



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
26.09.2008			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen			
24.2-8217-FS-4-08			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	40-2752	4417	06.10.2008
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Mömax – Einrichtungshauses in der Gemeinde Eching, Lkr. Freising

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 Unternehmensgruppe Lutz/Neubert plant die Ansiedlung und den Betrieb eines **8.000 m² Gesamtverkaufsfläche** umfassenden Mömax-Einrichtungshauses in der Gemeinde Eching. Dabei sollen **ca. 6.000 m² auf Möbelkernsortimente** (inkl. Teppiche und Bodenbeläge) und **ca. 2.000 m² auf innenstadtrelevante Randsortimente** entfallen.

Die genaue Aufteilung der Sortimente zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1

• Möbelkernsortiment	5.600 m ²
• Teppiche/Bodenbeläge	384 m ²
• Lampen/Leuchten	312 m ²
• Heimtextilien	600 m ²
• Elektrokleingeräte	96 m ²
• Kleinteilige Babyartikel	96 m ²
• Aktionsflächen	240 m ²
• Boutique (Glas/Keramik/Porzellan, Geschenkartikel, Haushaltswaren etc.)	672 m ²

Sollte o.g. Verkaufsflächenkonzept aus raumordnerischer Sicht nicht verträglich sein, wird alternativ um Beurteilung der in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächenstruktur gebeten.

Tabelle 2

• Möbelkernsortiment	6.740 m ²
• Nicht zentrenrelevante Randsortimente	600 m ²
• Zentrenrelevante Randsortimente	600 m ²

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Eching Ost, Heisenbergstraße / Ecke Ohmstraße (siehe Anlage 1).

2. Regionalplanerische Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des geplanten Vorhabens in der Gemeinde Eching sind neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (RP 14) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Insbesondere sind hier der Abschnitt „B IV 2.5 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 der Gemeinde Eching

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden (LEP B II 1.2.1.2 (Z) Satz 1).

Im RP 14 ist Eching zusammen mit Neufahrn b. Freising als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (RP 14 A II Z 3).

Eching ist für das Mömax-Einrichtungshaus grundsätzlich geeignet.

2.2 Standorteignung des Mikrostandortes

2.2.1 Städtebauliche Lage

Gemäß LEP B II 1.2.1.2 (Z) Absatz 2 Satz 1 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ausgewiesen werden.

Als **städttebaulich 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 (LEP Begründung B II Zu 1.2.1.2 Einzelbegründung Zu Absatz 2).

RP 14 B IV G 2.5.1.1 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 (MIV) 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 Eching Ost, ca. 500 m Luftlinie von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Zwischen dem Gewerbegebiet Eching Ost und der nächsten Wohnbebau-

ung verläuft die A 9 als trennende Barriere. **Das wesentliche Kennzeichen einer städtebaulich integrierten Lage, ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, ist damit nicht gegeben.**

Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in **städtebaulichen Randlagen** bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarf dienen, **ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt** (LEP B II 1.2.1.2 Absatz 2 Satz 2 und 1. Tiert). Dieser Nachweis durch die Gemeinde müsste gemäß LEP alle für ein Einzelhandelsgroßprojekt der beabsichtigten Art und Größenordnung in städtebaulich integrierter Lage vorhandenen Flächen und deren Bewertung umfassen (LEP Begründung B II Zu 1.2.1.2 Einzelbegründung Zu Absatz 2).

Ein Nachweis im strengen Wortsinn der o.g. LEP-Norm liegt bislang nicht vor. Es erscheint jedoch sehr plausibel, dass es in Eching in integrierter Lage kein geeignetes Grundstück für ein Projekt der geplanten Art und Größe gibt und dass die Einlassung der Gemeinde Eching (Schreiben vom 13.08.08), es seien keine ausreichend großen Flächen in städtebaulich integrierter Lage vorhanden, die eine solche Nutzung realisieren lassen, zutrifft.

Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet Eching Ost zu einem bedeutenden Lager-, Verwaltungs-, Handels- und Logistikstandort entwickelt wurde. Im Bereich Handel liegt der Schwerpunkt im längerfristigen Bedarf Wohnen/Bauen/Einrichten. Das geplante Mömax-Einrichtungshaus könne den Gewerbestandort Eching weiter stärken und das bestehende Angebot im Gewerbegebiet Eching Ost sinnvoll ergänzen und abrunden.

Die verkehrliche Erschließung eines Einrichtungshauses ließe sich vernünftiger in Echings Ortsmitte nicht realisieren. Dagegen ist der geplante Standort verkehrlich sowohl im MIV (durch die A 9 und die A 92) als auch im ÖPNV (Bushaltestelle unmittelbar am Grundstück) hervorragend angebunden.

Im weiteren Verlauf dieser gutachtlichen Äußerung wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für eine Realisierung des geplanten Projektes in städtebaulicher Randlage grundsätzlich gegeben sind.

2.2.2 Verkehr

Das Gewerbegebiet Eching Ost ist insgesamt verkehrlich hervorragend angebunden. Die Zu- und Abfahrtswege im Gewerbegebiet selbst sind ausreichend leistungsfähig. Im Zuge der IKEA-Eröffnung in Brunenthal und in Gersthofen ist an den Zu- und Abfahrten des Gewerbegebietes Eching Ost in den samstäglichen Spitzenstunden die Verkehrsbelastung um ca. 40% zurückgegangen. Auch nach Realisierung des Mömax-Einrichtungshauses und selbst nach Ausschöpfung des weiter bestehenden Baurechts im Gewerbegebiet kann nach Kurzak an den Zu- und Abfahrten und an den Knotenpunkten der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Mit der A 9 und der A 92 ist der geplante Standort des Mömax-Einrichtungshauses auch regional und überregional verkehrlich grundsätzlich sehr gut angebunden. Allerdings zählt die A 9 zu den am stärksten belasteten Autobahnabschnitten Europas. Auch nach deren Ausbau ist insbesondere in der Urlaubszeit und an Samstagen immer wieder mit Staus und Überlastungen zu rechnen. Gemessen an den Verkehrsmengen auf der A 9 ist der Verkehr zu und vom Gewerbegebiet Eching Ost jedoch von marginaler Bedeutung.

Im ÖPNV ist der geplante Standort über die Regionalbuslinie 690 angebunden. Die Haltestelle liegt unmittelbar am Grundstück des geplanten Mömax-Einrichtungshauses. Mittelfristig soll durch den geplanten S-Bahnhalte Eching/Neufahrn und/oder die geplante Verlängerung der U 6 nach Eching/Neufahrn das Gewerbegebietes Eching Ost auch im SPNV erreichbar sein.

Besondere zusätzliche verkehrliche Erfordernisse oder Maßgaben sind aus der geplanten Realisierung des Mömax-Einrichtungshauses aus regionalplanerischer Sicht nicht abzuleiten.

2.3 Orientierung am Einzugsbereich und am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

Gemäß RP 14 B IV Z 2.5.3.2 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 2006 zugrunde gelegt.

2.3.1 Nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment

Nach LEP B II 1.2.1.2 (Z) Absatz 3 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. In ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu diesem Raumordnungsverfahren geht die BBE-Handelsberatung von einem Mindest-Projekteinzugsbereich, die Planung einer weiteren Mömax-Filiale am Standort Aschheim wird hierbei unterstellt, von 386.000 Einwohnern aus (siehe Anlage 2). Dieser Einzugsbereich reicht von Garching im Süden bis Pfaffenhofen a.d. Ilm im Norden und von Markt Indersdorf im Westen bis Wartenberg im Osten. Mit der Ausparung des südlichen Landkreises Erding und des östlichen Landkreises München zeigt die Einzugsbereichsabgrenzung im Südosten eine Delle, die auf der Berücksichtigung einer weiteren Mömax-Filiale in Aschheim beruht.

Insgesamt erscheint aus regionalplanerischer Sicht der angegebene Einzugsbereich des Vorhabens von 386.000 Einwohnern, der in Abhängigkeit von der spezifischen Konkurrenzsituation eine MIV-Fahrzeit von 30 bis 45 Minuten umfasst, **plausibel**. Darüber hinaus ist es sogar wahrscheinlich, dass im Zuge der Nachbarschaft von IKEA und weiteren Möbeleinzelhandelsbetrieben, Kopplungskäufe zu einer Ausweitung des o.g. angenommenen Einzugsbereiches von 386.000 Einwohnern führen werden, wie dies in den Raumordnungsunterlagen auch angedeutet wird.

Die Flächenproduktivität für das im Mömax-Einrichtungshaus geführte nicht innenstadtrelevante Kernsortiment wird mit 1.250 € pro m² Verkaufsfläche veranschlagt. Bei geplanten 5.984 m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment (die geplanten 384 m² Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment Teppiche/Bodenbeläge sind hier mit enthalten) errechnet sich ein potentielleres Gesamtumsatzvolumen von ca. 7,5 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 106 Mio. € im Einzugsbereich (275 € pro Kopf Verbrauch für das Möbelkernsortiment) ergibt dies eine **Abschöpfungsquote von ca. 7 %**.

Die Abschöpfungsquote des Möbel-Kernsortimentes (inkl. Teppiche/Bodenbeläge) liegt damit klar im landesplanerisch zulässigen Bereich. Dies gilt auch für die in der alternativ angegebenen Verkaufsflächenstruktur genannten Verkaufsflächen für das Möbelkernsortiment und die nicht zentrenrelevanten Randsortimente.

2.3.2 Innenstadtrelevante Randsortimente

Nach LEP B II 1.2.1.2 (Z) Absatz 3 b. dürfen innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs **höchstens 30 v.H.** der sortimentspezifischen **Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von bis zu 100.000 Einwohnern abschöpfen.**

Die Einwohner im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels wurden von der „GfK – prisma“ bayernweit für alle Siedlungsschwerpunkte, Unter-, Mittel- und Oberzentren erhoben. **Für den gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt Eching/Neufahrn b. Freising ist ein Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 31.914 Einwohnern maßgebend.**

Für die in Möbelhäusern geführten innenstadtrelevanten Randsortimente wie Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Leuchten, Heimtextilien, etc. wird eine Flächenproduktivität von 1.250 € pro m² Verkaufsfläche angesetzt. Bei insgesamt geplanten 2.016 m² Verkaufsfläche errechnet sich ein potentiell Umsatzvolumen von ca. 2,5 Mio. €. Bei einer sortimentspezifischen Kaufkraft von ca. 2,9 Mio. € im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels (92 € pro Kopf Verbrauch für das innenstadtrelevante Möbelrandsortiment) errechnet sich eine **Abschöpfungsquote von ca. 86 %**. D.h., die landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquote von 30 % wird weit überschritten. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente ist demnach auf maximal 700 m² zu beschränken. Bei der alternativ angegebenen Verkaufsflächenstruktur würde die o.g. Begrenzung für die innenstadtrelevanten Randsortimente eingehalten.

3.Zusammenfassende Bewertung

Eching ist als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt (zusammen mit Neufahrn b.Freising) für das geplante Mömax-Einrichtungshaus grundsätzlich geeignet. Zwar handelt es sich beim geplanten Standort um eine städtebauliche Randlage, jedoch wird in dieser gutachterlichen Stellungnahme davon ausgegangen, dass es in Eching in integrierter Lage kein entsprechend geeignetes Grundstück für ein Vorhaben der geplanten Art und Größe gibt. Dabei ist auch die bereits bestehende Handelsstruktur im Gewerbegebiet Eching Ost und dessen grundsätzlich hervorragende verkehrliche Erschließung berücksichtigt.

Die errechnete Abschöpfungsquote für das Möbelkernsortiment inklusive Teppiche und Bodenbeläge auf geplanten rd. 6.000 m² Verkaufsfläche liegt eindeutig im landesplanerisch zulässigen Bereich. Das zentrenrelevante Randsortiment auf insgesamt geplanten rd. 2000 m² Verkaufsfläche würde jedoch die landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquote weit überschreiten. Das zentrenrelevante Randsortiment ist deshalb auf maximal 700 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Die alternativ dargestellte Verkaufsflächenstruktur mit insgesamt 7.340 m² Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment inklusive nicht zentrenrelevante Randsortimente sowie mit 600 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist regionalplanerisch bedenkenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Regierungsdirektor