35 %) als auf Unterbiberg selbst (31 %) oder auf den REWE an der Äußeren Hauptstraße in Neubiberg (2 %). Dieser hohe Kaufkraftabfluss ist dem Angebot des Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand Unterhachings mit den führenden Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL geschuldet, welches durch die Ansiedlung eines zugkräftigen Drogeriefachmarktes (DM) noch abgerundet worden ist. In seiner Nachbarschaft an der Biberger Str. sind jüngst ein Lebensmittelvollsortimenter und eine Apotheke errichtet worden, die für die Bewohner des Wohngebietes Vivamus/Unterbiberg mit dem PKW noch schneller erreichbar sind. Der ca. 2.000 qm große neue EDEKA-Markt in Unterhaching konzentriert sich auf seine Kernkompetenzen Frische und Lebensmittel; Non-Food-Randsortimente wie Wäsche, Schreibwaren, Haushaltswaren werden auf nur sehr geringen Flächenanteilen angeboten.

Während die aus dem Ortsteil Neubiberg abfließenden Kaufkraftabflüsse der Nahversorgung v.a. auf Ottobrunn und Putzbrunn gerichtet sind, entfallen die Kaufkraftabflüsse aus dem Ortsteil Unterbiberg v.a. auf Unterhaching und München (s.o.: PEP und Neuperlach Süd). Im Drogeriesektor ist der Marktführer DM mit gleich drei Filialen am Standort Unterhaching vertreten, 41 % der von den Unterbibergern abgegebenen Nennungen entfallen auf ihre Nachbargemeinde Unterhaching.

Mit der jüngst erfolgten Errichtung der Apotheke am nördlichen Ortsrand Unterhaching ist anzunehmen, dass sich die 2012 erhobenen hohen Nennungs-Anteile des PEP bzw. des weiteren Stadtteils

Perlach/Neuperlach Süd im Pharmasektor (37 % bzw. 22 %) zugunsten des damals nur mit 7 % gemessenen Anteils von Unterhaching verringert haben.

Für die wichtigsten Formate des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels soll ein Vergleich des Betriebsbesatz der Agglomeration "SüdOst" (Neubiberg, Waldperlach, Putzbrunn, Ottobrunn, Hohenbrunn) mit bundesweiten Ausstattungskennziffern Aufschlüsse über mögliche Ansiedlungspotenziale am Standort Neubiberg geben (Tab. 4).

Tabelle 4: Ausstattung der Agglomeration "München SüdOst" mit ausgewählten Betriebstypen 2014

Betriebstyp	Anzahl Betriebe	
	bundesweiter Durchschnitt für 57.300 EW	Agglomeration SüdOst: Anzahl
große Supermärkte / SB-Warenhaus	1,3	-
Supermarkt / Vollsortimenter 400 - 2.500 qm	8,2	9
Lebensmitteldiscounter	11,2	7
Drogeriemarkt	3,4	4

Quelle: EHI 2012, Eigene Berechnungen

In einer bundesdeutschen "Durchschnittsagglomeration" von 57.300 EW (entsprechend der Einwohnerzahl der Agglomeration "München SüdOst") sind im Schnitt 9,5 Supermärkte bzw. Vollsortimenter sowie SB-Warenhäuser angesiedelt, in "München SüdOst" sind es 9. Dabei ist das sonst anzutreffende Format "großer Supermarkt bzw. SB-Warenhaus" (über 2.500 qm) in "München SüdOst" nicht vorhanden. Der größte Supermarkt ist das im Isar-Center angesiedelte EDEKA-Center mit ca. 2.100 qm Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Flächengröße der Supermärkte mit 1.130 qm entspricht nicht ganz der bundesweiten Vergleichszahl für das Format "Vollsortimenter 400 bis 2.500 qm". Bezogen auf die Agglomeration "München SüdOst" ist somit noch durchaus Potenzial für zusätzliche Flächen im Supermarktbereich vorhanden.

Im Discounterbereich reicht zwar die Anzahl der Lebensmitteldiscounter nicht an den bundesweiten Durchschnitt heran, jedoch liegen - nach dem Ausfall einer Reihe von kleinen städtebaulich integrierten Filialen und der Errichtung von neuen Märkten an der Peripherie - die Verkaufsflächen der Discounter in der Region "München SüdOst" erheblich über den bundesweiten Durchschnittswerten, so dass ihre Gesamtfläche mit rund 6.700 qm nur um 560 qm unter dem einer "Durchschnittsagglomeration" mit derselben Einwohnerzahl liegt.

Die Ausstattung mit Drogeriemärkten liegt über dem Bundesdurchschnitt. Die Inwertsetzung neuer Immobilien mit diesem Format wird aller Voraussicht nach zur Schließung an aus Betreibersicht unattraktiveren Standorten führen.

3.3 Veränderungen im Neubiberger Einzelhandel seit 2007

Ohne die Branche Kraftfahrzeuge wurden in Neubiberg Ende 2007 insgesamt 51 Einzelhandelsbetriebe mit 8.744 qm Verkaufsfläche kartiert (darin eine damals noch nicht als eigener Betrieb ausgewiesene Bäckerei in der Vorzone des neuen Vollsortimenters in Unterhaching). Bis 2014 ist die Zahl der Betriebe um einen auf 50 zurückgegangen, wobei sich die Gesamtverkaufsfläche um knapp 17 % auf heute 7.262 qm verringert hat (Tab. 5).

Tabelle 5: Veränderung Einzelhandels-VK in Neubiberg von 2007 bis 2014

	2007	2014
Zentrum Hauptstr. bis Kaiserstr.	2.967	2.785
Neben-, Streulagen incl. REWE	3.560	2.260
Unterbiberg Ortskern, Vivamus	2.217	2.217
Gesamt	8.744	7.262

Der Rückgang der Verkaufsflächen ist v.a. auf die inzwischen erfolgte Aufgabe des TOOM-Baumarktes an der Äußeren Hauptstraße zurückzuführen. Die gerade einmal 1.300 qm umfassende Verkaufsfläche machte es dem Unternehmen unmöglich, das von den Kunden im Baumarktsektor erwartete umfassende Sortiment vorzuhalten - welches weit über die nun von ihnen besonders vermissten Abteilungen für diversen Ersatzbedarf wie Schrauben oder Leuchtmittel hinausgeht. Nach Analysen des Handelsverbandes Heimwerken, Bauen und Garten (BHB, 2013) beträgt die durchschnittliche Größe der 2.198 deutschen Baumärkte mit 6.055 qm mehr als das Vierfache des früheren Neubiberger Marktes.

Rund 5.318 qm (73 %) der Verkaufsfläche des Neubiberger Einzelhandels sind der Nahversorgung bzw. dem Grundbedarf zuzurechnen (Tab. 6).

Tabelle 6: Einzelhandelsangebot in Neubiberg 2014: Verkaufsflächen in qm nach Branche und Standortraum

	Zentrum Hauptstr. bis Kaiserstr.	Neben-, Streulagen incl. REWE	Unterbiberg Ortskern, Vivamus	Summe
Nahversorgung*)	1.398	1.703	2.217	5.318
weiterer EH	1.387	557	-	1.944
Summe	2.785	2.260	2.217	7.262

*) Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kiosk, Apotheken, Schreibwaren

Im Zentrum Neubiberger, d.h. dem vom Bahnhof bis zur Kirche reichenden Abschnitt der Hauptstraße, sind mit 34 Ladengeschäften heute genauso viele Einzelhandelsbetriebe ansässig wie 2007.

Magnetbetriebe der Hauptstraße sind nach wie vor der - lediglich 370 qm große - Tengelmann-Markt ("SB-Markt") sowie eine - ebenfalls (mit 320 qm VK) räumlich beschränkte - Filiale der Drogeriekette Rossmann (vgl. POPIEN 2008, Karte 2). In der Haushaltsbefragung 2007 wiesen diese beiden Märkte

im Vergleich zu den übrigen in der Region aufgesuchten Märkten äußerst niedrige Anteile von PkWKunden und gleichzeitig die höchsten "zu-Fuß"-Anteile auf. Diese sind aus Gründen der Nachhaltigkeit zwar positiv zu beurteilen, weisen gleichzeitig aber auf eng begrenzte Einzugsbereiche der Märkte hin.

In der Lebensmittelbranche (Food) ist - auch nach Ausfall des Bahnhofskiosks, eines der beiden Getränkemarkte und eines Asia-Lebensmittelmarktes sowie nach Ansiedlung einer Backstube und eines Wein-Geschenkartikel-Geschäftes seit 2007 - ein ähnlich breites Betriebstypenspektrum wie 2007 abgedeckt (Getränke, Bäckerei incl. Stehcafé, Metzgerei incl. Imbiß, Obst- und Gemüsegeschäft, Spezialanbieter: Hofpfisterei, Fisch incl. Mittagstisch, Wein, Essig/Öl/Feinkost, Tee). Nach wie vor nicht vorhanden ist ein Betrieb der Naturkost-, Reformwaren-, bzw. Biobranche. In dieser Branche liegen die Kaufkraftabflüsse aus Neubiberg mit (2007) 70 % erheblich höher als in den Branchen Obst/Gemüse (59 %) sowie Fleisch/Wurst (39 %).

In vier der 2007 in der Ortsmitte kartierten Ladengeschäfte ist bis 2014 ein Ausfall der Einzelhandelsnutzung zu verzeichnen.

In eines davon - am nach wie vor namenlosen "Arkaden"-Platz gegenüber des Magnetbetriebs Rossmann - ist die zuvor in der Nebenlage "östliche Hauptstr." ansässige Postagentur umgezogen. Dieser Umzug führte zu einer weiteren Frequenzsteigerung an diesem räumlichen Schwerpunkt der Nahversorgung.

In ein früheres Sanitäts- und Wäschegeschäft ist nun ein Reisebüro eingezogen.

Zwei Immobilien der aufgegebenen Einzelhandelsnutzungen konnten bis heute nicht erneut vermietet werden, diese Leerstände betreffen einmal eine Seitenstraße der Hauptstraße, zum anderen den Bahnhofs-"Store" am S-Bahnhof. Dort konnten sich die Deutsche Bahn als Eignerin und der potenzielle Mieter nicht auf die Modalitäten der Ablöse bzw. der Renovierungsleistungen einigen, so dass bedauerlicherweise gerade an dieser prominenten Stelle ein Leerstand existiert.

Insgesamt bewegt sich die Leerstandsrate mit diesen zwei Leerständen auf dem selben moderaten - das Zentrum oder das Ortsbild nicht gefährdende - Niveau wie 2007.

Den Einzelhandelsausfällen im Ortskern steht eine gleich große Zahl von neuen Einzelhandelsnutzungen gegenüber, wie die Aufnahme des Verkaufs von Uhren in einem Schmuck-Handwerksbetrieb, der Einzug einer Backstube in einen früheren Leerstand, der Einzug eines Matratzenmarktes in ein früheres Vertriebsbüro für Medizinprodukte und nicht zuletzt der Umzug eines alteingessenen Blumenfachgeschäftes von seiner damaligen Nebenlage ("Östliche Hauptstr.") in einen Neubau im zentralen Geschäftsbereich der Hauptstraße. Dieser Umzug führte zu einer Aufwertung des Hauptgeschäftsbereichs.

Es sind eine Reihe von Branchenwechseln sowie von Geschäftsverlagerungen innerhalb des Ortskerns zu verzeichnen. An der Hauptstraße ist ein Getränkemarkt aufgelassen worden, in dessen Immobilie nun ein Unternehmen eingezogen ist, welches nicht die gesamte Fläche zur Präsentation ihrer Waren (Wein, Feinkost, Geschenkartikel) für den Endkunden belegt.

Die o.g. Ausfälle von Einzelhandelsbetrieben betreffen in zwei Fällen die Branche Wohnen / Raumausstattung, denen die Neuansiedlung eines Heimwäsche/Wohnaccessoires-Geschäftes an der Hauptstraße gegenüber steht.

Mit der Aufgabe eines Geschäftes für (überwiegend) Damenoberbekleidung und eines Wäschegeschäftes, dem die Neuansiedlung einer - sehr kleinflächigen - Modeboutique gegenüber steht, ist die Zahl der Fachgeschäfte für die Branchengruppe Textilien / Schuhe auf heute nurmehr zwei gesunken.

In der Haushaltsbefragung 2007 gaben zwar noch 30 % der Alteingesessenen Wäsche bzw. einfache Textilien am Ort kaufen, aber nur mehr 17 % der seit 1998 Zugezogenen. Durch die Lage Neubibergs im Naheinzugsbereich des PEP sowie im Einzugsbereich der Münchener City ist ein Markt- und Standortpotenzial für die besonders kopplungsaffine und hochzentrale Textil-Branche kaum mehr gegeben. Zur Vielfalt der gut erreichbaren Münchener City sowie des PEP kommen die Konkurrenz durch das Isar-Center Ottobrunn und nicht zuletzt die textilen Randsortimente in Lebensmitteldiscountern und zunehmend auch in Lebensmittel-Vollsortimentern und in Drogeriemärkten. So können suburbane Fachgeschäfte der Region München SüdOst im Textilmarkt nur mehr Teilbereiche und Nischen belegen.

Nicht mehr halten konnte sich ein Anbieter der Telekommunikationsbranche.

Die Prozesse der Betriebsaufgaben, Neueröffnungen und Verlagerungen ergeben im Saldo einen leichten Verkaufsflächenrückgang im Zentrum seit 2007 um 6,5 % auf heute 2.785 qm. Diese Flächen machen mit 38 % immer noch einen gewichtigen Anteil an allen Neubiberger Verkaufsflächen aus.

Neben der Lebensmittelbranche sind heute im Ortskern Anbieter der folgenden Branchen ansässig: Apotheke, Tabak/Lotto, Schreibwaren, Blumen/Pflanzen, Bücher, Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Damenmode, Schuhe, Orthopädie, Wolle, Sanitätswaren, Wohnaccessoires/Heimwäsche, Elektro-Reparatur, Fahrräder mit -zubehör sowie Matratzen.

Tabelle 7: Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neubiberg 2014 nach Standortraum

	Zentrum Hauptstr. bis Kaiserstr.	übrige Lagen	Summe
EH bis 100 qm	29	11	40
EH 100 bis 800 qm	5	2	7
EH über 800 qm	-	3	3
Summe Einzelhandel	34	16	50
Gastronomie	4	14	18
DL Ärzte / Gesundheit	20	33*)	53
weitere kopplungsrelevante DL	14	6	20
Summe DL	38	53	91
Gesamt EH und DL	72	69	141

*) incl. Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

In den Neben- und Streulagen ergaben sich außer der o.g. Schließung des TOOM-Baumarktes Veränderungen in der Hauptstraße östlich der Kirche. Aus diesem schon 2007 nur schwach frequentierten

Abschnitt sind die Post sowie ein alteingesessenes Blumenfachgeschäft in den Hauptgeschäftsbereich umgezogen. Nachfolgenutzungen der Post-Immobilie sind andere Dienstleistungen (AWO-Beratung, Friseur), die Räume des Blumengeschäftes wurden von einer Kunstgalerie übernommen. Zwischenzeitlich erfolgte Versuche zur Etablierung von Geschäften wie z.B. der Branchen Esoterik/Wohnaccessoires oder Parkettböden in Immobilien östlich der Kirche waren erfolglos, an Stelle dieser Nutzungen sind dann Dienstleistungsnutzungen (z.B. Tierarzt) bzw. Gastronomie eingezogen.

Im Orsteil Unterbiberg vereinen die 2007 neu entstandenen Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop sowie Lebensmitteldiscounter) knapp ein Drittel der Neubiberger Verkaufsflächen auf sich. Zur Ergänzung dieses auf zwei Markt-Immobilien beschränktem "Zentrums" wird derzeit ein Geschäftshaus im Neubaugebiet "Vivamus" zur Aufnahme weiterer Einrichtungen der Nahversorgung errichtet (vgl. Kap. 4).

Im Dienstleistungsangebot ergaben sich im Saldo keine gravierenden Veränderungen seit 2007. Damals wurden 92, heute 91 kopplungsrelevante Dienstleistungen (Bankfiliale, Post/Postbank, Friseur, Reinigung, Reisebüro, Schneiderei, sowie Gastronomie, Praxen des Gesundheitswesens und Schönheits- sowie Wellness-Einrichtungen) kartiert, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und wesentlich zu einer Frequentierung des Standortumfeldes beitragen. In der hohen Zahl von 53 kartierten Einrichtungen des Gesundheitswesens (Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten) sind die nun 23 Anbieter des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am Rathausplatz enthalten.

In der Ortsmitte sind nach wie vor neben den - dem Einzelhandel zugerechneten - Bäckerei-Cafés und Imbissen (Metzgereien, Fischgeschäft) nur vier Gastronomieeinrichtungen ansässig und tragen zur Belebung des Standortumfeldes bei. Die meisten der attraktiven und auch für einen Mittagstisch offen gehaltenen Gastronomiebetriebe sind nicht im Zentrum, sondern in Neben- bzw. Streulagen verortet.

4 Fachgutachten 2007 und 2012: Handlungsfelder und planungspolitische Schlussfolgerungen

In der Händlerbefragung 2007 gaben die Einzelhändler eine Reihe von Branchen, Betriebsformaten und Dienstleistern zu Protokoll, welche aus ihrer Sicht in Neubiberg fehlen. Auch die Neubiberger Haushalte wurden nach den von ihnen vermissten Einrichtungen gefragt. Im Lebensmittelbereich stand sowohl bei Händlern als auch den Gemeindegürgern ein Biomarkt ganz oben auf der Liste (25 % der 656 von den Bürgern abgegebenen Nennungen). Vermisst wurde zudem - mit 30 % insbesondere von den jüngeren Bürgern unter 35 Jahre - ein Lebensmitteldiscounter, während die Händler einen "zeitgemäßen" Vollsortimenter und einen größeren Drogeriemarkt ins Feld führten. Während diesen Ansinnen aus wirtschaftsgeographischer Perspektive ein am Standort Neubiberg gegebenes Marktpotenzial einzuräumen war bzw. noch ist, ist dies bei den sonst besonders häufig genannten vermissten Branchen wie Spielwaren, Bekleidung sowie Haushaltswaren nicht der Fall.

Neben dem Einzelhandel wurde v.a. die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen, von den Bürgern v.a. eines attraktiven Cafés (17 % der abgegebenen Nennungen) bzw. Restaurants (9 %) gefordert.

Im Fachgutachten zur Ortsentwicklungsplanung des Ortsteils Unterbiberg 2012 wurde die Handlungsempfehlung abgegeben, das Angebot des auf zwei Märkte beschränkten "Zentrums" um ein Geschäftshaus im Neubaugebiet "Vivamus" zur Aufnahme weiterer Nahversorger (Bäckerei mit Tagescafé, Friseur, Ärzte, weitere Dienstleistung) zu ergänzen. Mit dem zur Zeit erfolgten Bau des Geschäftshauses wird diese Empfehlung umgesetzt. Auf die Errichtung weiterer von der Bevölkerung als wünschenswert erachteten Einzelhandelseinrichtungen musste verzichtet werden, da die Einwohnerzahl des Ortsteils Unterbibergs mit dem Neubaugebiet Vivamus keine entsprechende ökonomische Tragfähigkeit erlaubt - auch unter Berücksichtigung der im Campus der Bundeswehr-Universität wohnenden Studenten. Sie stellen zwar eine nicht zu vernachlässigende Nachfragegruppe für den Einzelhandel dar, sind jedoch zu großen Teilen am Wochenende sowie in den vorlesungsfreien Zeiten nicht im Campus anwesend.

In der Haushaltsbefragung wurden weitere störende Dinge am Einzelhandelsstandort aus Sicht der Bürger sowie ihre Anregungen zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte ermittelt (vgl. Tab. 8 und 9).

Tabelle 8: Befragung 2007: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören (Angaben unter 5 % nicht dargestellt)

	in % der Befragten, die Angaben machten
Parken	27
Verkehr	26
Öffnungszeiten	17
Bahnübergang	14
Radverkehr	11
Aufenthaltsqualität/Gestaltung	9
weitere Angebotsdefizite	9
weitläufiges Zentrum	9

Tabelle 9: Befragung 2007: Zu tun für das Ziel "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte" (Angaben unter 5 % nicht dargestellt)

	in % der Befragten, die Angaben machten
Parkplätze schaffen	23
Ortsmitte, Platzgestaltung	21
Aufenthaltsqualität	20
Radverkehr	17
Verkehrsberuhigung	15
Café / Gastronomie	12
Verkehr	12
Ladenöffnungszeiten	11
Angebot	10
Fußgängerverkehr	9
Bahnunterführung	9
betriebliche Maßnahmen	6

Der beschränkte Bahnübergang führt in den Hauptverkehrszeiten zu einem im Bereich der Ortsmitte zu unangenehmen, mit Wartezeiten verbundenen Staus des PKW-Verkehrs.

Zum anderen führt die S-Bahnschranke zur "Abhängung" der westlichen Siedlungsgebiete. Das für ihre Bewohner bestehende Risiko geschlossener Schranken sowohl bei der Einfahrt in die Ortsmitte als auch beim Rückweg nach Hause bedeutet, dass sie der Ortsmitte zu großen Teilen ganz fern bleiben und ihre Einkäufe in den ebenso schnell erreichbaren Gelegenheiten in Unterhaching bzw. im PEP erledigen. Laut der 2012 in Unterbiberg durchgeführten Haushaltsbefragung kommen nur 16 % der Befragten "regelmäßig für Erledigungen oder Besorgungen in die Ortsmitte Neubiberg".

Zu dieser geringen Akzeptanz der Ortsmitte trägt auch die zumindestens in der Haupteinkaufszeit problematische Parksituation in der Hauptstraße bei. Nur ein Drittel der 2007 in ganz Neubiberg und ca. 40 % der 2012 in Unterbiberg befragten Haushalte stimmten der Aussage zu, sie fänden beim Einkauf mit dem Auto in der Regel auch gleich einen Parkplatz vor den Neubiberger Geschäften.

Neben den Themenfeldern Angebot in Einzelhandel und Gastronomie, Verkehr und Parken stehen v.a. die unzureichende Aufenthaltsqualität und die Gestaltung der Neubiberger Ortsmitte und damit auch ihre eingeschränkte Treffpunkt-Funktion im Fokus der Kritik. Die Hauptstraße gilt - nach wie vor - als "unattraktiv" bzw. "lieblos gestaltet" und es existiert kein "schöner Platz, an dem man sich treffen kann". Angesichts der bisher noch nicht erfolgten Anstrengungen zur Neugestaltung der Hauptstraße und der Lage der zentralen Gastronomiebetriebe unmittelbar an dieser Straße wird sich an dem 2007 konstatierten Befragungsergebnis, dass sich lediglich fünf Prozent der befragten Neubiberger gerne in der Ortsmitte mit Freunden und Bekannten treffen, bis heute nicht viel geändert haben.

Die damals vorgelegten Planskizzen zur Inwertsetzung des von der Bahn nicht mehr genutzten Geländes südöstlich des Bahnhofplatzes an der Freiherr-v.-Stengel-Straße mit Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung wurden einer Chancen- und Risikoabwägung unterzogen. Diese führte unter den Aspekten einer Sicherung, Stärkung und Aufwertung zentraler Einkaufslagen zu einem grundsätzlichen "Ja" zu neuen Lebensmittelflächen am Bahnhofplatz - sofern der damit verbundene zusätzliche Verkehr mit über dem Bahnhofplatz abgewickelt werden könne. Die anschließenden Planungsschritte mündeten in dem Beschluss, am Bahnhofplatz (Freiherr-v.-Stengel-Straße) einen Vollsortimenter mit einer Fläche von ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu installieren. Mit dem Umzug des beengten SB-Marktes aus der Hauptstraße sollte seinem Betreiber ermöglicht werden, auf einer größeren Marktfäche einen zeitgemäßen Vollsortimenter (Supermarkt) direkt am Bahnhof und damit noch in fußläufiger Nachbarschaft zur Hauptstraße zu installieren. Mit der Errichtung dieses Objektes verbunden ist die Anlage von zusätzlichen umfangreichen Parkmöglichkeiten, von denen aus der Vollsortimenter-Kunde auch zu Fuß einen "Abstecher" in die Ortsmitte machen kann - sofern der entsprechende Weg so einladend wie möglich gestaltet wird.

In die Chancen-Risiko-Abwägung ging auch das Ergebnis der damaligen Händlerbefragung ein, in der sich sechs Unternehmen für einen größeren Markt am Bahnhof ausgesprochen haben und acht einen solchen abgelehnt haben. Das gespaltene Votum der Händlerschaft spiegelt das Dilemma wider, dass grundsätzlich mit jeder Ansiedlung zunehmend größerer Betriebsformate der Nahversorgung der Druck auf kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte weiter erhöht wird, gleichzeitig aber nur mit der Ansiedlung moderner und großzügig geschnittener Formate des Lebensmittelhandels Kaufkraftabflüsse in die Nachbargemeinden zu verhindern sind und eine frequenzbringende Magnetfunktion für übrige Einzelhändler bzw. Dienstleister geschaffen werden kann.

Angesichts der geringen Fläche des SB-Marktes an der Hauptstraße, seiner im Marktvergleich nur schwachen Frequentierung und der geringen Zahl von Parkmöglichkeiten vor dem Objekt ist seine mittel- bis langfristige Aufgabe an diesem Standort sehr wahrscheinlich. Ohne die Installierung der neuen Vollsortimenter-Immobilie am Bahnhofplatz würde dann das Risiko bestehen, dass in Zukunft kein Lebensmittelmarkt mehr östlich des Bahngleises und damit in Nachbarschaft zur Hauptstraße mehr existieren wird.

Dass in der Zwischenzeit nun nicht mehr der Umzug des bestehenden Betreibers an der Hauptstraße, sondern vielmehr die Errichtung eines mit ihm konkurrierenden Lebensmittlers am Bahnhofsgelände verfolgt wird, tut der Argumentationslinie "pro neuem Vollsortimenter" keinen Abbruch.

Während der Befragungen der Händler zum Erweiterungsvorhaben an der Äußeren Hauptstraße wurde deutlich, dass - unabhängig davon - eine Reihe von ihnen nach wie vor den Neubau am Bahnhofplatz zur Verlagerung und Vergrößerung des jetzigen SB-Marktes bzw. zur Aufnahme eines anderen Betreibers - ablehnt. Insbesondere Händler in unmittelbarer Nachbarschaft des SB-Marktes befürchten eine Verringerung der Frequenzen vor ihrem Geschäft und sehen die Distanz des neuen Marktes zur Hauptstraße als zu groß an, um noch von dessen Ausstrahlung profitieren zu können. Sie stimmen der Prognose, dass der SB-Markt an der Hauptstraße auf lange Sicht auch bei Verzicht auf das Neubauprojekt am Bahnhof schließen müsste, nicht zu und lehnen dieses Projekt somit ab.

5 Einschätzungen des Planvorhabens "Erweiterung Lebensmittelmarkt Äußere Hauptstr."

Westlich des S-Bahnhofs, d.h. auf der dem Bahnhofplatz und der Ortsmitte abgewandten Seite des Bahngleises existiert eine Einzelhandelsimmobilie, in der vor einiger Zeit neben einem REWE-Supermarkt (mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche) noch ein etwa gleich großer Baumarkt (TOOM) untergebracht war, bis dieser aufgrund der für sein Format völlig unzureichenden Marktgröße schließen musste. Bis vor einigen Jahren war das Objekt gut durch eine damals direkt an ihm vorbeiführende Hauptverkehrsstraße des südöstlichen Landkreises - die "Rosenheimer Landstraße" - erschlossen, bis diese nach Westen verlegt worden ist. Heute ist der Lebensmittelmarkt durch eine von der Verbindung der Ortsteile Unterbiberg und Neubiberg (Äußere Hauptstraße) abgehende Stichstraße angebunden.

Der REWE-Markt wird (laut Haushaltsbefragung 2007 vor Errichtung der Unterbibberger Märkte) von insgesamt 41 % der Neubibberger Haushalte als ein Einkaufsort für den Lebensmittel-Großeinkauf genannt. Er steht damit in der Liste der genannten Lebensmittelmärkte an der Spitze, gefolgt von den ALDI-Discountern in der Putzbrunner Waldkolonie (31 %) bzw. in Unterhaching (20 %), vom EDEKA-Center im Ottobrunner Isar-Center (16 %) und vom im Münchner PEP ansässigen KAUF LAND (11 %).

Von den Bewohnern des Ortsteils Unterbiberg gaben 2007 noch ca. 32 % an, den REWE an der Äußeren Hauptstraße aufzusuchen. Mit der Errichtung der REWE-NETTO-Märkte "Am Hachinger Bach" westlich des Neubaugebietes Vivamus ist dieser Anteil 2012 auf nur mehr 5 % gesunken. Für die Gesamtheit aller Neubibberger Befragten errechnet sich damit nun ein Kundenanteil des REWE-Marktes von ca. 37 % an allen Neubibberger Haushalten.

Eine weitere Kundengruppe des REWE-Marktes sind die am Universitäts-Campus der Bundeswehr wohnhaften Studierenden, sofern sie nicht übers Wochenende bzw. über die vorlesungsfreie Zeit in ihren heimatlichen Wohnort zurückkehren. Eine Campus-Befragung dieser "Da-Bleiber" im Jahr 2012 zeigte auf, dass sie - im Gegensatz zu den Vivamus-Bewohnern - zu deutlichen Anteilen (38 %) im REWE an der Äußeren Hauptstraße einkaufen. Dies ist v.a. mit der Lage des studentischen Großparkplatzes im Osten des Campus begründet.

Auf den REWE-Markt entfielen fünf mal (!) so viele Nennungen durch die Neubibberger Befragten, als auf den kleinflächigen SB-Markt (Tengelmann) an der Hauptstraße. Dies ist v.a. auf seine größere, mit sehr viel besseren Auswahlmöglichkeiten verbundene, Verkaufsfläche sowie auf die im Vergleich zur Hauptstraße gute Parkplatzsituation zurück zu führen.

Die Haushaltsbefragungen in Neubiberg sowie in anderen suburbanen Gemeinden zeigen auf, dass Kunden, die nicht im fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelmarktes wohnen, und daher zum Einkaufen ihren PkW benutzen, v.a. Märkte bevorzugen, die möglichst stressfrei anzufahren sind und bei denen eine große Wahrscheinlichkeit besteht, vor dem Markt auch einen freien Parkplatz zu finden. Letzteres ist beim REWE-Markt sehr viel eher als beim SB-Markt an der Hauptstraße der Fall. Der Anteil der PkW-Kunden beträgt beim REWE-Markt 79 % seiner Kunden, beim - insgesamt sehr viel schwächer frequentierten - SB-Markt Tengelmann nur 58 % (Tab. 10).

Der Grad der städtebaulichen Integration eines Markt-Standortes lässt sich an dem Anteil seiner Nicht-PkW-Kunden, i.e. dem Anteil der Kunden, die ihn mit dem Rad, zu Fuß bzw. mit dem ÖPNV aufsuchen, ablesen. Dieser beträgt für die in den Gewerbegebieten liegenden Lebensmittel-Discounter zwischen 20 und 30 %. Für den REWE-Standort steigt er auf immerhin 36 %, ohne jedoch an den besonders hohen Wert des in der Ortsmitte gelegenen SB-Marktes (64 %) heran zu reichen.

Tabelle 10: Ausgewählte Märkte: Verkehrsmittelwahl, Mehrfachnennungen möglich

Betrieb	Anteil PkW	Anteil Rad/zu Fuß/ÖPNV
ALDI Putzbrunn	88	29
ALDI Unterhaching	83	21
REWE Äußere Hauptstr.	79	36
Tengelmann Hauptstr.	58	64

Quelle: Haushaltsbefragung Neubiberg 2007

Der Standort des REWE kann zwar als städtebaulich integrierte Lage gewertet werden, in Bezug auf die Neubiberger Zentrenstruktur ist er jedoch als Streulage zu kennzeichnen. Die Markt-Immobilie liegt vom Zentrum abgeschnitten westlich des Bahngleises mit seinem beschränkten, sehr häufig geschlossenen Bahnübergang. Der Lebensmittelmarkt kann so nur sehr eingeschränkt im Sinne einer Magnetfunktion für den zentralen Geschäftsbereich ausstrahlen. Auch die im Zuge des Neubaus einer Park&Ride-Anlage westlich des Bahnhofs gebaute Fußgängerunterführung vermag die Standorträume beiderseits der Bahnlinie nicht zusammenzuspannen. Eine fußläufige Kopplung zwischen dem REWE-Parkplatz und der Ortsmitte ist angesichts des weiten Weges entlang der Marktimmobilie, des weiteren Weges über eine Treppe bzw. eine langgestreckte Rampe und dann eine weitere Treppe bzw. einen - in einer unattraktiven, häufig verschmutzten Ecke liegenden - Lift zur Oberfläche des Bahnhofplatzes kaum möglich.

Die PkW-Zufahrt sowie die Stellplatzanlage des REWE-Marktes sind für den PkW-Kunden unübersichtlich gestaltet. Um den derzeitigen Parkplatz anzufahren, ist eine Umfahrung der gesamten Immobilie notwendig. Ein für Spitzenzeiten angelegter zusätzlicher, "verwinkelter" und damit nicht besonders akzeptierter Parkplatz ist nur über eine eigene Abbiegefahrt zu erreichen. Die kürzeste Ausfahrt aus einem Teil des Hauptparkplatzes ist nur durch eine sehr schmale, nicht besonders sichtbare Wegführung möglich.

Der Gemeinde wurden im August 2013 erste Pläne zur Neuerrichtung des REWE-Marktes und zur Neugestaltung der Stellplätze vorgelegt. Als Verkaufsfläche des neuen Marktes waren zunächst 2.528 qm vorgesehen.

Die darauf Bezug nehmende landesplanerische Stellungnahme vom 03.09.2013 attestierte dem Projekt keine rechnerisch negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Nahbereich Neubiberg-Hohenbrunn-Ottobrunn-Putzbrunn¹, da es nur 9 % des in diesen vier Gemeinden vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials abschöpfen würde und damit unter der raumplanerisch bedeutsamen Schwelle von 25 % liegen würde.

Die im Dezember 2013 vorgelegten Pläne sehen eine mit 3.086 qm noch erheblich vergrößerte Verkaufsfläche des Planvorhabens vor. Die Einsetzung dieses erhöhten Wertes in die Berechnungsmetho-

¹ In der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.09.2013 wird die Gemeinde Putzbrunn in der Aufzählung der Gemeinden des Nahbereichs nicht explizit aufgeführt. In der dann ausgewiesenen Summe der Einwohnerzahlen ist ihre Einwohnerzahl jedoch enthalten.

dik der landesplanerischen Beurteilung ergibt in der Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung einen Wert von 11 % für den Nahbereich. Dieser Wert liegt ebenfalls unter der 25%-Schwelle, ab der einem Projekt eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung zugemessen wird.

Die Beurteilungsmaßstäbe der landesplanerischen Stellungnahme beziehen sich auf Fragen der allgemeinen städtebaulichen Integration, der Zentralität der Gemeinde und auf die o.g. Abschöpfungsschwelle innerhalb des einschlägigen Bezugsraums, nicht jedoch auf die intrakommunalen städtebaulichen und zentrenstrukturellen Konsequenzen solcher planungspolitischer Entscheidungen (s.u.).

Das geplante Projekt würde bei einer Verkaufsfläche von 2.500 qm immerhin 15 % der Lebensmittelmarkt-Flächen (vgl. Kap. 3.2) im o.g. Nahbereich auf sich vereinen, bei 3.086 qm schon 18 %. Es würde der größte Verbrauchermarkt im Nahbereich bzw. in der Agglomeration SüdOst errichtet, dessen Größe die des jetzigen "Spitzenreiters" (EDEKA-Markt im Isar-Center) noch erheblich übersteigt.

An der Äußeren Hauptstraße würde ein nicht nur für die Neubiberger Bevölkerung, sondern auch für die gesamte Agglomeration SüdOst attraktiver Verbrauchermarkt mit hohen Kundenfrequenzen entstehen.

Bezogen auf die Einwohnerzahl nicht des gesamten von der Landesplanung verwendeten Nahbereichs (Neubiberg, Ottobrunn, Putzbrunn, Hohenbrunn), sondern auf die dem tatsächlichen Einzugsbereich des Neubiberger Einzelhandels eher entsprechende Einwohnerzahl von Neubiberg und München Waldperlach errechnet sich bei 3.086 qm Verkaufsfläche eine Abschöpfungsquote von - gerundet - 25 % sowie ein Anteil des neuen Projektes an den dann in diesem Bezugsraum vorhandenen Marktflächen von 36,5 %. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Neubiberg lägen die genannten Werte noch entsprechend höher. Setzt man als relevanten räumlichen Bezugsrahmen nun Neubiberg mit Waldperlach bzw. nur Neubiberg ein, wäre dem Projekt nach den Maßstäben der Landesplanung eine mögliche "wesentliche Beeinträchtigung" der verbrauchernahen Versorgung zuzuschreiben.

Dass das Projekt der REWE-Erweiterung nicht nur mathematisch-abstrakt formulierte Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Neubiberg haben wird, sondern seine Planung schon jetzt zu konkreten Auswirkungen auf die Entscheidungen anderer Akteure führt, zeigt folgende Stellungnahme:

Die Expansionsabteilung des Lebensmittelfilialisten (EDEKA), der den Betrieb des neuen Vollsortimenters am Standort Bahnhofplatz/Freiherr-v.-Stengel-Str. beabsichtigt, macht ihre Entscheidung auch von den gemeindlichen Beschlüssen zur REWE-Entwicklung abhängig. Eine mögliche Modernisierung und Neugestaltung des REWE-Marktes - jedoch ohne dessen Flächenvergrößerung - hat sie bei der Entscheidung für die eigene Investition am Bahnhofplatz schon ins Kalkül gezogen. Aus ihrer Sicht würde die Existenz zweier in etwa gleich großer Vollsortimenter konkurrierender Unternehmen beiderseits des Bahngleises für den Einzelhandelsstandort Neubiberg insgesamt Sinn machen. Eine massive Erweiterung des Marktes an der Äußeren Hauptstraße jedoch würde den eigenen zu erwartenden Betriebserfolg so stark beeinträchtigen, dass sie von der ursprünglich geplanten Investition Abstand nehmen würde.

Die o.g. nachvollziehbaren Aussagen des potenziellen Vollsortimenter-Betreibers am Bahnhofplatz und die eigenen Analysen lassen den Schluss zu, dass eine Entscheidung zu Gunsten der vorgelegten Erweiterungspläne der Fa. REWE zwar die Installierung eines hoch attraktiven Marktes und Frequenz-

bringers westlich des S-Bahnhofs, gleichzeitig aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit das "Aus" für das geplante Vorhaben eines Vollsortimenters am Bahnhofplatz, bedeuten würde.

Darüberhinaus ist davon auszugehen, dass sich das jetzt schon bestehende Ungleichgewicht zwischen dem bestehenden SB-Markt an der Hauptstraße und dem REWE-Markt an der Äußeren Hauptstraße weiter in Richtung des letzteren verschieben wird, und damit eine mittel- bis langfristige Schließung des SB-Marktes noch wahrscheinlicher wird, als sie sich jetzt schon darstellt.

Die Etablierung eines attraktiven Verbrauchermarktes mit entsprechend hohen Kaufkraftbindungen bzw. -zuflüssen westlich des Bahngleises würde dann mit dem Verlust jeglicher Supermarkt-Angebote östlich des Bahngleises in bzw. im unmittelbaren Umfeld der Ortsmitte einhergehen.

In den acht zu dieser Problematik geführten Gesprächen mit Vertretern der Neubiberger Händlerschaft zeigten sich zwei der REWE-Erweiterung gegenüber indifferent, drei befürworteten sie und drei lehnten sie ausdrücklich ab.

Zwei Händler im unmittelbaren Umfeld der Kreuzung Bahnhofplatz / Hauptstraße sehen die mit der REWE-Erweiterung verbundenen verbesserten Parkmöglichkeiten und die von seinem Standort ausgehenden Kopplungsmöglichkeiten für ihr Geschäft positiv. Größere Formate werden grundsätzlich begrüßt, dabei wird der Standort westlich der Bahn dem am Bahnhofplatz vorgezogen. Angesichts der an der Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofplatz häufig zu beobachtenden Verkehrsstaus (Ampel, Busverkehr, Bahnschranke) werden Verkehrsanalysen und Aussagen der potenziellen Markt-Betreiber angezweifelt, welche dem geplanten Vollsortimenterprojekt am Bahnhofplatz - unabhängig von einer möglichen zukünftigen Bahnunterführung - eine zufriedenstellende Erschließung für den PKW-Verkehr attestieren.

Eine Unternehmerin im unmittelbaren Umfeld des SB-Marktes an der Hauptstraße begründet ihre Befürwortung der REWE-Erweiterung mit der damit verbundenen Hoffnung, dass die Investoren des am Bahnhofplatz geplanten Vollsortimenters zurück ziehen und somit der Tengelmann als unmittelbarer Kopplungspartner an der Hauptstraße erhalten werden könnte.

Die Gegner der projektierten REWE-Erweiterung argumentieren zum einen mit der grundsätzlichen Problematik, dass mit zunehmenden Verkaufsflächen der Super- bzw. Verbrauchermärkte deren Sortiment gerade auch im Non-Food-Bereich (z.B. Hausrat, Wäsche, Pflanzen/Erden) zunimmt und damit der Druck auf die entsprechenden inhabergeführten Geschäfte weiter steigt.

Zum anderen sehen sie das Risiko, dass bei einer Entscheidung für die REWE-Erweiterung die Vollsortimenter-Planungen am Bahnhofplatz eingestellt werden, und bei einer zu erwartenden Schließung des SB-Marktes an der Hauptstraße dann kein frequenzbringender Lebensmittelmarkt mehr in ihrem weiteren Standortumfeld existieren würde.

Ein Unternehmer verwies auf die nicht nur in der Ortsmitte selbst, sondern eben auch auf der anderen Seite des Bahngleises an der Äußeren Hauptstraße bestehende Stauproblematik, welche bei einer in Rede stehenden zukünftigen Taktverdichtung der S-Bahn sich ohne den Bau einer Bahnunterführung noch verstärken wird. Sollte die REWE-Erweiterung genehmigt werden, ist mit einer weiteren Verschärfung dieser Situation zu rechnen.

6 Fazit - Handlungsempfehlungen

In der regionalen Zentrenstruktur der Agglomeration München SüdOst ergaben sich seit dem Einzelhandelsgutachten 2008 - neben der Neu-Eröffnung eines Supermarktes und einer Apotheke am nördlichen Ortsrand Unterhachings - keine für Neubiberg besonders relevanten Veränderungen.

Die für den selben Zeitraum kartierten Veränderungen am Einzelhandelsstandort Neubiberg betreffen im wesentlichen den Ausfall des Baumarktes an der Äußeren Hauptstraße sowie die - positiv zu bewertende - Verlagerung der Poststelle und eines Blumengeschäftes von der Nebenlage "östlich der Kirche" in den Hauptgeschäftsbereich zwischen Bahnhof und Kirche.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte und der Dienstleistungseinrichtungen in der Ortsmitte Neubiberg blieb - auch nach einer Reihe von Betriebswechseln - im Saldo konstant. Die Ortsmitte erweist sich als (noch) stabiles gemeindliches Nahversorgungszentrum mit einem breiten Angebotsspektrum des Einzelhandels, welches v.a. den Lebensmittelbereich sowie ergänzende Branchen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs umfasst. Wie 2007 stehen lediglich zwei Ladenlokale leer, eines davon ist heute der Bahnhofs-"Store".

Als größte Schwächen der Ortsmitte sind - wie in 2007 - die geringe Attraktivität des Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße, die ungelöste Verkehrsproblematik insbesondere im Bereich des beschränkten Bahnübergangs und nicht zuletzt die nach wie vor unzureichende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Bereich der Hauptstraße festzuhalten.

Angesichts der im Ortsteil Neubiberg nicht existenten Lebensmitteldiscounter bestehen hohe Kaufkraftabflüsse in der Nahversorgung. Der Teil der Abflüsse, der dabei auf das Konto der in den Nachbargemeinden angesiedelten Marktführer geht, wird auch durch die Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter nicht wesentlich verringert werden können.

Die statistisch festzustellenden zusätzlichen Potenziale für weitere Supermarkt-Flächen führten zur Projektierung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters (ca. 1.200 qm) am Bahnhofplatz östlich des Bahngleises und damit noch im Umfeld des Hauptgeschäftsbereichs der Ortsmitte.

Mit der Realisierung dieses Vorhabens am Bahnhofplatz wird ein Teil der PkW-Kunden, die jetzt vom Osten her den REWE-Markt an der Äußeren Hauptstraße anfahren und damit zu den Verkehrsproblemen an der Hauptstraße beitragen, stattdessen den aus ihrer Sicht noch "vor" der kritischen Bahnschranke liegenden neuen Markt mit seinen neuen Parkmöglichkeiten ansteuern. Dort wird der Kunde - im Gegensatz zu dem von der Ortsmitte durch das Bahngleis abgeschnittenen REWE-Markt - die Möglichkeit haben, den Lebensmitteleinkauf mit einem Besuch von weiteren Geschäften in der Ortsmitte zu verbinden, ohne dabei erneut in den PkW steigen und sich einen neuen Parkplatz suchen zu müssen.

Nun hat auch der Betreiber des REWE-Marktes an der Äußeren Hauptstraße Pläne zur Schaffung neuer Lebensmittelflächen vorgelegt und plant die Erweiterung des Marktes von derzeit rund 1.300 qm auf 3.086 qm Verkaufsfläche.

Mit seiner Realisierung wäre mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit der Rückzug des Betreibers vom geplanten Vollsortimenterprojekt am Bahnhofplatz incl. des damit verbundenen Zusatzangebotes an PkW-Stellplätzen verbunden. Auch wird das jetzt schon bestehende Risiko einer Aufgabe des klein-

flächigen SB-Marktes an der Hauptstraße noch verstärkt. Die Folge wäre der Verlust jeglicher frequenzbringender Supermarktnutzungen östlich des Bahngleises im Umfeld der Ortsmitte.

Von den zukünftig denkbaren Szenarien "jeweils ein 'mittelgroßer' Supermarkt auf beiden Seiten des Bahngleises" vs. "ein einzelner großer Verbrauchermarkt an der Äußeren Hauptstraße" ist letzteres als das für die Ortsmitte ungünstigere zu bewerten.

Die Kopplungsmöglichkeiten auch eines großen Verbrauchermarktes an der Äußeren Hauptstraße mit der Ortsmitte könnten aller Voraussicht nach nicht das Maß erreichen, welches bei dem geplanten Supermarkt direkt am Bahnhofplatz zu erwarten ist.

Der neue Vollsortimenter am Bahnhofplatz wird zu einem insgesamt höheren Anteil von Nicht-PkW-Einkaufsverkehren beitragen. Er kann - im Gegensatz zum REWE-Markt an der Äußeren Hauptstraße - dem S-Bahn-Pendler auf dem Nachhauseweg von der Arbeit die Möglichkeit bieten, unmittelbar nach seiner Ankunft am Bahnhof Lebensmittel - in ausreichend hoher Auswahl - einzukaufen, bevor er - z.B. mit dem Bus - nach Hause fährt. Bei einer Einstellung dieser Planungen am Bahnhofplatz wäre diese Chance vertan, einen Beitrag zu einer verstärkten Nachhaltigkeit des Einkaufsverkehrs zu leisten.

Für den im Zuge des demographischen Wandels zu erwartenden steigenden Anteil älterer Menschen, die bei der Nahversorgung auf fußläufige, barrierefreie Wege und/oder den Öffentlichen Nahverkehr sowie auf die Kopplungsmöglichkeiten mit Ärzten angewiesen sind, ist der Bahnhofplatz als Supermarktstandort wesentlich besser geeignet als der REWE-Standort an der Äußeren Hauptstraße.

Nach einer Abwägung der mit der REWE-Erweiterung verbundenen Chancen und Risiken für den Einzelhandelsstandort Neubiberg wird der Gemeinde Neubiberg aus wirtschaftsgeographischer Fachperspektive geraten, das Erweiterungsprojekt an der Äußeren Hauptstraße nicht zu genehmigen.

Eine Aufgabe des kleinflächigen SB-Marktes an der Hauptstraße sollte als Chance gesehen werden, die Immobilie so umzubauen, dass auch eine attraktive Nachfolgenutzung möglich wäre. Dabei ist die Option zu prüfen, das Objekt durch eine Erweiterung an der Seite der Wittelsbacher Str. und unter Einbezug der derzeit an eine Reinigung vermieteten Nachbarflächen so zu erweitern, dass es an den Drogeriefachmarkt vermietet werden kann, welcher derzeit an anderer Stelle auf noch beengteren Marktflächen als der heutige SB-Markt operieren muss. Bei Drogeriefachmärkten hat der Standortfaktor "Parkmöglichkeiten" nicht das selbe Gewicht wie bei Lebensmittelmärkten, so dass die Hauptstraße nach wie vor als Standort für diese frequenzbringende Nutzung in Frage kommt.

Literaturverzeichnis

- 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.
- NAKEL, B. (2004): Apothekenstandort im Fokus. Die Entwicklung und Umsetzung einer Datenbank und eines zugehörigen Analysetools zur automatisierten Bewertung von Apothekenstandorten in Deutschland. Diplomarbeit am Seminar für Sozialwissenschaftliche Geographie der Ludwig-Maximilians-Universität München.
- 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 (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.