



**Der Regionsbeauftragte
für die Region München**
bei der Regierung von Oberbayern

Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstr. 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
610-33/5-171			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen			
801-8217-FS-2/03			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	2858	4417	23.09.03
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der Gemeinde Eching, Lkr. Freising
Ergänzende Anmerkungen/Angaben der BBE-Handelsberatung

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München gemäß Art. 5 Abs. 2 BayLplG zu o.g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

1. Bisherige Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München hatte in seiner 180. Sitzung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der Gemeinde Eching, Lkr. Freising mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

„Die Verkaufsflächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente im Baumarkt müssen von 8.000 m² auf 6.200m² reduziert werden, im Gartenmarktbereich auf 2.000m²;

die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente dürfen im Baumarktbereich 350m², im Gartenmarktbereich 300m² nicht überschreiten.“

2. Korrigierte Angaben zu Umsatz und Einzugsbereich

Mit Schreiben vom 22.08.03 hat sich die BBE-Handelsberatung an die Regierung von Oberbayern gewandt und dargelegt, dass die Flächenleistungen bei o.g. Projekt niedriger anzusetzen seien, als ihre bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten üblicherweise zugrundegelegten Durchschnittswerte (siehe Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern, Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). So betrage beim Baumarkt die Flächenproduktivität aufgrund der Größe des Projektes, der Wettbewerbssituation, des Marktvolumens und der Erreichbarkeit des Standorts nur 1.550 Euro/m² statt 1.800 Euro/m² und beim Gartenmarkt nur 1.350 Euro/m² statt 1.700 Euro/m². Die Flächenleistungen für die Randsortimente betragen beim Baumarkt 1.710 Euro/m² statt 1.800m² und beim Gartenmarkt 1.490 Euro/m² statt 1.700m². Die jeweils letztgenannten Werte liegen auch der regionalplanerischen Beurteilung des Regionsbeauftragten vom 24.06.03 und o.g. Beschluss des Planungsausschusses des regionalen Planungsverbandes zugrunde.

Des weiteren sei der in den Raumordnungsunterlagen angegebene Projekteinzugsbereich zu eng abgegrenzt gewesen. Das zu berücksichtigende Einzugsgebiet umfasse 222.000 Einwohner und nicht, wie ursprünglich angegeben, 179.000 Einwohner.

Briefanschrift
Regierung von Oberbayern
80534 München

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Haltestelle Lehel

Besuchszeiten
Mo – Do: 8.30 - 12.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr

Vermittlung
(089) 21 76 - 0
Telefax
(089) 21 76 - 29 14

eMail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

3. Regionalplanerische Bewertung der modifizierten Angaben

3.1 Umsatz/Flächenleistungen

Als maßgebliche Grundlagen aller regionalplanerischen Stellungnahmen liegen den Berechnungen der Kaufkraftabschöpfungsquoten von Einzelhandelsgroßprojekten, die gemäß o.g. Handlungsanleitung heranzuziehenden pauschalisierten Struktur- und Marktdaten 2000 (Flächenleistungen, Kaufkraft) der BBE-Handelsberatung zugrunde. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und wegen dem Erfordernis der Gleichbehandlung sollte diese Berechnungsgrundlage einheitlich beibehalten werden. Auf eine Neuberechnung der Abschöpfungsquoten des Bau- und Gartenmarktes in Eching auf der Grundlage von speziellen, von o.g. allgemeiner Grundlage abweichenden, Flächenproduktivitäten sollte deshalb verzichtet werden.

3.2 Projekteinzugsbereich

Der betriebswirtschaftliche Projekteinzugsbereich wird in der Regel vom Projektträger angegeben (siehe Begründung zu LEP B II 1.2.1.5) und ist maßgebend bei der Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsquoten bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Wenn nun dargelegt wird, dass der ursprünglich im Raumordnungsverfahren angegebene betriebswirtschaftliche Projekteinzugsbereich zu eng abgegrenzt war und die BBE-Handelsberatung von einem größeren Einzugsgebiet ausgeht, ist dieser erweiterte Bereich auf seine Plausibilität hin zu prüfen. Die Abschöpfungsquoten wären ggf. neu zu berechnen.

Ursprünglich war von einem betriebswirtschaftlichen Projekteinzugsbereich auf der Basis einer Marktanteilsprognose (Kriterien: Fahrzeit, Kaufkraft und Wettbewerbssituation) von 179.000 Einwohnern ausgegangen worden. Dieses „Kerneinzugsgebiet“ umfasste die Gemeinden Eching, Neufahrn b.Freising, Hallbergmoos, Unterschleißheim, Oberschleißheim, Garching b.München, Haimhausen, Fahrenzhausen, Kranzberg, Allershhausen, Petershausen, Kirchdorf a.d.Amper, Hohenkammer, Paunzhausen und Schweitenkirchen sowie den Stadtteil München-Freimann. Zu einem „erweiterten Einzugsgebiet“ zählt die BBE-Handelsberatung nun auch Freising, Ismaning, Unterföhring, Hebertshausen, Dachau und Bergkirchen. Ein Drittel dieses „erweiterten Einzugsgebietes“ könne dem landesplanerisch relevanten Projekteinzugsbereich zugeordnet werden.

Bedenkt man, dass Freising, Ismaning und Unterföhring innerhalb eines 10 – 15 Fahrminuten-Radius und Hebertshausen, Dachau und Bergkirchen innerhalb eines 20-Minuten-Radius vom Projektstandort entfernt liegen, so kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Kunden des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes auch aus diesem „erweiterten Einzugsgebiet“ kommen wird. Insbesondere für Freising und Ismaning ist der Projektstandort schon jetzt i.d.R. gut und in kurzer Zeit erreichbar. Mit dem geplanten neuen S-Bahnhalt und den geplanten Autobahnausbaumaßnahmen (vgl. RP 14 B II Z 3.3 bzw. B V Z 2.1.5 (in Aufstellung befindlich) und B V Z 3.2.2 (in Aufstellung befindlich) wird sich die verkehrliche Erreichbarkeit kurz- bis mittelfristig weiter verbessern. **Eine Vergrößerung des betriebswirtschaftlichen Projekteinzugsbereiches von 179.000 auf 222.000 Einwohner ist deshalb regionalplanerisch plausibel und vertretbar.**

3.3 Konsequenzen für die Berechnung der Abschöpfungsquoten

Wie in Punkt 3.1 ausgeführt, sollte auf eine Berechnung mit speziellen Flächenleistungen verzichtet werden. Da bei den innenstadtrelevanten Sortimenten des geplanten Bau- und Gartenmarktes der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels den maßgebliche Bezugsraum für die Berechnung der Abschöpfungsquoten darstellt, spielt hier die Vergrößerung des Projekteinzugsbereiches keine Rolle. Es gibt sich folglich keine geänderte regionalplanerische Bewertungsgrundlage. **Die Maßgaben der Begrenzung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente des Planungsausschuss-Beschlusses vom 15.07.03 haben daher nach wie vor Bestand.**

Dagegen ergibt sich bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unter Zugrundelegung eines größeren Projekteinzugsbereiches eine neue Berechnungsgrundlage (siehe Punkt 3.2).

Bei unveränderter Flächenleistung (siehe Punkt 3.1) errechnet sich durch die höhere Kaufkraft in einem auf 222.000 Einwohner vergrößerten Projekteinzugsbereich bei den **nicht innenstadtrelevanten Sortimenten eines 8.000m² großen Baumarktes** eine Abschöpfungsquote von ca. 27 %. Landesplanerisch zulässig sind 25 % (siehe LEP Ziel B II 1.2.1.5). Berücksichtigt man, dass i.d.R. die Flächenleistung mit der Größe des Projektes etwas abnimmt und Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente abgezogen werden müssen, **so sind die insgesamt geplanten 8000m² für den Baumarkt regionalplanerisch gerade noch vertretbar.**

Dagegen ist der mit 3.500m² (gewichtet) geplante Gartenmarkt aus Sicht der Regionalplanung nach wie vor deutlich zu groß konzipiert. Bei den **nicht innenstadtrelevanten Sortimenten des Gartenmarktes** errechnet sich bei Zugrundelegung des o.g. vergrößerten Projekteinzugsbereiches immer noch eine Abschöpfungsquote von 37 %, landesplanerisch zulässig sind 25 %. **Die Verkaufsfläche ist daher auf 2.400m² zu begrenzen.**

3.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann dem mit 8.000m² geplanten Baumarkt aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf 350m² beschränkt wird (bisher: nicht innenstadtrelevante 6.200m², innenstadtrelevante 350m²). Im Gartenmarktbereich sind die Verkaufsflächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente auf 2.400m² (bisher 2.000m²), für innenstadtrelevante auf 300m² zu beschränken (wie bisher).

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Oberregierungsrat