



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
610-33/5-174 GF/hei			
Bitte bei Antwort angeben			
Unser Aktenzeichen			
351-8217-M,L-2/031			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	2858	4417	16.01.04
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Kölle-Gartencenters in der Gemeinde Unterhaching, Gewerbegebiet am Grünwalder Weg

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. Projektbeschreibung

Die Fa. Schrobenhauser Vermögens-Treuhand GmbH u. Co. Bauträger KG, Unterhaching und die Fa. Pflanzen-Kölle Gartencenter GmbH & Co. KG, Heilbronn planen am Grünwalder Weg im Süden von Unterhaching, an der Gemeindegrenze zu Taufkirchen, ein Gartencenter mit insgesamt 10.138 m² Verkaufsfläche. Davon sollen **8.543 m² auf Gartenmarkt-Kernsortimente, 1.445 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente sowie 150 m² auf Lebensmittel entfallen.**

Abzüglich nicht anrechenbarer Frei- und Kaltflächen bei den Gartenmarkt-Kernsortimenten beträgt die **landesplanerisch zu überprüfende Gesamtfläche 7.853 m² (6.258 m² Gartenmarkt-Kernsortiment).**

2. Regionalplanerische Beurteilung

2.1 Standorteignung des Siedlungsschwerpunktes Unterhaching

Die Gemeinde Unterhaching ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (siehe LEP Anhang 10, Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte) und liegt im Stadt- und Umlandbereich München (siehe LEP Anhang 2, Stadt- und Umlandbereich in den Verdichtungsräumen). Dabei ist es Ziel des Regionalplans München (RP 14), die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen zu stärken (siehe RP 14 B IV Z 2.4.2.4).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden (siehe LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Satz 1).

Unterhaching ist damit als Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes grundsätzlich geeignet.

2.2 Mikrostandort des geplanten Verbrauchermarktes

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierten Lagen mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ausgewiesen werden.

Als städtebaulich integriert gelten dabei Standorte in einem, insbesondere baulich verdichteten, Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts sind. Neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich wesentliches Kennzeichen einer städtebaulich integrierten Lage. Städtebaulich integriert können im Einzelfall auch Standorte sein, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Hauptortes der Gemeinde anschließen, sofern der Standort Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts ist. In geeigneten Einzelfällen können auch Ortsrandlagen, insbesondere bei Vorliegen eines anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs als städtebaulich integriert in Betracht kommen (vgl. Begründung zu LEP-Ziel B II 1.2.1.5).

RP 14 G 2.4.1.1 konkretisiert die städtebaulich integrierte Lage dahingehend, dass der Standort

- sich in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren, Ortskernen sowie Nebenzentren befindet,
- auch andere öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bietet,
- mit leistungsfähigem ÖPNV-Anschluss angebonden oder anbindbar und für den motorisierten Individualverkehr verträglich erreichbar ist,
- einen Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung und zur Versorgung der Bevölkerung im landesplanerischen Verflechtungsbereich bzw. im Einzugsbereich hat.

Der geplante Standort liegt im Süden von Unterhaching, an der Gemeindegrenze zu Taufkirchen, westlich angrenzend an den geplanten EDEKA-Lebensmittelverbrauchermarkt und den bereits bestehenden OBI Bau- und Heimwerkermarkt (siehe Anlage 1) und ist als städtebaulich integriert einzustufen. Der Standort ist eingebunden in ein städtebauliches Gesamtkonzept. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist durch die Wohngebiete Taufkirchens südlich der Waldstraße gegeben. Eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Buslinie zum S-Bahnhof Taufkirchen. Die Entfernung zu diesem Bahnhof beträgt ca. 1.200 m. Der S-Bahnhof Unterhaching liegt 1.650 m entfernt. Die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist über den ausgebauten Grünwalder Weg mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A 995 als sehr gut zu bezeichnen. Ein den Projektunterlagen beigefügtes Verkehrsgutachten kommt zum Ergebnis, dass das vom Gartenmarkt ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen vom Straßennetz wie geplant aufgenommen und bewältigt werden kann.

Gemäß den oben skizzierten Standortgegebenheiten lässt sich der Standort für den geplanten Gartenmarkt aus Sicht der Regionalplanung als städtebaulich integriert definieren. Gemäß den o.g. landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist das Vorhaben am geplanten Standort möglich.

2.3 Orientierung am Einzugsbereich und am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels.

Gemäß RP 14 B IV Z 2.4.3.2 sollen Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bei der Ermittlung des Kaufkraftpotentials und der Abschöpfungsquoten werden im Sinne einer einheitlichen Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten durch die Regionalplanung die von der BBE-

Handelsberatung ermittelten Struktur- und Marktdaten 2000 zugrunde gelegt (vgl. auch Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 01.08.2002).

2.3.1 Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment des Gartenmarktes

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 dürfen nicht innenstadtrelevante Sortimente höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen. Der in der Regel vom Projektträger angegebene betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens ist auf seine Plausibilität hin zu überprüfen.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung sind die Erreichbarkeit (Zeit-Wege-Aufwand) und die Wettbewerbssituation. Der Projektträger geht davon aus, dass die Kunden einen Fahraufwand von bis zu 20 Minuten akzeptieren und errechnet einen in 3 Zonen untergliederten Einzugsbereich, der insgesamt 493.431 Einwohner umfasst (siehe Anlage 2). Dieser Projekteinzugsbereich ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes im Straßennetz und der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten grundsätzlich nachvollziehbar.

Bei durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment in Gartencenter von 73 Euro ergibt sich ein Kaufkraftpotential im Einzugsbereich des Vorhabens von 36 Millionen Euro. Der zugrundezulegende potentielle Umsatz für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment beträgt bei durchschnittlichen Flächenleistungen großer Gartencenter von 1.300 Euro pro m² ca. 8,1 Millionen Euro. Daraus errechnet sich eine Abschöpfungsquote von 22,5 %, die unter dem landesplanerisch zulässigen Wert liegt.

Die zu überprüfenden 6.258 m² Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment entsprechen hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung den LEP-Vorgaben und sind landesplanerisch vertretbar.

2.3.2 Innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 b. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs höchstens 30 v.H. für die ersten 100.000 Einwohner und für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

In den geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen, städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die entsprechend maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden (LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Abs. 3). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Umlandgemeinde und Kernstadt in einem Bereich baulich zusammengewachsen sind oder die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt und der Umlandgemeinde nicht durch von Bebauung freigehaltene Flächen von Bedeutung voneinander getrennt sind.

Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels umfasst nach den Daten der GfK, die für die Beurteilung heranzuziehen sind, für Unterhaching 20.427 Einwohner.

Bei einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabe von 56 Euro errechnet sich eine Kaufkraft von 1.143.912 Euro. Davon dürften maximal 30 % oder 343.174 Euro abgeschöpft werden. Bei einer angenommenen Flächenleistung von 1.700 Euro pro m² ergäbe sich eine zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente von ca. 200 m².

Setzt man jedoch voraus, dass Unterhaching städtebaulich, räumlich-funktional und verkehrsmäßig eng mit München verflochten ist, kann zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die maßgebliche Kaufkraft Münchens (17.134.868 Euro) zurückgegriffen werden. D.h. es dürften weitere 2.570.230 Euro abgeschöpft werden. Insgesamt wären dann im geplanten Gartenmarkt bei den innenstadtrelevanten Sortimenten 2.913.404 Euro Umsatz landesplanerisch vertretbar.

Bei geplanten 1.445 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente und einer angenommenen Flächenleistung von 1.700 Euro pro m² liegt die Umsatzerwartung bei den innenstadtrelevanten Sortimenten des sonstigen Bedarfs bei 2.456.500 Euro, also unter den unter o.g. Voraussetzung landesplanerisch maximal zulässigen 2.913.404 Euro.

Die geplanten 1.445 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente sind demnach mit der LEP-Vorgabe konform und unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung der Standortgemeinde Unterhaching mit der Kernstadt München landesplanerisch nicht zu beanstanden. Hinzu kommt, dass aufgrund der unmittelbaren Lage des geplanten Standortes an der Gemeindegrenze zu Taufkirchen realistischerweise auch zentrenrelevantes Kaufkraftpotential von Taufkirchen einbezogen werden müsste, wodurch die Abschöpfungsquote weiter sinken würde.

2.3.3 Innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs

Über Konzessionäre außerhalb des Gartencenters sollen auf ca. 150 m² Verkaufsfläche auch Obst, Gemüse, Süßwaren etc. angeboten werden. Von der nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 a. zulässigen 25 % Kaufkraftabschöpfung im Gemeindegebiet für Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs wird damit jedoch nur ein marginaler Bruchteil erreicht.

Regionalplanerischen Bedenken gegen die geplanten 150 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sind nicht veranlasst.

2.4 Zusammenfassende Bewertung

Der Siedlungsschwerpunkt Unterhaching im Allgemeinen und der geplante Standort im Speziellen sind für die Ansiedlung eines großen Gartenmarktes grundsätzlich geeignet. Die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den LEP-Vorgaben und sind landesplanerisch nicht zu beanstanden.

Über die LEP-Vorgaben hinausgehend gibt das Regionalplanziel Z 2.4.3.4 vor, bei Einzelhandelsgroßprojekten oder deren Entwicklung auch die zeitlichen und räumlichen **Summen- und Agglomerationseffekte** auf zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung, inwieweit der geplante Gartenmarkt in Unterhaching zu erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zentraler Versorgungsbereiche beiträgt, ist deshalb auch der benachbarte OBI-Markt in die regionalplanerische Bewertung einzubeziehen. Für diesen wurde seinerzeit ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 15.12.1999 abgeschlossen. Dabei wurde das zentrenrelevante bau- und gartenmarkttypische Randsortiment auf insgesamt 850 m² Verkaufsfläche beschränkt. Im Hinblick auf den Summeneffekt regionalplanerisch relevant ist das gartenmarktspezifische Randsortiment des OBI-Marktes, da es hier zu zentrenrelevanten Sortimentsüberlagerungen mit dem geplanten Kölle-Gartenmarkt kommt. Von den insgesamt 11.100 m² landesplanerisch überprüften Verkaufsflächen des OBI-Marktes betrug der Gartenmarktanteil ca. 20 %. Bei der Maßgabe, die zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt 850 m² zu begrenzen, ergibt der anteilig berechnete Wert für die gartenmarkttypischen Randsortimente des OBI-Marktes ca. 170 m² Verkaufsfläche. **D.h. bei Berücksichtigung der festgesetzten Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente des OBI-Marktes und einer vorausgesetzten engen städtebaulichen, räumlich funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung Unterhachings mit der Kernstadt München,**

führt auch die Einbeziehung des Summeneffektes zu einem landesplanerisch noch vertretbaren Ergebnis (siehe 2.3.2). Der geplante Kölle-Gartenmarkt widerspricht damit nicht landes- und regionalplanerischen Zielen. Regionalplanerische Bedenken sind nicht veranlasst.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter