



Regionaler  
Planungsverband München  
Uhlandstraße 5  
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
610-33/5-179 GF/hei			
Bitte bei Antwort angeben			
Unser Aktenzeichen			
351-8217-FFB-4/04			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	2858	4417	19.01.2005
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
<a href="mailto:Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de">Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de</a>			

**Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines OBI- Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstenfeldbruck**

Anlagen: Lageplan  
Einzugsgebiet

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

**1. Projektbeschreibung**

Die Firma SANCTOR Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH Co. Objekt Fürstenfeldbruck KG, 81679 München plant im Nordwesten der Stadt Fürstenfeldbruck, in ca. 1,8 km Entfernung zur Innenstadt, die Errichtung eines Obi Bau- und Gartenfachmarktes mit insgesamt 14.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter anteiliger Bewertung der Freiflächen ergibt sich eine **landesplanerisch zu überprüfende Gesamtverkaufsfläche** von **11.200 m<sup>2</sup>**. Dabei entfallen **7.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf den **Baumarkt** und **3.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf den **Gartenmarkt**. Auf **maximal 10 % der Verkaufsfläche (insgesamt also ca. 1.100 m<sup>2</sup>)** sollen **innenstadtbezogene Randsortimente** angeboten werden.

**2. Regionalplanerische Beurteilung**

Maßstab für die Beurteilung des Obi Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstenfeldbruck sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) enthaltenen Ziele der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Insbesondere sind hier der Abschnitt „B IV 2.4 Versorgung – Einzelhandel“ des Regionalplans München sowie der Abschnitt „B II 1.2.1 Handel“ des LEP zu nennen. Hier insbesondere das Ziel B II 1.2.1.5.

**2.1 Standorteignung des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck**

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

**Das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck ist somit für einen Bau- und Gartenmarkt grundsätzlich geeignet.**

## **2.2 Mikrostandort des geplanten Verbrauchermarktes**

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 1 Satz 2 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 angebunden 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 am nordwestlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck, im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes zwischen der B 471 und der B 2 (vgl. Anlage 1). Über die Bushaltestelle Puch ist der Standort an den ÖPNV angebunden, jedoch fehlt ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Gemessen an o.g. Kriterien handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht um eine **städtebauliche Randlage**. In städtebaulichen Randlagen ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur möglich, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt (vgl. LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 1 Satz 3 und 1. Tiert). **Den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte hat die Stadt Fürstenfeldbruck im Sinne der LEP-Begründung zu B II 1.2.1.5, Einzelbegründung zu Absatz 1 noch zu führen.**

**Die weiteren Ausführungen und Berechnungen zur regionalplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens sind daher vorbehaltlich der von der Stadt Fürstenfeldbruck noch zu erbringenden Beschreibung und Bewertung des geplanten Standortes in städtebaulicher Randlage sowie der nach den planungsrechtlichen Möglichkeiten für das geplante Vorhaben zur Verfügung stehenden Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage zu sehen.**

## **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**

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 von einem Einzugsbereich von ca. 210.000 Einwohnern aus (siehe Anlage 2). Dabei wird u.a. eine maximal akzeptierte Fahrzeit von 25 Minuten zugrunde gelegt. Der prognostizierte Einzugsbereich erreicht im Nordwesten vom Standort mit 22 km seine größte Ausdehnung. Im Südosten vom Standort wird dagegen u.a. wegen der Wettbewerbssituation und deren aktuellen Entwicklung nur von einem Einzugsgebiet bis zu 5 km ausgegangen.

Insgesamt erscheint der vom Projektträger angegebene **Einzugsbereich von 210.000 Einwohnern plausibel**.

Die Flächenproduktivität für das im Baumarkt geführte nicht innenstadtrelevante Kernsortiment ist mit ca. 1.800 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu veranschlagen. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 52 Mio € im Einzugsbereich (248 € pro Kopf) errechnet sich bei einer zugrunde gelegten Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment von 6.900 m<sup>2</sup> (550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. 1.) werden für innenstadtrelevante Randsortimente veranschlagt) eine **Abschöpfungsquote von ca. 24%**.

**Die errechnete Abschöpfungsquote des Baumarkt-Kernsortimentes liegt damit im landesplanerisch zulässigen Bereich.**

Die Flächenproduktivität für das im Gartenmarkt geführte nicht zentrenrelevante Kernsortiment ist für große Gartencenter über 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit 1.300 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu veranschlagen. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 15,3 Mio. € im Einzugsbereich (73 € pro Kopf) errechnet sich bei einer zugrunde gelegten Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment von 3.200 m<sup>2</sup> (550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. 1.) werden für innenstadtrelevante Randsortimente veranschlagt) eine **Abschöpfungsquote von ca. 27 %**.

**Die errechnete Abschöpfungsquote liegt damit über dem landesplanerisch zulässigen Wert. Aus regionalplanerischer Sicht ist deshalb das Gartenmarkt-Kernsortiment auf eine maximale Verkaufsfläche von 2.950 m<sup>2</sup> zu beschränken.**

### **2.3.2 Innenstadtrelevante Randsortimente**

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.5 Absatz 2 b. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs höchstens **30 v.H.** der sortimentspezifischen Kaufkraft in Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels von bis zu 100.000 Einwohnern **abschöpfen**.

Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Fürstenfeldbruck beträgt gemäß der zu verwendenden „GfK-prisma“-Datengrundlage 81.132 Einwohner.

Im geplanten Bau- und Gartenmarkt sollen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden. Die Belegung dieser insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird jeweils zur Hälfte für Garten und für Baumarktartikel veranschlagt.

Die Flächenproduktivität für die im Baumarkt geführten innenstadtrelevanten Randsortimente wie beispielsweise Elektrogeräte, Leuchten und Elektrozubehör ist mit ca. 1.800 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen. Bei einem vorhandenen Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von ca. 5,7 Mio € (70 € pro Kopf) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von ca. 17 %**.

**Die errechnete Abschöpfungsquote des innenstadtrelevanten Baumarkt-Randsortimentes liegt damit im landesplanerisch zulässigen Bereich.**

Die zugrunde zu legende Flächenproduktivität der in einem Gartenmarkt angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente wie Schnittblumen und Gestecke, Topfpflanzen, Balkon- und Beetpflanzen, Zooabteilung, Tiernahrung und –bedarf, Sämereien und Zwiebeln beträgt ca. 1.700 €. Das hierfür vorhandene Kaufkraftpotential im innerstädtischen Einzugsbereich beträgt ca. 4,5 Mio. € (56 € pro Kopf). Daraus errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von ca. 21 %**.

**Die errechnete Abschöpfungsquote des innenstadtrelevanten Gartenmarkt-Randsortimentes liegt damit im landesplanerisch zulässigen Bereich.**

### **3.Zusammenfassende Bewertung**

**Das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck eignet sich grundsätzlich für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Allerdings handelt es sich beim geplanten Standort aus hiesiger Sicht um eine städtebauliche Randlage. Hier ist die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes nur dann zulässig, wenn die Stadt Fürstenfeldbruck nachweisen kann, dass geeignete Standorte in städtebaulich integrierter Lage nicht zur Verfügung stehen. Nur unter dieser Voraussetzung sind gegen den geplanten Bau- und Gartenmarkt keine regionalplanerischen Bedenken veranlasst, wobei jedoch die Verkaufsfläche für das Kernsortiment des Gartencenters auf höchstens 2.950 m<sup>2</sup> zu beschränken ist.**

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter  
Oberregierungsrat