

tionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt (RP 14 B IV Z 2.4.3.2).

- a) Die Stadt Freising ist als mögliches Oberzentrum als Standort für dieses Einzelhandelsgroßprojekt geeignet.
- b) Der konkrete Standort liegt städtebaulich in integrierter Lage (vgl. RP B IV 6 2.4.1.1). Die S-Bahn und der Bahnhof Freising kann zu Fuß bzw. mit dem Rad erreicht werden. Der Standort wird zudem über eine Buslinie direkt an den Bahnhof angebunden. Von den bestehenden Wohngebieten westlich der Bahnlinie und östlich der Gartenstraße (siehe Lageplan) ist er fußläufig erreichbar. Nach dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 a wird er im Südosten und Osten um weitere Wohngebiete und Gewerbeeinrichtungen ergänzt (RP 14 B IV Z 2.4.3.3).
- c) Die vorgesehenen Verkaufsflächen unterschreiten das jeweils zulässige Maß bei weitem:
 - aa) Die Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente und Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs schöpfen vom maßgeblichen Nahbereich von etwa 56.000 Einwohnern (Freising, Langenbach, Marzling und Hallbergmoos) nicht mehr als 1 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich ab. Zulässig wären nach dem LEP-Ziel B IV 1.4.5 25 % (das genannte LEP-Ziel ist auf Seite 4 und 5 der Stellungnahme des Regionsbeauftragten abgedruckt).
 - bb) Im Non-Food-Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente und Waren liegt die Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels, auf den nach dem neuen LEP abzustellen ist, ebenfalls deutlich unter den erlaubten 30 % (Einzelheiten siehe Seite 7 der Stellungnahme des Regionsbeauftragten).
 - cc) Im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich Non-Food liegt die Abschöpfungsquote unter 1 % des sortimentspezifischen Kaufkraftpotentials im Einzugsbereich, bei einer Höchstgrenze der Abschöpfung von 25 %.

Demnach ist keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung oder der Funktionsfähigkeit zentraler Orte im Einzugsbereich zu besorgen (RP B IV Z 2.4.3.4 und 2.4.3.2)..

3. Stellungnahme der Gemeinden Moosburg, Eching und Neufahrn

Die Stadt Moosburg erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Gemeinde Eching hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, weil ihre Belange nicht direkt betroffen sind. Die Gemeinde Neufahrn hat im RO-Verfahren keine Stellungnahme in der Sache abgegeben (sie befürchtet keine gravierenden Auswirkungen). Das Landratsamt Freising sieht aus ortsplanerischer Sicht kaum negative Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Gemeinden und Orte. Es weist auf eine zeitweise noch stärkere Belastung der B 11 hin, solange eine Westumgehung nicht realisiert ist.

4. Zusammenfassung:

Gegen die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums auf dem Schlüterareal bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Freising als mögliches Oberzentrum ist grundsätzlich der richtige Standort. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt vor: das Gebiet befindet sich nahe des S-Bahn- und Bahnhofs, in einem Bereich, den der Regionale Planungsverband als für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommend festgelegt hat; bereits eingeleitete und künftig zu erwartende Entwicklungen (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 101 a) statten diesen Projektstandort mit einer Vielfalt weiterer Nutzungen aus. Die Größe der einzelnen Verkaufsflächen entspricht dem neuen LEP-Ziel. Positiv hervorzuheben ist, dass durch die Neuordnung einer Industriebrache und den Umbau und Umnutzung der denkmalgeschützten Schlüterhallen mit vorhandenen Flächen effizient umgegangen wird.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Regionale Planungsverband München stimmt der Errichtung des Einkaufszentrums in den Schlüterhallen in Freising im beantragten Umfang zu.

i.A.
Breu
Geschäftsführer