



München, 26.09.2013

**Vereinfachtes Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Stadt Bad Reichenhall, Landkreis Berchtesgadener Land;
landesplanerische Beurteilung**

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o.g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen bei Berücksichtigung der folgenden Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung:

A.1:

Sollte auf der Fläche nur ein Lebensmittelmarkt entstehen, so ist die Verkaufsfläche für den Food-Anteil auf 1.800 m² zu begrenzen. Bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist die maximale Verkaufsfläche bei Vorliegen eines konkreten Projektes in Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde auf der Basis des tatsächlichen Projekteinzugsbereichs zu errechnen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten entsprechend geändert werden.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Für das Vorhaben soll im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pulverturm“ ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgewiesen werden. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² geschaffen werden.

Im Einzelnen sind alternativ folgende maximale Verkaufsflächen für verschiedene Sortimente vorgesehen:

Lebensmittel 3.200 m²

Drogerie 1.000 m²

Textil 3.200 m²

Schuhe 550 m²

Elektro 1.288 m²

Apotheke 292 m²

Blumen 200 m²
Baumarkt 4.500 m²
Möbel 4.500 m² (incl. 900 m² Randsortiment)
Möbeldiscount 4.500 m² (incl. 400 m² Randsortiment)
Kleinformel und Wohnzubehör 800 m²
Deko- und Geschenkartikel 300 m²
Sportartikel 500 m²
Spielwaren 241 m²
Schreibwaren 393 m²
Tiernahrung 357 m².

Der Investor plant, auf den Fl.Nrn. 839, 829 und 839/2 zwei Baukörper zu errichten. Neben Einzelhandel sind hier auch Flächen für Dienstleistungen vorgesehen.

Die Verkehrsanbindung soll über die Berchtesgadener Straße (B 20) erfolgen. Für die linksabbiegenden Fahrzeuge ist eine Linksabbiegespur mit einer Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Fußläufig soll das Einkaufszentrum über die Peter- und Paul-Gasse an die Innenstadt angebunden werden. Das Gebiet ist über Zug- und Bushaltestellen an den regionalen ÖPNV-Verkehr angeschlossen.

Weitere Einzelheiten waren der Begründung zum Bebauungsplan „Am Pulverturm“ zu entnehmen.

II. Das angewandte Verfahren

Gegenstand von Raumordnungsverfahren sind gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Das geplante Einkaufszentrum war als solches einzustufen, da das Einzugsgebiet deutlich über die Gemeindegrenzen hinausreicht und je nach Sortimentmix erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind. Daher hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Beteiligten wurden von der Stadt Bad Reichenhall mit Schreiben vom 15.03.2013 um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen gebeten. Die Stellungnahmen gingen am 08.05.2013 bei der Regierung von Oberbayern ein. Aufgrund der in der Anhörung vorgebrachten Bedenken war es erforderlich, mit dem Abschluss des Raumordnungsverfahrens

bis zum Vorliegen des Verträglichkeitsgutachtens der Fa. Cima zu warten. Dieses Gutachten wurde der Regierung am 02.08.2013 zur Verfügung gestellt.

III. Beteiligte

Für die landesplanerische Beurteilung wurden die Stellungnahmen der nachfolgenden Träger öffentlicher Belange herangezogen:

Landratsamt Berchtesgadener Land
Stadt Bad Reichenhall
Gemeinde Piding
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Staatliches Bauamt Traunstein
Wasserwirtschaftsamt Traunstein
Handelsverband Bayern e.V.
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Handwerkskammer für München und Oberbayern
Gewerbeverein Bad Reichenhall

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gemäß Art. 2 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18) enthaltenen Ziele und Grundsätze.

Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens anhand der Stellungnahmen der Beteiligten sowie der sonstigen ermittelten Tatsachen.

1.1 Überfachliche Belange

Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Gem. RP 18 A III 1.4 (Z) sollen in Mittelzentren der Region durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden.

Bewertung

Das geplante Einkaufszentrum in Bad Reichenhall entspricht grundsätzlich diesem Ziel des Regionalplans.

1.2 Gewerbliche Wirtschaft

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 % und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 (Z)).

Bewertung

Lage im Raum

Die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums entspricht den Zielen des LEP und des Regionalplans insoweit, als Bad Reichenhall als Mittelzentrum grundsätzlich einen geeigneten Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

Lage in der Gemeinde

Gem. dem o.g. Ziel des Landesentwicklungsprogramms sollen Einzelhandelsgroßprojekte regelmäßig nur in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage am südöstlichen Ortsausgang von Bad Reichenhall in Richtung Bayrisch Gmain. Er befindet sich am Rande eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Zug- und Bushaltestellen gegeben.

Als problematisch wird allerdings gesehen, dass das geplante Einkaufszentrum, je nach den dann tatsächlich realisierten Sortimenten, möglicherweise zu einer Schwächung der Innenstadt von Bad Reichenhall führen könnte. Die Innenstadt weist eine intakte Sortimentsstruktur auf, deren Angebotsschwerpunkt im Textilbereich und hier vor allem im mittleren und gehobenen Sortimentsbereich liegt. Der Einzelhandel ist derzeit weitgehend auf die Innenstadt konzentriert, nicht integrierte Lagen spielen in Bad Reichenhall nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Landesplanerisch verträgliche Größenordnung

Nach dem o.g. Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 5.3.3 (Z)) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird 25 % und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten werden die Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels der Fa. BBE vom November 2010 zugrunde gelegt.

Die in der Sortimentsliste im Bebauungsplan genannten Größenordnungen unterschreiten weitgehend die landesplanerischen Höchstgrenzen. Allerdings sind dazu folgende Hinweise zu geben: Wenn im Lebensmittelbereich nur ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 3.200 m² realisiert würde, würde es sich bei dieser Größenordnung um einen Verbrauchermarkt handeln. Bei Verbrauchermärkten wird bei der landesplanerischen Beurteilung unterschieden zwischen Food- und Nonfoodsortimenten. Der Foodanteil eines solchen Marktes wäre in Bad Reichenhall auf maximal 1.800 m² zu begrenzen (vgl. Maßgabe A.1).

Bei Möbel- und Baumärkten sind die einschlägigen Einzugsbereiche die tatsächlichen Projekteinzugsgebiete. Die Größe dieser Einzugsbereiche hängt vom konkreten Projekt ab und kann deshalb nicht unabhängig von einem konkreten Vorhaben ermittelt werden. Die Ver-

kaufsflächen für diese Sortimentsbereiche sind daher bei einer konkret vorliegenden Planung abhängig von den jeweiligen Sortimentseinzugsbereichen zu begrenzen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen für das Kernsortiment von Möbel- bzw. Baumärkten sind daher zu streichen und durch die Formulierung „die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die Kernsortimente sind abhängig von den jeweiligen konkreten Projekteinzugsbereichen zu ermitteln“ zu ersetzen (vgl. Maßgabe A.1). Die vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen für die innenstadtrelevanten Randsortimente bei diesen Sortimentsbereichen sind landesplanerisch zulässig.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der Fa. Cima kommt abschließend zu der Bewertung, dass das geplante Einkaufszentrum dann nicht zu einer Schwächung der Innenstadt führe, wenn die Verkaufsflächen der einzelnen vorgesehenen Sortimente auf Werte zum Teil deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Höchstgrenzen reduziert werden (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 59 f. Dort sind die städtebaulich noch verträglichen Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen aufgelistet). Dieser Einschätzung wird aus landesplanerischer Sicht zugestimmt. Die landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen bilden lediglich einen Rahmen, der jedoch je nach konkreter Situation und Einzelhandelsstruktur des Standortes nach unten hin angepasst werden sollte. Im vorliegenden Fall erscheint die Argumentation in der Verträglichkeitsuntersuchung schlüssig, dass die Ausschöpfung der landesplanerischen Höchstgrenzen, insbesondere bei den Leitsortimenten der Innenstadt, Textil und Schuhe, zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche führen würde. Nachvollziehbar erscheint in diesem Zusammenhang auch die Argumentation der beteiligten Wirtschaftsverbände und –kammern, dass die zu erwartenden Kaufkraftumschichtungen, bedingt durch das relativ kleine Einzugsgebiet Bad Reichenhalls, vor allem zu Lasten der Innenstadt gehen würden. Wir empfehlen daher dringend, die in dem Gutachten der Fa. Cima empfohlenen Obergrenzen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es sollte zudem bei der Auswahl der Sortimente das maßgebliche Kriterium sein, dass die Innenstadt so wenig wie möglich belastet wird. Dies gilt insbesondere auch für das Sortimentsniveau.

1.3 Natur und Landschaft

Im Informationssystem Alpine Naturgefahren (IAN) sind in unmittelbarer Nähe Sturzprozesse (Steinschlag/Blockschlag mit Wald) erfasst. Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass hier zwar keine konkreten Georisiken bekannt sind, trotzdem jedoch zukünftig auftretende Erdfälle nicht ganz ausgeschlossen werden können. Dies sollte bei den baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden.

1.4 Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, wenn die Maßgabe A.1 zur Begrenzung der Verkaufsflächen berücksichtigt wird. Allerdings sollten die landesplanerischen Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen bei den innenstadtrelevanten Sortimenten nicht ausgeschöpft werden, um eine Schwächung der Innenstadt von Bad Reichenhall durch das geplante Einkaufszentrum zu vermeiden. Es wird empfohlen, die im Verträglichkeitsgutachten der Fa. Cima genannten Höchstgrenzen im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

D. Abschließende Hinweise:

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch die Bauleitplanung noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.
2. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die Beteiligten sowie das Landesamt für Vermessung und Geoinformation und das zuständige staatliche Vermessungsamt Weilheim i.OB erhalten eine Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung mit Lageplan.
4. Der Projektträger wird gebeten, der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde zu gegebener Zeit den Baubeginn und die Inbetriebnahme unter Vorlage eines Lageplans mitzuteilen.
5. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
6. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

gez.
Klaus Lang

