



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 24.2			
Tel. (089) 21 76 - 2752	Fax (089) 21 76 - 40-2752	Zimmer 4417	München, 09.2007
Ihr/e Ansprechpartner/in: Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter in der Stadt Moosburg a.d.Isar

Anlage: 1 Lageplan

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 Jos. Schneider GmbH plant in der Stadt Moosburg a.d.Isar im Gewerbegebiet Degernpoint einen Hagebaumarkt mit einer gewichteten Verkaufsfläche von insgesamt 7.063 m² (Baumarkt: 4.912 m²; Gartencenter: 2.151 m²). Auf insgesamt 450 m² Verkaufsfläche sollen innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden. Direkt nordwestlich an den Standort des geplanten Baumarktes mit Gartencenter schließt sich an der Uppenbornstraße Wohnbebauung an (siehe Anlage).

2. Regionalplanerische Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in der Stadt Moosburg a.d.Isar sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (RP 14) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) enthaltenen Ziele der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Insbesondere sind hier der Abschnitt „B IV 2.4 Versorgung – Einzelhandel“ des RP 14 sowie der Abschnitt „B II 1.2.1 Handel“ des LEP zu nennen. Hier insbesondere das Ziel B II 1.2.1.2.

2.1 Standorteignung des Siedlungsschwerpunktes Germering

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 1.2.1.2 Satz 1).

Das Mittelzentrum Moosburg a.d.Isar ist somit für den geplanten Baumarkt mit Gartencenter grundsätzlich geeignet.

2.2 Standorteignung des Mikrostandortes

2.2.1 Städtebauliche Integration des Vorhabens

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.2 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 1.2.1.2).

RP 14 B IV 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 im Gewerbegebiet Degernpoint. Unmittelbar nordwestlich schließt sich Wohnbebauung entlang der Uppenbornstraße an. Das Gewerbegebiet Degernpoint ist mit einer Buslinie an den ca. 2 - 3 km westlich liegenden Hauptort angebunden. Zwar ist mit der Wohnbebauung entlang der Uppenbornstraße grundsätzlich ein fußläufiger Einzugsbereich gegeben, jedoch liegt der geplante Standort im Gewerbegebiet Degernpoint weder nahe der Innenstadt, eines Stadtteilzentrums oder Nebenzentrums noch finden sich entlang der Uppenbornstraße öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen gemäß RP 14 B IV G 2.4.1.1. Auch ist zumindest fraglich, ob bei der Wohnbebauung an der Uppenbornstraße von einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen im Sinne des LEP gesprochen werden kann. **Eher ist davon auszugehen, dass es sich beim geplanten Standort um eine städtebauliche Randlage handelt. Ein Baumarkt mit Gartencenter ist in städtebaulicher Randlage aber nur dann möglich, wenn sich in der Gemeinde kein geeigneter städtebaulich integrierter Standort findet. Den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte hat die Stadt Moosburg a.d.Isar noch zu erbringen.**

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen finden sich keine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baumarktes mit Gartencenter. Das „Verkehrsgutachten“ der Antragsunterlagen umfasst lediglich einige unkommentierte Photos sowie eine ebenso unkommentierte schematische Abbildung mit Verkehrsmengen im Prognose-Bezugsfall. **Eine regionalplanerische Bewertung bzw. Aussagen zu den verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens ist/sind nicht möglich.**

2.2.3 Regionalplanerischer Vorbehalt

Die nachfolgenden Ausführungen und regionalplanerischen Bewertungen sind vorbehaltlich, dass es in der Stadt Moosburg a.d.Isar keine geeigneten Flächen im Sinne von LEP-Ziel B II

1.2.1.2 Absatz 1 Satz 2 und RP 14 B IV G 2.4.1.1 gibt und dass das geplante Vorhaben zu keinen verkehrlichen Engpässen führt. Beides ist noch nachzuweisen.

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 sind im Sinne einer einheitlichen Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten durch die Regionalplanung die von der **GMA aktualisierten Struktur- und Marktdaten 2006** zugrunde zu legen. Die branchentypischen Flächenleistungen sind im Gegensatz zu den Markt- und Strukturdaten 2000 nun in Form von Bandbreiten angegeben. In der Regel ist von den jeweiligen Mittelwerten auszugehen. Bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte und/oder Angaben des Vorhabensträgers zu Flächenleistungen ist zu überprüfen, ob ggf. eine Abweichung von den Mittelwerten plausibel und fachlich vertretbar ist (vgl. Hinweise zur Anwendung der aktuellen Markt- und Strukturdaten des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 05.07.2007).

2.3.1 Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 2 b dürfen nicht innenstadtrelevante Sortimente **höchstens 25 v.H.** der sortimentsspezifischen **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. In den Antragsunterlagen wird von einem Einzugsbereich des geplanten Baumarktes mit Gartencenter von 73.000 Einwohnern ausgegangen. Er umfasst neben der Stadt Moosburg die Gemeinden: Mauern, Wang, Bruckberg, Buch a.Erlbach, Wartenberg, Langenpreising, Gammelsdorf, Hörgertshausen, Nandlstadt, Kirchberg, Berglern, Fraunberg, Vilsheim, Attenkirchen, Haag a.d.Amper und Langenbach. Dabei wird von einer maximal akzeptierten Wegstrecke von bis zu ca. 18 km ausgegangen (Attenkirchen).

Bezogen auf vergleichbare Bau- und Gartenmärkte und unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation im Umfeld des Vorhabens ist der zugrunde gelegte Einzugsbereich von 73.000 Einwohnern aus regionalplanerischer Sicht plausibel.

Die Flächenproduktivität der Hagebaumärkte in Bayern betrug im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.137 € pro m² Verkaufsfläche. Diese Flächenproduktivität wird auch dem geplanten Baumarkt in Moosburg zugrunde gelegt. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft für das **nicht innenstadtrelevante Baumarkt-Kernsortiment** von ca. 19,5 Mio € im Einzugsbereich (268 € pro Kopf) errechnet sich bei einer angenommenen Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment von ca. 4.600 m² (450 m² der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Baumarktes mit Gartencenter sind für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehen) eine **Abschöpfungsquote von ca. 27 %**. **Diese liegt geringfügig über dem maximal zulässigen Wert. Die Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment müsste folglich auf 4.300 m² beschränkt werden.**

Die Flächenproduktivität der Gartencenter in den Hagebaumärkten reichte in 2006 von 363 € pro m² (Thüringen) bis zu 895 € pro m² (Baden-Württemberg). Angaben für Bayern fehlen, jedoch dürfte die Flächenproduktivität in Bayern mit der in Baden-Württemberg vergleichbar sein, d.h. es wird von einer Flächenproduktivität des geplanten Gartencenters in Moosburg von knapp 900 € pro m² Verkaufsfläche ausgegangen. Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft für das **nicht innenstadtrelevante Gartenmarkt-Kernsortiment** von 4,3 Mio € im Einzugsbereich (59 € pro Kopf) errechnet sich bei einer angenommenen Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment von ca. 2.000 m² (450

m² der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Baumarktes mit Gartencenter sind für innenstadtrelevante Randsortimente (vorgesehen) eine **Abschöpfungsquote von ca. 42 %**. Diese liegt erheblich über dem maximal zulässigen Wert von 25 %. Die Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment müsste demnach auf 1.200 m² reduziert werden.

2.3.2 Innenstadtrelevante Randsortimente

Nach dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 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 Moosburg a.d.Isar beträgt gemäß der zu verwendenden „GfK-prisma“-Datengrundlage 33.029 Einwohner.

Insgesamt sollen im geplanten Baumarkt mit Gartencenter auf 450 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden (vgl. 1.).

Bei einem vorhandenen Kaufkraftpotential im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Moosburg für Baumarkt- und Gartenmarkt-Randsortimente von ca. 3,7 Mio € (113 € pro Kopf) errechnet sich bei geplanten 450 m² Verkaufsfläche und o.g. Flächenleistungen eine **Abschöpfungsquote, die weit unter dem maximal zulässigen Wert liegt**. Die insgesamt geplanten 450 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente sind aus regionalplanerischer Sicht daher nicht zu beanstanden.

3. Zusammenfassende Bewertung

Das Mittelzentrum Moosburg a.d. Isar ist für den geplanten Baumarkt mit Gartencenter grundsätzlich geeignet.

Da der Baumarkt mit Gartencenter nach hiesiger Auffassung in städtebaulicher Randlage geplant ist, ist der Nachweis, dass in Moosburg geeignete städtebaulich integrierte Standorte fehlen, noch zu erbringen. Auch die verkehrliche Erschließung und die verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens sind noch darzulegen. Vorbehaltlich dieser noch fehlenden Unterlagen sind regionalplanerische Bedenken gegen den geplanten Standort im Gewerbegebiet Degernpoint nicht veranlasst.

Die Verkaufsfläche für das Baumarkt-Kernsortiment sollte 4.300 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für das Gartenmarkt-Kernsortiment sollte auf 1.200 m² beschränkt werden. Zusammen mit den geplanten 450 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente ergäbe sich dann eine regionalplanerisch vertretbare Gesamtverkaufsfläche des geplanten Baumarktes mit Gartencenter von 5.950 m²

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Regionsbeauftragter