

EINKAUFSZENTREN UND ORTSKERNE – KONKURRENZ ODER ERGÄNZUNG? EINE BESTANDSAUFNAHME.

Das NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) 1976 sieht relativ strenge Richtlinien für die Ausweisung von Flächen für Einkaufs- oder Fachmarktzentren vor. Diese Richtlinien wurden in den Novellen des NÖ ROG seit 1995 jedes Mal umformuliert oder ergänzt. Dies ist ein deutliches Zeichen dafür, dass einerseits der Problematik der Entwicklungen im Handelssektor vom Gesetzgeber hohe Aufmerksamkeit geschenkt wird und dass andererseits offensichtlich Unsicherheit darüber besteht, ob mit den Planungsrichtlinien in der jeweiligen Formulierung das gewünschte Ziel auch tatsächlich erreicht werden kann.

Es war also an der Zeit, Bilanz über die Ergebnisse der raumordnerischen Bemühungen seit Einführung der Einkaufszentrenwidmung im Jahr 1976 zu ziehen. In den Jahren 2000/2001 hat daher die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik eine Erhebung all jener Flächen durchgeführt, die als Bauland für Einkaufszentren oder Fachmarktzentren ausgewiesen sind. Dazu wurden zunächst im Planarchiv der Abteilung die Flächenwidmungspläne derjenigen Gemeinden durchgesehen, für die auf Grund der Einstufung als Zentraler Ort zumindest der Stufe I bzw. nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiter für Örtliche Raumordnung eine derartige Widmung für Einkaufs-/Fachmarktzentren erwartet werden konnte. Mit den betreffenden Gemeinden wurde schließlich Kontakt aufgenommen und nach der aktuellen Nutzung gefragt bzw. – sofern die Antwort auf diese Frage „Handel“ lautete – nach der tatsächlich realisierten Bruttogeschoßfläche, der Verkaufsfläche und der Zahl der PKW-Stellplätze. Der Zeitpunkt der erstmaligen Widmung von Bauland für Einkaufszentren (Fachmarktzentren) wurde wiederum aus dem Abteilungsarchiv ermittelt.

DAS BEWERTUNGSVERFAHREN.

In einem weiteren Schritt wurde sodann die Lage des Standorts auf Grund seiner Beziehung zur Siedlungsstruktur nach einem selbst entwickelten Schema bewertet:

Um eine einfache Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sollte die Lage mit einem einzigen Parameter beschrieben werden. Zu diesem Wert kommt man einfach über die Summierung der Punkte für die folgenden vier Standortkriterien (in Klammer ist angeführt, welche Punktwerte für das jeweilige Kriterium vergeben werden können):

- a) Lage zum Kerngebiet (0, 1, 2)
- b) Lage zum Wohngebiet (0, 1, 2)
- c) Lage zum Hauptortsgebiet (0, 1, 2)
- d) Lage an einem Schwerpunkt (0, 1)

Für die Lage zum Kern-, Wohn- oder Hauptortsgebiet ist jeweils entscheidend, ob der Standort innerhalb (2 Punkte), am Rande (1 Punkt) oder außerhalb (0 Punkte) des jeweiligen Gebiets gelegen ist. Zur Beantwortung dieser Frage wurde hauptsächlich die rechtswirksame Flächenwidmung als Beurteilungsgrundlage herangezogen und weniger die tatsächliche Bebauung bzw. Nutzung. Liegt das Bauland für Einkaufs-/Fachmarktzentren zudem nahe einem Schwerpunkt (Bahnhof, andere zentrale Einrichtungen, hochfrequentierte Freizeiteinrichtungen oder Ähnliches) so gibt es einen zusätzlichen Punkt. Der Lageparameter kann somit maximal den Wert 7 annehmen (je 2 Punkte für die Lage innerhalb eines Kerngebiets, eines Wohngebiets und eines Hauptortgebiets und 1 Punkt für die Schwerpunktslage) und minimal den Wert 0.

Alle genannten Informationen – sowohl die bei den Gemeinden erhobenen, als auch die selbst ermittelten – wurden in einer Datenbank gespeichert und für die Anwendung in einem geografischen Informationssystem aufbereitet.

WIE VIELE STANDORTE GIBT ES IN NIEDERÖSTERREICH?

Als wesentlicher Analyseschritt wurden die Inhalte der Datenbank statistisch ausgewertet. Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden kurz dargestellt.

Mit Stichtag 31. 12. 2001 gibt es in 70 Gemeinden Niederösterreichs insgesamt 170 Standorte, die als Bauland-Gebiet-für-Einkaufszentrum oder als Bauland-Gebiet-für-Fachmarktzentrum gewidmet sind. Da viele dieser Widmungen aus einer Zeit stammen, als die Festlegung der maximal zulässigen Bruttogeschoßfläche im Flächenwidmungsplan noch nicht gesetzlich vorgegeben war, verfügen mit 98 Widmungsstandorten erst etwas mehr als die Hälfte über eine derartige explizite Größenbeschränkung. Für die restlichen 72 Widmungsstandorte gilt demnach laut NÖ ROG 1976 das baubehördlich bewilligte Ausmaß an Bruttogeschoßfläche (BGF) als im Flächenwidmungsplan festgelegt. Dieser Umstand und die Tatsache, dass erst im Jahr 1999 die Untergrenze für ein Einkaufszentrum von ursprünglich 400/600 m² BGF auf nunmehr 1.000 m² BGF angehoben wurde, führen dazu, dass für insgesamt 20 der 170 Widmungsstandorte folgende rechtlich unbefriedigende Situation gegeben ist: in einigen dieser Fälle ist (ohne explizite Zahlenangabe über die Bruttogeschoßfläche im Flächenwidmungsplan) ein Handelsbetrieb mit weniger als 1.000 m² BGF baubehördlich bewilligt, in manchen Fällen ist gar eine maximal zulässige Bruttogeschoßfläche von weniger als 1.000 m² im Flächenwidmungsplan festgelegt, und manche Standorte ohne derartige Festlegung im Flächenwidmungsplan sind bis heute unbebaut. Ob diese Fälle aus fachlicher Sicht überhaupt als Einkaufszentrenwidmungen anzusprechen sind, ist fraglich.

Betrachtet man die Häufigkeit der Einkaufszentren-Neuwidmungen, so fällt zunächst das Jahr 1987 als markanter Einschnitt ins Auge: Während in den ersten zehn Jahren nach Inkrafttreten des NÖ ROG 1976 durchschnittlich knapp 3 neue Standorte pro Jahr gewidmet wurden und es auch zwei Jahre ohne neue Einkaufszentrenwidmungen gegeben hat, sind in den folgenden Jahren im Durchschnitt etwa neun bis zehn Standorte pro Jahr dazugekommen. Die beiden schwächsten Jahre verzeichnen drei Neuwidmungen. Zu beachten ist bei dieser Auswertung allerdings der Umstand, dass etliche Standorte erst nach ihrer Bebauung mit einem Einkaufszentrum mit der entsprechenden Baulandwidmung ausgestattet wurden. Die Shopping City Süd (SCS) wurde beispielsweise im Jahr 1976 eröffnet, das NÖ ROG 1976, das erstmals eine eigene Baulandwidmung für Einkaufszentren normiert hat, ist jedoch erst 1977 in Kraft getreten, und die Gemeinde Vösendorf hat ihren ersten vollwertigen Flächenwidmungsplan erst im Jahr 1986 erlassen.

DIE AUSWERTUNG – GRÖSSEN UND STANDORTE.

Hinsichtlich der Größenordnung überwiegen in Niederösterreich deutlich die Standorte in der Klasse von 1.001 – 2.000 m² BGF (in der Regel Verbrauchermärkte) und 2.001 – 5.000 m² BGF (größere Verbrauchermärkte oder kleinere Einkaufszentren von örtlicher oder kleinregionaler Bedeutung mit nur einem Frequenzbringer). Mit 49 bzw. 53 derartigen Standorten fällt jeweils cirka ein Drittel der 150 „echten“ EKZ/FMZ-Standorte in diese Kategorien. Das Limit für die größten „gängigen“ Einkaufszentren liegt bei etwa 50.000 m² BGF. Natürlich gibt es auch extreme „Ausreißer“ in Gestalt zweier Einkaufszentrenwidmungen, deren bewilligter Baubestand deutlich über 100.000 m² BGF umfasst. Sie befinden sich beide in der Gemeinde Vösendorf und darunter ist (natürlich) die SCS.

Hinsichtlich der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur wurden die Lageparameter (mit Werten zwischen 0 und 7) in drei Gruppen zusammengefasst:

- Gruppe 1: Lageparameter liegt zwischen 5 und 7 → städtebaulich integrierte Lage
- Gruppe 2: Lageparameter beträgt 3 oder 4 → städtebaulich halbintegrierte Lage
- Gruppe 3: Lageparameter liegt zwischen 0 und 2 → städtebaulich nicht integriert.

Die Zählung der jeweiligen Standorte ergibt, dass knapp mehr als die Hälfte der Standorte der Gruppe 1 zuzurechnen sind und somit städtebaulich integriert liegen. Ein weiteres Drittel der Standorte liegt halbintegriert und nur ein Sechstel nicht integriert. Die 20 „unechten“ Einkaufszentrenstandorte mit Bruttogeschoßflächen unter 1.000 m² weisen im Übrigen exakt dieselbe Verteilung auf und verfälschen somit das Ergebnis nicht. Vergleicht man die Lage der Einkaufszentrenstandorte mit dem Jahr der erstmaligen Widmung, so fällt auf, dass seit 1992

die Standorte in integrierter Lage anteilmäßig deutlicher überwiegen als davor. Die Bemühungen, die Widmungen von Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen zu forcieren, wurden also mit der Zeit erfolgreicher.

RESÜMEE UND AUSBLICK.

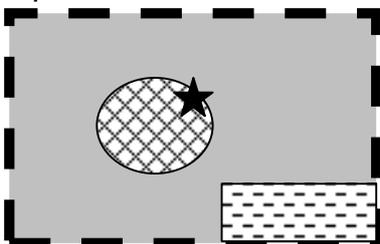
In Summe stellt das Ergebnis dieser Untersuchung der Niederösterreichischen Raumordnung und nicht zuletzt den für die Niederösterreichische Raumordnung verantwortlichen Gemeinden ein relativ gutes Zeugnis aus, was den Versuch anbelangt, Bauland für Einkaufszentren in angemessener Größe und in städtebaulich integrierten Lagen auszuweisen. Nicht abgedeckt sind in dieser Untersuchung natürlich jene Handelsagglomerationen, die vor der Einführung der eigenen Baulandwidmung für Fachmarktzentren (1999) und/oder mit einer Vielzahl von Einzelbetrieben (auch Lebensmittel) mit jeweils weniger als 1.000 m² BGF entstanden sind. Die zuletzt genannte Variante, nämlich die Errichtung mehrerer Fachmärkte ja sogar Lebensmittelmärkte mit jeweils unter 1.000 m² BGF ist auch heute noch möglich und kann die Bemühungen um die Widmung verträglicher Einkaufs- und Fachmarktzentrenstandorte konterkarieren. Es muss daher in Hinkunft auch für Bauland-Betriebsgebiete verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, reine Handelsbetriebe in diesen dem produzierenden Gewerbe vorbehaltenen Zonen durch eine nähere Bezeichnung der Verwendungsmöglichkeit des Bauland-Betriebsgebiets im Flächenwidmungsplan auszuschließen oder wesentlich einzuschränken.

DIPL.-ING. GILBERT POMAROLI
 ABTEILUNG RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK, ST. PÖLTEN

ABBILDUNGEN:

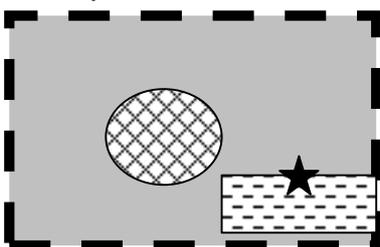
Beispiele für die Bewertung der Lage eines Einkaufszentrumsstandorts:

Beispiel 1:



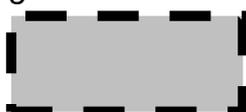
- Rand vom Kerngebiet:** 1 Punkt
- Innerhalb Wohngebiet:** 2 Punkte
- Innerhalb Hauptortgebiet:** 2 Punkte
- Schwerpunktslage gegeben: 1 Punkt
- Gesamtbewertung: 6 Punkte

Beispiel 2:

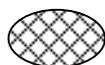


- ausserhalb Kerngebiet:** 0 Punkte
- Rand vom Wohngebiet:** 1 Punkt
- Innerhalb Hauptortgebiet:** 2 Punkte
- Keine Schwerpunktslage: 0 Punkte
- Gesamtbewertung: 3 Punkte

Legende:



Gebiet des Hauptortes (Wohngebiet)



Ortskerngebiet



Betriebsgebiet



Bewerteter Standort