



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 351			
Tel. (089) 21 76 - 2752	Fax (089) 21 76 - 2858	Zimmer 4417	München, 29.01.04
Ihr/e Ansprechpartner/in: Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

**Erfahrungen mit dem neuen LEP-Ziel zum Einzelhandel
Beurteilungsgrundlage nach LEP-Ziel 2002 und nach Handlungsanleitung 1995 im Vergleich**

1. Synoptische Gegenüberstellung

LEP-Ziel 2002

Standorterfordernisse:

In Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten

In städtebaulich integrierter Lage mit Anbindung an ÖPNV

In städtebaulichen Randlagen bei Fehlen städtebaulich integrierter Flächen bei Waren des nicht kurzfristigen, täglichen Bedarfs

Zulässige Abschöpfungsquoten:

Bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs 25 % Kaufkraft im Nahbereich bzw. Gemeindegebiet

Bei Waren des sonstigen innenstadtrelevanten Bedarfs

-für die ersten 100.000 Einwohner 30 %
-für die 100.000 übersteigenden Einwohner 15 %, in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg 10 %

Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten 25 % Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens

Handlungsanleitung 1995

Standorterfordernis:

In Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten

Zulässige Abschöpfungsquoten:

Für den Lebensmittelbereich (Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs) 25 % Kaufkraft im Nahbereich bzw. Gemeindegebiet

Für Nicht-Lebensmittel 40 % im Verflechtungsbereich (Nahbereich bzw. Gemeindegebiet bei Unterzentren und Siedlungsschwerpunkten, Mittelbereich bei (möglichen) Mittelzentren und (möglichen) Oberzentren); bei Waren des sonstigen innenstadtrelevanten Bedarfs und peripheren Standort 30 % im Verflechtungsbereich (s.o.)

Bei Möbelhäusern 15 % - 25 % Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens

Möglichkeit, bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs in geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche, unter der Voraussetzung enger städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt, auf zusätzlich bis zu 15 % der maßgeblichen Kaufkraft der Kernstadt zurückzugreifen

Möglichkeit, im Nicht-Lebensmittelbereich in geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche, den Verflechtungsbereich des belegenen Standorts zulasten des Mittelbereichs der Kernstadt zu erweitern.

2. Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels als neues Beurteilungskriterium

Aus obiger synoptischen Gegenüberstellung der landesplanerischen Vorgaben zur Beurteilung von Einzelhandelgroßprojekten ergibt sich, neben dem Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage, als zentraler Unterschied, dass im Zuge der LEP-Fortschreibung an Stelle des landesplanerischen Verflechtungsbereichs bei den Waren des sonstigen innenstadtrelevanten Bedarfs nun der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels maßgeblich ist. Dieser wurde bayernweit von der GfK ermittelt und ist in der Region München bis auf 3 Ausnahmen kleiner als der zuvor einschlägige landesplanerische Verflechtungsbereich:

3. Zusammenfassender Größenvergleich des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels zum vorher maßgeblichen landesplanerischen Verflechtungsbereich

3.1 Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte

Bei den Unterzentren und Siedlungsschwerpunkten ist die nun maßgebliche Einwohnerzahl in den Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt um 8 % kleiner als die zuvor einschlägige Einwohnerzahl der Nahbereiche bzw. der Gemeinden. Einzig in Garching übersteigt die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels die vorher maßgebliche Einwohnerzahl der Stadt geringfügig (< + 1 %).

3.2 Zentrale Orte höherer Stufe ohne Landeshauptstadt München

Bei den zentralen Orten höherer Stufe ohne die Stadt München (mögliches Mittelzentrum aufwärts) ist die nun maßgebliche Einwohnerzahl in den Verflechtungsbereichen des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt um 21 % kleiner als die zuvor einschlägige Einwohnerzahl in den Mittelbereichen. Einzige Ausnahme ist das mögliche Mittelzentrum Dorfen, in welchen die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels die Einwohnerzahl des vormaligen Unterzentrums Dorfen übersteigt (+ 27 %).

3.3 Landeshauptstadt München

In der Landeshauptstadt München ist die Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zwar um 64 % größer als die des zuvor maßgeblichen Verflechtungsbereichs, jedoch führt die differenzierte Berechnungsgrundlage im Zuge der LEP-Fortschreibung (nur 10 % Kaufkraftabschöpfung für die 100.000 Einwohner übersteigenden Einwohner, s.o.) hier zu einer besonders deutlichen Verringerung des raumordnerisch relevanten Kaufkraftpotentials (-42 %).

4. Erfahrungen, Auswirkungen

Tendenziell bedingt das neue Beurteilungskriterium „Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels“ bei den in der Region München geplanten Einzelhandelsgroßprojekten kleinere Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente – und nur für diese. Im Hinblick auf das landes- und regionalplanerische Ziel, die innerstädtische, verbrauchernahe Versorgungsstruktur zu schützen, kein widersprüchlicher Effekt.

Eine weitere maßgebliche Änderung der Beurteilungsgrundlage durch das LEP-Ziel 2002 ist im neuen Standorterfordernis der städtebaulich integrierten Lage zu sehen. Dadurch sind periphere Standorte „auf der grünen Wiese“ nun i.d.R. nicht mehr möglich. Auch diese Änderung dient grundsätzlich dem Schutz verbrauchernahe Versorgungsstrukturen. Zwar können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen innenstadtrelevante Waren des sonstigen Bedarfs und nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, ausnahmsweise auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt. Zusätzlich bedarf es der Zustimmung des Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern.

Seit Inkrafttreten des neuen LEP-Ziels zu Einzelhandelgroßprojekten am 01.08.2002 wurden von der Regierung von Oberbayern 7 Raumordnungsverfahren für in der Region München geplante Einzelhandelgroßprojekte durchgeführt. Alle Verfahren wurden positiv abgeschlossen, 6 landesplanerische Beurteilungen waren mit Auflagen verknüpft. Daraus lässt sich kein signifikanter Unterschied zur Situation vor Inkrafttreten des neuen Einzelhandelsziels ableiten. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass Planer und Projektträger sich bei der Konzeptionierung ihres Projektes i.d.R. an den geltenden Rechtsnormen orientieren und sich vor Einleitung eines offiziellen Verfahrens mit der höheren Landesplanungsbehörde abstimmen.

Darüber hinaus wurden in der Region München seit Inkrafttreten des neuen LEP-Ziels 10 Einzelhandelgroßprojekte von der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen einer Offensichtlichkeitsprüfung landesplanerisch beurteilt, davon nur eines (Verbrauchermarkt in Gilching) wegen nicht städtebaulich integrierter Lage bzw. wegen Fehlens des Nachweises, dass geeignete städtebaulich integrierte Flächen nicht vorhanden sind, negativ.

Als geplante Einzelhandelgroßprojekte, die aufgrund der einschränkenden landesplanerischen Vorgaben nicht weiter verfolgt wurden bzw. für die kein Verfahren eingeleitet wurde, sind dem Verfasser 5 Vorhaben bekannt. Davon wären 4 Planungen (Erweiterungsvorhaben in Gröbenzell, Eching und Parsdorf sowie ein geplantes Einzelhandelgroßprojekt in Finsing) auch nach alter Beurteilungsgrundlage nicht möglich gewesen. Ein Vorhaben (Fürstenfeldbruck) ist noch nicht abschließend bewertet.

Die Erfahrungen in der Region München mit dem neuen LEP-Ziel sprechen somit eher gegen die pauschale Behauptung bzw. Befürchtung, dass durch die neue Beurteilungsgrundlage Einzelhandelgroßprojekte generell verhindert oder erschwert würden.

Die Kritik der Gemeinden an dem neuen Einzelhandelsziel zielt, neben den o.g. geänderten Beurteilungskriterien und das insgesamt geringere zugrundezulegende Kaufkraftpotential bei den innenstadtbezogenen Sortimenten, wobei Auftragsgutachten mit abweichenden Verflechtungsbereichsangaben für zusätzliche Verwirrung sorgen, auch darauf, dass bestehende Stärken und Schwächen der Einkaufszentralität verfestigt würden. Ein weiteres regionalplanerisch relevantes Problem wird darin gesehen, dass, insbesondere auch im Oberzentrum München, unabhängig vom Mikrostandort jeweils der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Standortgemeinde insgesamt und nicht der des jeweiligen Orts-/Stadtteils oder des Siedlungsbereichs im städtebaulichen

Zusammenhang als maßgeblich gilt. So ermöglichte dies beispielsweise an Standorten am Stadtrand der Landeshauptstadt ohne unmittelbaren Bezug zur Innenstadt ungleich größere Projekte als an Standorten gleich jenseits der Stadtgrenze, mit regionalplanerisch vergleichbaren Standortbedingungen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter