



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, 10.10.2008
Ihr/e Ansprechpartner/in: Herr Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

**Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Fachmarktzentrums in der Stadt Unterschleißheim, Landshuter Straße
Wiederaufnahme des Verfahrens; Ergänzende Anhörung**

Anlage

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

Mit Schreiben vom 03.01.08 hatte die Regierung von Oberbayern das Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Fachmarktzentrums in der Landshuter Straße in Unterschleißheim auf Antrag des Projektträgers ausgesetzt.

Im seinerzeitigen Verfahren hatte der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München mit Beschluss vom 10.10.06 dem Vorhaben unter der Maßgabe sortimentsbezogener Verkaufsflächenreduzierungen grundsätzlich zugestimmt. Die grundsätzliche Zustimmung erfolgte jedoch unter dem Vorbehalt eines noch zu erbringenden Nachweises fehlender Alternativstandorte, da der Standort an der Landshuter Straße vom Planungsausschuss mehrheitlich (11:8 Stimmen) als städtebaulich nicht integriert, entsprechend den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, eingestuft worden war. Diese Kriterien sind jedoch nicht in den Regionalplan übernommen worden. Rechtlich verbindlicher Maßstab für die regionalplanerische Bewertung des Fachmarktzentrums in Unterschleißheim sind die aktuell geltenden Erfordernisse der Raumordnung. Gemäß LEP B II 1.2.1.2 (siehe insb. auch Begründung B II Zu 1.2.1.2 Einzelbegründung Zu Absatz 2) sowie RP 14 B IV G 2.5.1.1 kann der Standort am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes an der Landshuter Straße als städtebaulich integriert eingestuft werden. Dies wurde bereits in der gutachtlichen Äußerung des Regionsbeauftragten vom 14.09.2006 so dargelegt.

Nunmehr hat der Projektträger für ein, hinsichtlich der Verkaufsflächen, deutlich reduziertes Fachmarktzentrum (7.640 m² gegenüber ursprünglich 21.450 m²) die Wiederaufnahme des Raumordnungsverfahrens beantragt. Im Einzelnen sind nun folgende Verkaufsflächen vorgesehen:

Apotheke	160 m ²
Drogeriemarkt	600 m ² (inkl. Parfümerie u. Reformwaren)
Supermarkt	
altern. Verbrauchermarkt	3.000 m ²
3-4 Textilmärkte	2.500 m ²
Schuhe	350 m ²
Sportwaren	280 m ²
4-7 Shops	750 m ² (Optik, Blumen, Schreibwaren, Elektro etc.)

Unter Zugrundelegung der von der BBE Handelsberatung ermittelten Markt- und Strukturdaten 2006 sind gegen ein Fachmarktzentrum mit den o.g. Verkaufsflächen keine regionalplanerischen Bedenken veranlasst, da die landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten eingehalten werden. Gemessen an den verbindlichen Vorgaben des LEP und des Regionalplans kann der geplante Mikrostandort als städtebaulich integriert eingestuft werden. Der mit Planungsausschuss-Beschluss vom 10.10.06 mehrheitlich geforderte Nachweis fehlender Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage erübrigt sich dann.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Regionsbeauftragter