

## VORLAGE

des Verbandsvorsitzenden an den Planungsausschuss

**TOP 3 b) Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Freiham, Landeshauptstadt München**

Anlagen: Stellungnahme des Regionsbeauftragten  
2 Pläne

I. VORTRAG

Die Regierung von Oberbayern beteiligt den Regionalen Planungsverband München an einem RO-Verfahren für die Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Freiham, LH München.

1. Das Konzept der Ansiedlung mit Fachmärkten (vorwiegend nicht innenstadtrelevanter Sortimente) umfasst einen Möbelmarkt mit max. 35.000 qm Verkaufsfläche, einen Möbelmarkt mit speziellem Sortiment mit ca. 5000 qm Verkaufsfläche, einen Teppichmarkt mit ca. 3000 qm Verkaufsfläche und einen Baumarkt/Gartencenter mit max. 10.000 qm Verkaufsfläche. Das Projekt liegt im neuen Stadtteil Freiham. Dieser neue Stadtteil grenzt unmittelbar an den Stadtteil Neuaubing an und gliedert sich in ein Gebiet nördlich und eines südlich der Bodenseestraße. Um den geplanten S-Bahnhaltepunkt soll ein Stadtteilzentrum als Kerngebiet ausgewiesen werden. Nördlich der Bodenseestraße sind Wohn- und Mischgebiete einschließlich Infrastruktur vorgesehen. Südlich der jetzigen Bodenseestraße sind Flächen für höherwertiges Gewerbe und Fachmärkte geplant. Der Stadtteil Freiham soll künftig mit zwei Vollanschlüssen an die A 99 und einem Halbanschluss an die A 96 angebunden werden. Der neue S-Bahnhaltepunkt Freiham sichert die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
2. Die LH München ist als Oberzentrum als Standort für die Ansiedlung einer Vielzahl von Fachmärkten geeignet. Der konkrete Standort ist Teil des neuen Wohn- und Gewerbebestands Stadtteil Freiham und in eine stadtplanerische Gesamtkonzeption eingebunden. Sowohl der Standort selbst als auch sein Umfeld im Bereich des geplanten S-Bahnhaltepunkts Freiham sind im Regionalplan München als Bereich dargestellt, der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (vgl. RP München B II Z 2.3). Bei Realisierung der verkehrlichen Erschließung durch die Anbindung an die A 99 und A 96 und an den neuen S-Bahnhaltepunkt sowie unter Berücksichtigung der städteplanerischen Konzeption ist der Projektstandort aus regionalplanerischer Sicht als städtebaulich integrierte Lage zu werten.

- a) Die projektierten Verkaufsflächen beeinträchtigen aus regionalplanerischer Sicht und nach den neuen LEP-Vorschriften (s. Drucksache Nr. 08a/03) die Funktionsfähigkeit zentraler Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich, wenn die nicht zentrenrelevanten Sortimente des Gartenmarkts auf 4500 qm begrenzt bleiben.

Im Bereich des geplanten Möbelmarkts mit 35.000 qm Verkaufsfläche liegt die Kaufkraftabschöpfung nach den LEP-Regeln erheblich unter den max. zulässigen Abschöpfungsquoten. Dies gilt auch für die in einem Möbelhaus geführten zentrenrelevanten Randsortimente. Auch beim geplanten Möbelmarkt mit 5000 qm Verkaufsfläche und beim geplanten Teppichmarkt mit 3000 qm wird die zulässige Kaufkraftabschöpfung nicht erreicht, ebenso wie im Baumarkt im Bereich der nicht-tinnenstadtrelevanten Sortimente

Im Gartenmarktbereich müssten die Verkaufsflächen im nichtzentrenrelevanten Sortiment auf 4500 qm begrenzt bleiben (zu den detaillierten Berechnungen der Abschöpfungsquoten siehe Seiten 5 bis 7 der Stellungnahme des Regionsbeauftragten).

- b) Der Projektstandort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufgrund des neuen S-Bahnhaltepunkts gut erschlossen. Die Erschließung im Individualverkehr an die A 99 und an die A 96 ist aus regionalplanerischer Sicht als ausreichend zu betrachten. Nach dem mit den Projektunterlagen eingereichten Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak sind die geplanten Nutzungen im Baugebiet Freiham hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens dann noch abwickelbar, wenn die Haupteerschließungen 4-streifig ausgebaut werden und der Autobahnring A 99 West als Verteiler realisiert ist. Der Kundenverkehr von und zum Großmöbler benutzt zu über 80 % die Autobahnen bzw. die B 2 neu. Bebaute Bereiche angrenzender Gemeinden außer Gräfelfing werden nur gering oder gar nicht vom Durchgangsverkehr belastet. Die Ortsdurchfahrt Gräfelfing ist zusammen mit dem sich dort konzentrierenden Verkehr von Planegg und Krailling in einer Größenordnung von etwa 250 Kfz/Tag belastet. Dies erscheint aus regionalplanerischer Sicht als noch hinnehmbar.
3. Die Bürgermeister der von der Regierung von Oberbayern am RO-Verfahren beteiligten Gemeinden und Städte Puchheim, Eichenau, Gröbenzell, Olching, Fürstentfeldbruck, Maisach, Dachau, Markt Indersdorf, Gilching, Gräfelfing, Planegg, Gauting und Starnberg sind zur heutigen Planungsausschusssitzung eingeladen (die Bürgermeister von Germering, Karlsfeld und Krailling sind Mitglieder des Planungsausschusses).

II. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Regionale Planungsverband Münchens stimmt der Ansiedlung von Fachmärkten im Gewerbegebiet Freiham, Landeshauptstadt München zu, wenn
  - ⇒ die nicht zentrenrelevanten Sortimente des Gartenmarkts auf 4500 qm Verkaufsfläche begrenzt bleiben,
  - ⇒ die verkehrlich notwendige Anbindung des Gebiets über die A 99 und die 4-streifigen Haupteinfahrungen im Zeitpunkt der Realisierung des Projekts in Betrieb ist, sowie der S-Bahnhalt zeitnah realisiert wird.

i.A.  
Breu  
Geschäftsführer