

VORLAGE

des Verbandsvorsitzenden an den Planungsausschuss

TOP 3 d) Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in Langwied, Stadt Ebersberg

Anlagen: Stellungnahme des Regionsbeauftragten
1 Plan

I. VORTRAG

Die Regierung von Oberbayern beteiligt den Regionalen Planungsverband München an einem RO-Verfahren für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Ebersberg.

1. Das Projekt weist Gesamtverkaufsflächen von 8375 qm auf. Davon sind aufgrund der 600 qm überdachten und 1000 qm nicht überdachten Freiflächen im Gartenmarkt landesplanerisch relevante Flächen von 7325 qm. Innenstadtrelevante Sortimente des Baumarkts betragen 500 qm, des Gartenmarkts 400 qm Verkaufsflächen.

Der Projektstandort (vgl. beiliegende Karte) liegt im Ortsteil Langwied östlich des Stadtzentrums von Ebersberg und unmittelbar an der B 304. In der Umgebung befindet sich ein Gewerbegebiet.

2. Die Stadt Ebersberg ist als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Grafing grundsätzlich geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt. Der geplante Bau- und Gartenmarkt beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte und Einzugsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht.

- a) Der konkrete Standort ist nicht als städtebaulich integrierte Lage zu werten. Aus diesem Grund sind zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen täglichen Bedarfs dort nicht zulässig.

Vielmehr liegt eine städtebauliche Randlage vor. Die Stadt Ebersberg hat in den Projektunterlagen dargelegt, dass ein anderer Standort in integrierter Lage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, und andere Standorte ebenfalls in Randlage aus verkehrlichen Gründen nicht geeignet sind (Anlage 5 der Projektunterlagen). Die Lage ist deshalb nicht unproblematisch, weil ein funktional zuzuordnender Siedlungs- und Bauungszusammenhang in Langwied nur zum nordöstlich des Plangebiets anschließenden Gewerbegebiet Langwied mit Zimmerei, einem Autohaus, einer Schreinerei, einem Natursteinbetrieb, einem Küchenstudio sowie einer Kunstschmiede besteht. Andererseits soll der Ortsteil Langwied (trotz seiner Standortgunst - vor allem nach dem Bau der im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen

Bedarf vorgesehenen Umfahrung der B 304 bei Ebersberg) nicht das Ebrachtal verbauen. Dies wurde auch im Rahmen der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands München zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans thematisiert. Damals wurde darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung des überplanten Bereichs (der Gewerbeflächen) in Richtung Südosten zur Bahnlinie sowie nach Norden und Nordosten für eine weitere Bebauung nicht geeignet erscheint. Der jetzt konzipierte Baumarkt verstößt dagegen nicht, sondern liegt westlich des jetzt bestehenden Gewerbegebiets unmittelbar an der B 304.

Aus diesen Gründen kann noch von einer städtebaulichen Randlage ausgegangen werden.

- b) Weder die verbrauchernahe Versorgung, noch die Funktionsfähigkeit zentraler Orte im Einzugsbereich des Vorhabens werden aufgrund der projektierten Verkaufsflächen und der entsprechenden Kaufkraftabschöpfung wesentlich beeinträchtigt. Detaillierte Berechnungen sind in der Stellungnahme des Regionsbeauftragten auf Seite 6 zu finden.
 - c) Aus regionalplanerischer Sicht kann das Vorhaben auch ausreichend erschlossen werden – zum einen für den Individualverkehr über die B 304, zum anderen im Öffentlichen Nahverkehr über die MVV Buslinien 9421 und 9441, die auch an die nahe gelegene S-Bahn in Ebersberg anknüpfen. Erforderlich ist allerdings ein zusätzlicher Halt und Ausbau der Buslinien. Die Umfahrung B 304 und Bau- und Gartenmarkt sollen möglichst zeitgleich in Betrieb gehen.
3. Die Bürgermeister der von der Regierung von Oberbayern ebenfalls am RO-Verfahren beteiligten Städte und Gemeinden Ebersberg, Kirchseeon, Zorneding, Vaterstetten und Markt Schwaben sind zur heutigen Planungsausschusssitzung als beratende Teilnehmer ohne Stimmrecht eingeladen. Der Bürgermeister der Stadt Grafing ist Mitglied des Planungsausschusses.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
- 2. Der Regionale Planungsverband München stimmt der beabsichtigten Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts in der Stadt Ebersberg, Ortsteil Langwied mit insgesamt 8400 qm Verkaufsflächen zu, wenn die Anbindung im Öffentlichen Personennahverkehr verbessert wird und die geplante Umfahrung von Ebersberg (B 304) möglichst zeitgleich mit dem Bau- und Gartenmarkt realisiert wird.

i.A.
Breu
Geschäftsführer