



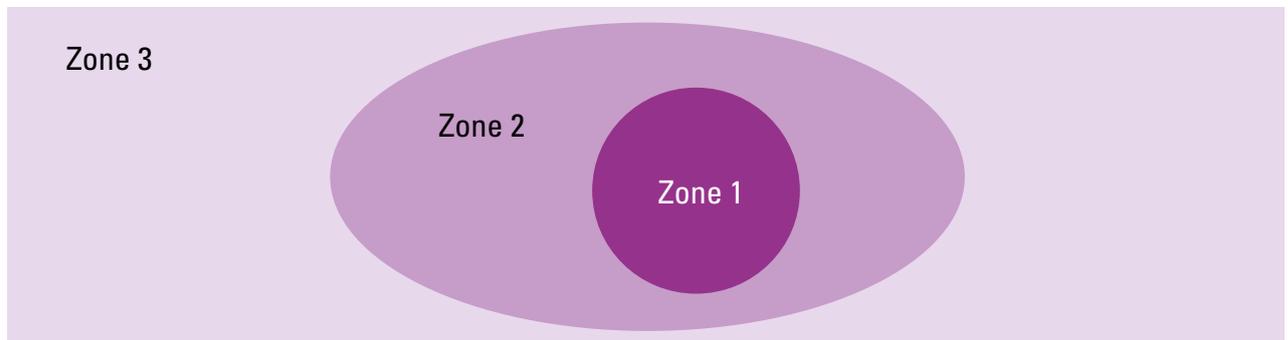
Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten III Handelseinrichtungen

Der Sektor Einzelhandel ist einem Wandlungsprozess unterworfen, dessen strukturverändernde Wirkungen – wie kaum in einem anderen Fall – für jedermann sichtbar sind. Insbesondere die traditionellen Orts- und Stadtkerne sind im Zuge dieses Prozesses sehr stark unter Druck geraten. Daher hat das Land Niederösterreich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sehr spezifisch geregelt.

Die **Regelungen zum Einzelhandel** werden von folgenden **Zielsetzungen** bestimmt:

- Schaffung von Vorrechten für zentrale Ortsbereiche
- Erleichterung der Bewilligungswege für Handelsbetriebe in solchen zentralen Ortsbereichen
- Kopplung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben an eine gewisse Mindestgröße der Ortschaft
- Lenkung von einzelnen Handelsbetrieben in die geschlossenen Ortsbereiche
- Stärkere Beachtung der Agglomerationseffekte bei der Nachbarschaft von mehreren Einzelbetrieben
- Erleichterungen für Betriebe, die ausschließlich solche Waren anbieten, die nicht zentrumsrelevant¹ sind.
- Bodensparende Gestaltung der Stellplätze

Das „Zonenmodell“:



Zone 1 – die **Zentrumszone**

Voraussetzungen:

- Ausweisung als „Zentrumszone“ im Flächenwidmungsplan der Gemeinde (entsprechend dem Leitfaden – siehe www.raumordnung-noe.at → Infostand-örtliche Raumordnung)
- Widmung als **Bauland-Kerngebiet** bzw. **Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung** mit dem Zusatz **„Handelseinrichtungen“**

Zulässige Betriebsformen:

- Alle Einzelhandelsbetriebe ohne Limit in Größe und Anhäufung (Begrenzung durch Ortsbild und/oder Bebauungsplan bzw. verkehrliche Engpässe im gewerberechtlichen Verfahren, Beschränkung der Verkaufsfläche ist im Flächenwidmungsplan bei Bedarf möglich)

Sonstiges:

- Bis 80 m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante¹ Waren sind auch auf gewidmeten Verkehrsflächen zulässig.
- Flächen innerhalb von Zentrumszonen in anderen Baulandwidmungsarten bzw. im Bauland-Kerngebiet oder Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung ohne die Zusatzbezeichnung „Handelseinrichtungen“ werden behandelt wie die Zone 2.



Zone 2 – **sonstige bebaute Bereiche**

Voraussetzungen:

- als Bauland gewidmet
- von Bebauung umgeben

Zulässige Betriebsformen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten¹ Waren bis maximal 750 m² Verkaufsfläche, sofern es sich um Einzelstandorte² handelt; Bilden diese Betriebe jedoch eine bauliche oder organisatorische oder funktionelle Einheit³, darf die Summe der Verkaufsflächen 750 m² nicht überschreiten.
- Einzelhandelsbetriebe für Waren ausschließlich **laut Warengruppenverordnung** in nicht limitierter Größe und beliebiger Ballung (Begrenzung nur durch Ortsbild und oder Bebauungsplan bzw. verkehrliche Engpässe im gewerberechtlichen Verfahren)
- Einzelhandelsbetriebe für Waren laut Warengruppenverordnung in nicht limitierter Größe **und** zentrumsrelevante¹ Waren bis max. 80 m² Verkaufsfläche sofern es sich um Einzelstandorte² handelt

Sonstiges:

- Bis 80 m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante¹ Waren sind auch auf gewidmeten Verkehrsflächen zulässig (als Einzelstandort² oder als Summe einer baulichen, organisatorischen oder funktionellen Einheit³).

Zone 3 – **die „grüne Wiese“**

Voraussetzungen:

- als Bauland gewidmet

Zulässige Betriebsformen:

- Einzelhandelsbetriebe für zentrumsrelevante¹ Waren bis maximal 80 m² Verkaufsfläche, sofern es sich um Einzelstandorte² handelt
- Einzelhandelsbetriebe, für Waren ausschließlich **laut Warengruppenverordnung** in nicht limitierter Größe und beliebiger Ballung (Begrenzung nur durch Ortsbild und oder Bebauungsplan bzw. verkehrliche Engpässe im gewerberechtlichen Verfahren)
- Einzelhandelsbetriebe, die eine Kombination aus den beiden oben genannten Formen darstellen (max. 80 m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante¹ und ohne Größenbeschränkung für nicht zentrumsrelevante¹ Warengruppen) sofern es sich um Einzelstandorte² handelt

Sonstiges:

- Bis 80 m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante¹ Waren sind auch auf gewidmeten Verkehrsflächen zulässig (als Einzelstandorte² oder als Summe einer baulichen, organisatorischen oder funktionellen Einheit³).

Von dieser Regelung werden jene Handelsbetriebe nicht erfasst, die ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben. Bestehende Handelsbetriebe können ihre Anlagen adaptieren oder gegebenenfalls wieder errichten, sofern das Ausmaß der Verkaufsfläche nicht vergrößert und das Verhältnis zwischen den Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten¹ Waren verändert wird.

1) Zentrumsrelevante Waren: Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Hygieneartikel) und Waren, die nicht mit dem Auto abtransportiert werden müssen (Kleidung, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren usw.). Waren sind dann „nicht zentrumsrelevant“, wenn sie auf Grund ihrer Sperrigkeit oder der Gebindegröße mit einem Kraftfahrzeug abtransportiert werden müssen. Diese Warengruppen sind in der NÖ Warengruppenverordnung aufgezählt.

2) Einzelstandort: keine bauliche, organisatorische oder funktionelle Einheit.

3) Funktionelle Einheit: Eine funktionelle Einheit wird durch mehrere Handelsbetriebe gebildet, die nebeneinander oder einander gegenüberliegen.



Foto: DI Elisabeth Gröbl



Foto: DI Ursula Maringer



Foto: DI Ursula Maringer