

Begründung

zur Neufestsetzung 1997 des Bebauungsplanes Olching Gewerbegebiet West - Geiselbullach/Neu-Esting

1. Ziel der Neufestsetzung 1997

Ziel der Neufestsetzung 1997 des Bebauungsplanes "Olching, Gewerbegebiet West - Geiselbullach/Neu-Esting" ist es, die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet entsprechend der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 07.02.1997 zu erweitern, um dem mittelständischen Einzelhandelsbetrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu geben, Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern und Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde zu sichern, ohne dass die vorhandene Struktur des Einzelhandels im Ortskern von Olching negativ berührt wird.

Gleichzeitig sollen genehmigte Ist-Situationen sowie rechtsverbindliche Vereinbarungen (Tankstellengrundstück als Bestandteil des Einkaufszentrums, Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes auf Grundstück Fl.Nr. 117/2, Gemarkung Geiselbullach) mit dem Bebauungsplan in Einklang gebracht werden.

Außerdem wird zum Schutz des innerörtlichen Haupteinkaufsbereiches an der Hauptstraße die derzeitige Hauptnutzung im Sondergebiet als "SB-Warenhaus" und bereits bestehende Ladengeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomieflächen in ihrem heutigen Bestand festgeschrieben.

2. Ausgangssituation

Der vorhandene Bebauungsplan "Olching, Gewerbegebiet West - Geiselbullach/Neu-Esting" (LRA-Nr. 519) gliedert sich in seinem Geltungsbereich in ein "Sondergebiet Einzelhandelsgroßprojekt" sowie in mehrere Gewerbe- und Mischgebiete.

Im Sondergebiet ist zur Zeit eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 m² zulässig. In den Gewerbe- und Mischgebieten ist isolierter Einzelhandel unzulässig.

3. Erforderlichkeit und Begründung der Bebauungsplanänderung

a) Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet

Die Neuformulierung der Festsetzung in Ziff. 1.1 des Bebauungsplanes mit einer Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet von derzeit 8.000 m² auf zukünftig 10.000 m² Verkaufsfläche erfordert planungsrechtlich eine Bebauungsplanänderung.

Um der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 07.07.1997 Rechnung zu tragen, wird die zusätzliche Verkaufsfläche von 2.000 m² auf 1.000 m² Baumarktsortimente und 1.000 m² Gartenmarktsortimente beschränkt.

Beide Sortimentsarten sind nicht-zentrenrelevant im Sinne der Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Oktober 1995).

Diese Liste führt als nicht-zentrenrelevante Sortimente die folgenden auf:

- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge Badeeinrichtung, -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.

Die Regierung von Oberbayern hat als Höhere Landesplanungsbehörde auf Antrag der Firma EKZ Olching-Geiselbullach J. und W. Sedlmayr KG mit Schreiben vom 28.06.1996 ein Raumordnungsverfahren eingeleitet und auf der Grundlage des Art. 23 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) und der Bekanntmachung über die Durchführung von Raumordnungsverfahren vom 27.03.1984 durchgeführt und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 07.02.1992 abgeschlossen.

In ihrer Entscheidung hat die Regierung von Oberbayern entschieden, dass der vom Projektträger beantragte Baumarkt von 3.000 m² Verkaufsfläche auf 1.000 m² Verkaufsfläche zu reduzieren ist, und der Gartenmarkt mit 1.000 m² landesplanerisch unbedenklich ist. Das Warenangebot des Bau- und Gartenmarktes ist auf "nicht-zentrenrelevante" Sortimente zu beschränken.

Der Projektträger, die EKZ Olching-Geiselbullach J. und W. Sedlmayer KG soll als bestehender Mittelstandsbetrieb unter Berücksichtigung des Zieles im Landesentwicklungsprogramm B.IV.2 die Möglichkeit zu einer angemessenen betrieblichen Entwicklung und damit Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche bekommen.

Die Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 07.02.1997 entspricht auch der von der Gemeinde Olching im Raumordnungsverfahren mitgeteilten Stellungnahme, so dass sich die Gemeinde dem Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung anschließt. Unter Berücksichtigung der räumlichen und verkehrlichen Lage der Gemeinde Olching an der Bundesstraße B 471 und nahe der Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München mit der Anschlussstelle Dachau/Fürstenfeldbruck einerseits sowie der Kaufkraft der Gemeinde Olching und ihres Umkreises, ist aus der Sicht der Gemeinde die Erhöhung der Verkaufsflächen für 1.000 m² Baumarktsortimente und 1.000 m² Gartensortimente angemessen.

Die Gemeinde Olching schließt sich auch der Auffassung der Regierung von Oberbayern an, dass bei der geplanten Vermehrung der Verkaufsfläche um

2.000 m² Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht zu erwarten sind.

b) Zulässigkeit des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes auf Grundstück FI.Nr. 117/2 Gemarkung Geiselbullach

Im rechtskräftigen gerichtlichen Vergleich vor dem Bayer. Verwaltungsgericht München vom 28.08.1995 (Az.: M 8 K 95.3998 u. a.) hat sich die Gemeinde Olching vorbehaltlich der Zustimmung Dritter verpflichtet, durch geeignete planungsrechtliche Verfahren den Bestandsschutz für das Einzelhandelsgeschäft auf Grundstück FI.Nr. 117/2 der Gemarkung Geiselbullach zu bestätigen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Grasser GmbH in diesem Vergleich, dort dann "ausschließlich Warensortimente anzubieten, die auch in dem Einzelhandelsgeschäft auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 519 der Gemarkung Geiselbullach vertrieben werden (konkurrierendes Warensortiment)"

Deshalb wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der dort bestehende Einzelhandelsbetrieb im vorliegenden Bebauungsplan für zulässig erklärt. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb ist ein Fremdkörper im Sinne der genannten Vorschrift. Auswirkungen auf den Ausschluss des isolierten Einzelhandels in den anderen Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebietes sind deshalb nicht zu befürchten.

c) Festschreibung der Nutzung "SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt" im Sondergebiet Einzelhandel und Begrenzung der Dienstleistungs- und Gastronomieflächen

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist bisher mit "Einzelhandels-Großprojekte" angegeben. Dieser Begriff gilt als umfassende Bezeichnung für große Einzelhandelsunternehmungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass hier bislang grundsätzlich alle Betriebsformen des Einzelhandels betrieben werden durften.

Der örtliche Einzelhandel hat mit Unterstützung der Gemeinde eine Markt- und Standortanalyse durch die Fa. Heckner&Partner im Sommer 1997 durchführen lassen. In den letzten Monaten ist außerdem das Problembewusstsein hinsichtlich der in der Bundesrepublik noch wenig bekannten, sich aber hier auf dem Vormarsch befindlichen Betriebsform "Factory-Outlet-Center (FOC)" gewachsen.

Aufgrund dieser neueren Erkenntnisse sieht sich die Gemeinde, in Fortführung ihrer konsequenten Haltung hinsichtlich einer geordneten Zentren- und Einzelhandelsstruktur zu der Festschreibung der derzeit im SO ausgeübten Hauptnutzung "SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt" veranlasst, welche den bisherigen Bestand schützt, aber neue, die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Olching gefährdende Bestandsänderungen, insbesondere FOCs, ausschließt. Die Definition des Begriffs "SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt" wird einer Übersicht über die Betriebsformen des Einzelhandels der BBE-Bayern Unternehmensberatung GmbH und einer Definitionsliste der GfK-Marktforschung entnommen (s. Anlage). Diese Begriffsdefinitionen werden auch von der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von

Oberbayern im Rahmen ihrer Tätigkeit angewandt, so dass sie als planungsrechtlich eingeführt gelten können.

Die "BBE"-Definition für SB-Warenhäuser lautet: **"Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50%) umfangreiche Non-Food-Abteilungen: Non-Food Umsatzanteil ca. 35-50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 60-75%. Standort häufig peripher; großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen."** Die GfK-Definition lautet: **"Zumeist preispolitisch aggressiver, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche), der vor allem Nahrungs- und Genussmittel, darunter auch Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) anbietet und Sortimente anderer Branchen (Non-Food) führt, soweit sie für Selbstbedienung geeignet sind und rasch umgeschlagen werden. Diese Absatzform findet sich häufig in Stadtrandlagen, verfügt in der Regel über weiträumige Parkplätze und verzichtet auf kostspielige Kundendienstleistungen. Da SB-Warenhäuser der Verbrauchermärkten planungsrechtlich gleichzustellen sind, werden die Begriffe synonym verwendet."** Im Unterschied zu BBE geht die GfK von einer im Regelfall geringeren Größe von Verbrauchermärkten und einem kleineren Non-Food-Anteil aus. Da es hier aber allein auf die planungsrechtlichen Auswirkungen ankommt und diese in der Tat nicht wesentlich unterschiedlich sind, kann dies hier dahinstehen.

Ein ganz wesentliches städtebauliches Ziel der Gemeinde ist der Schutz und die Förderung des innerörtlichen Haupteinkaufsbereiches an der Hauptstraße als ein wichtiger Faktor der Wohn- und Lebensqualität (wohntnahe Versorgung, Identifikationspunkt, Freizeit- und Aufenthaltsqualität etc.) in Olching.

Zu diesem Zweck wurde in der Vergangenheit in den peripheren Olchinger Gewerbegebieten bereits sog. "isolierter Einzelhandel" ausgeschlossen. Außerdem gibt es seit geraumer Zeit Planungsaktivitäten zur gestalterischen, funktionalen und verkehrlichen Verbesserung der Hauptstraße.

Die Festschreibung der Nutzung "SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt" ist eine weitere Maßnahme, die zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Die der Gemeinde Olching vorliegende Markt- und Standortanalyse (s.o.) belegt, dass **andere Betriebsformen des Einzelhandels** wie vor allem **Fachmärkte** oder **Fachgeschäfte**, aber auch **Kaufhäuser** in peripherer Lage die Funktion der Hauptstraße beeinträchtigen oder sogar gefährden können, da ihre insbesondere für Olching zentrenrelevanten Sortimente und Verkaufsstrukturen zu einem für den in der Hauptstraße ansässigen Einzelhandel existenzbedrohenden Kaufkraftabfluss führen kann. Darüber hinaus empfiehlt die Analyse, dass neben den bereits genehmigten Flächen im Bereich des EKZ im Planungszeitraum der Marktanalyse (Also mind. bis 2007) keine zusätzliche (Verkaufs-)Flächen angesiedelt werden sollen.

Auch die derzeit in der gesamten Bundesrepublik erkennbaren Bemühungen sog. **Factory-Outlet-Center (FOC)** an verkehrsgünstigen Standorten mit bevölkerungsreichen Einzugsgebieten zu etablieren, lassen die Festschreibung der derzeitigen Betriebsform "SB-Warenhaus /Verbrauchermarkt" im SO angeraten scheinen. Schließlich sind FOCs nichts anderes als eine

Ansammlung von Fachgeschäften, die auch wegen Ihres Direktvermarktungskonzeptes zu Preisen anbieten können, die alle anderen Konkurrenten aus dem Feld schlagen. Auch aus arbeitsmarktpolitischen Gründen und zum Erhalt der Finanzkraft der Gemeinde wäre die Ansiedlung eines FOCs negativ zu beurteilen. Es ist gesicherter Erkenntnisstand, dass - bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz - FOCs weit geringeren Personalbedarf haben als SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte, die ihrerseits gegenüber dem traditionellen Einzelhandel bereits geringeren Personalbedarf haben. Dabei wird ein großer Teil der Erwerbsarbeit auf Geringverdienerbasis geleistet. Die Struktur eines FOCs als Außenverkaufsstelle eines Produktionsbetriebes bringt überdies in der Regel verminderte Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinden mit sich (vgl. Runkel, Factory-Outlet-Center, UPR 1998/7 S. 241).

Die Festschreibung der Nutzung SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt ist aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderlich und in Abwägung mit den Belangen der Grundstückseigentümer und des ansässigen Betriebes zumutbar, da der bestehende Betrieb in seiner Substanz nicht berührt wird.

Deshalb werden auch bereits bestehende Geschäfte insbesondere in der "Ladenzone" des SB-Warenhauses in ihrem heutigen Bestand festgeschrieben. Sie sind z.T. der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit es sich nicht um Dienstleistungs- oder Gastronomieflächen handelt.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Größe der Dienstleistungs- und Gastronomieflächen entsprechend des derzeitigen Bestandes und der baurechtlichen Genehmigungssituation auf 1.150 m² festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere 150 m² Dienstleistungsflächen, die allein für Kinderbetreuungseinrichtungen verwendet werden dürfen zugelassen, da der Betreiber des bestehenden Einzelhandelsgroßprojektes durch Bauantragstellung Interesse an der Errichtung einer solchen Einrichtung bekundet hat und die Gemeinde eine solche Serviceleistung nicht verhindern möchte.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, da auf der Grundlage eines Prozessvergleiches mit dem Betreiber des bestehenden Einkaufszentrums bislang die theoretisch unbegrenzte Erweiterung dieser Flächen möglich war. In diesem Vergleich war nämlich festgeschrieben worden, dass solche Flächen nicht zu den - größtenteils im Bebauungsplan begrenzten - Verkaufsflächen zählen. Diese Erweiterungsmöglichkeit muss aus ortsplannerischen Gründen eingeschränkt werden, da die Dienstleistungs- und Gastronomieflächen wesentlich zur Attraktivität der umgebenden Einzelhandelsnutzung beitragen und damit die unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Olchinger Einkaufsbereiche verstärken. Zudem fehlt es diesen Flächen auch an der regionalplanerischen Legitimation, weil ihre Wirkung bei der landesplanerischen Abstimmung gar nicht berücksichtigt worden war. Ihre baurechtliche Legitimation haben diese Flächen erst im Rahmen des Vergleiches erhalten. Das private Interesse auf Erhaltung einer unbeschränkten Erweiterungsmöglichkeit muss in der Abwägung eindeutig hinter den genannten ortsplannerischen Erwägungen zurückstehen.

Wegen Ablauf der sog. Sieben-Jahres-Frist und da durch die Planung keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung erfolgen, ist nicht ersichtlich, dass ein Planungsschaden nach § 42 BauGB geltend gemacht werden kann.

d) Sonstige Änderungen

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 519 kommen im wesentlichen folgende Änderungen zum Tragen:

- aa) Ausdehnung des Sondergebietes auf das bisherige GE auf Fl.Nr. 123/6, Gemarkung Geiselbullach

Zur Verwirklichung der hier gegenständlichen Verkaufsflächenerweiterung ist z. T. auch eine bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums erforderlich. Im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer wird das Sondergebiet daher auf Fl.Nr. 123/6 ausgedehnt.

- bb) Ausdehnung des SO auf den Bereich des Gesamtgrundstückes Fl.Nr. 121

Die einheitliche Nutzung des Gesamtgrundstückes Fl.Nr. 121, Gemarkung Geiselbullach, im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsgroßbetrieb als Stellplatz- und Tankstellengrundstück, lassen eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Bestandteil des Sondergebietes sachgerecht erscheinen.

Olching, 26.06.1997 (G:\v1\141\BEGR21.12.99)

30.09.1997

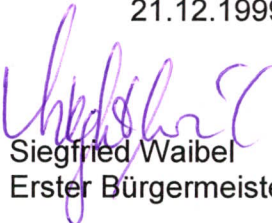
29.01.1998

26.10.1998

09.06.1999

29.06.1999

21.12.1999


Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister

