



Stadt Nabburg
92501 Nabburg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
11.2-144-610

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.11-110-7-3

E-Mail
Monika.Segerer@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Frau Segerer

Telefon / Telefax
(0941) 5680-1810/-91810

Regensburg
11.07.2019

Zimmer-Nr.
D 220

Vollzug der Baugesetze;

**13. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Stadt Nabburg, Landkreis Schwandorf, mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes Einkaufszentrum „Im Naabtal“ mit integrierter Grünordnung;
Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung der Oberpfalz nimmt aus Sicht der Raumordnung in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau zu den o.g. Bauleitplan-Entwürfen wie folgt Stellung:

Die Stadt Nabburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Einkaufszentrum „Im Naabtal“ (Sondergebiet im Sinn von § 11 BauNVO) und der parallel durchgeführten 13. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu schaffen.

Das knapp 2 ha umfassende Planungsgebiet befindet sich an der Regensburger Straße im westlichen Stadtgebiet nahe des ehemaligen Krankenhauses und ist im Flächennutzungsplan bislang als Gemeinbedarfsfläche (zu gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude) bzw. Grünfläche (Grünanlage) ausgewiesen.

Nach dem Bebauungsplan-Entwurf soll das Einkaufszentrum aus zwei Gebäudekomplexen mit einem gemeinsamen Parkplatz sowie einer und ggf. einer zweiten gemeinsamen Zu- und Abfahrt bestehen.

Vorgesehen sind die folgenden Sortimente und Verkaufsflächen (VK):

- 1.100 m² VK Lebensmittel
- 450 m² VK Getränke
- 400 m² VK Drogeriewaren
- 60 m² VK Tabakwaren
- 190 m² VK Schreibwaren
- 200 m² Tiernahrung und Zubehör
- 110 m² Bücher und Zeitschriften
- 100 m² Blumen / Pflanzen
- 300 m² Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK)

Von dem Vorhaben sind insbesondere die nachfolgend genannten Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung berührt:

Siedlungsstruktur

Neuausweisungen von Siedlungsflächen sind grundsätzlich an den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP - Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ zu messen:

LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: *„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

LEP-Begründung zu Ziel 3.2 Abs. 2 Satz 4: „Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und erhaltungswürdig.“

Das innerörtliche Planungsgebiet weist derzeit eine Grünfläche mit Baumbestand und Teichen auf und diente bis zur Schließung des Krankenhauses Nabburg vor einigen Jahren als dessen Parkanlage (s. Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 4).

Nach den vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei dem Gebiet um eine innerörtliche Grünfläche, deren Bedeutung im Wesentlichen durch das vorhandene Standortpotential (Grünstrukturen usw.) und weniger durch die tatsächliche Erholungsnutzung bestimmt wird. So werden – unter Konstatierung eines grundsätzlichen Bedarfs an wohnungsnahen Freiflächen in dem Gebiet - die Aufenthaltsmöglichkeiten und die Frequentierung des Gebiets als relativ gering bewertet (s. Umweltbericht, S. 9 Abs. 5).

Ein Verlust dieser Grünfläche im Falle einer Einzelhandelsnutzung erscheint aus hiesiger Sicht im Hinblick auf das im Wesentlichen durch Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus-Bebauung (mit großen Gartenanteilen im Norden, Osten und Westen) geprägte Standortumfeld und weitläufige in 300 bis 400 m in westlicher Richtung entfernte Wald- bzw. Außenbereichsflächen vertretbar, wobei diese Naherholungsflächen für die westlich des Vorhabenstandorts befindliche Wohnbevölkerung zudem in einer Distanz von weniger als 200 m zu erreichen sind.

Eine wesentliche Funktion für die räumliche Siedlungsgliederung oder ein Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur wird im Hinblick auf seine einstige Funktion als Parkanlage für das ehemalige Krankenhaus nicht erkannt. Nach den vorgelegten Unterlagen wird zudem der alteingewachsene Baumbestand (nördlich Richtung ehem. Krankenhaus) in der Planung geschützt und berücksichtigt.

Berücksichtigt man ferner, dass mit dem Standort eine (alternative) Siedlungsentwicklung im Außenbereich im Sinne des Ziels 3.2 vermieden wird und ein Einzelhandelsgroßprojekt in städtebaulich integrierter Lage (wesentliche Wohnbevölkerung in fußläufiger Lage und ÖPNV-Erschließung vorhanden) angesiedelt werden und insbesondere die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet verbessert werden kann, erscheint ein Abweichen vom Regelfall gemäß Zielbegründung zu 3.2 aus hiesiger Sicht vertretbar. Die hiesigen Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme einer innerörtlichen Grünfläche für Siedlungszwecke werden insofern zurückgestellt.

Die weiteren Erfordernisse zur Siedlungsstruktur gemäß LEP 3.1 „Flächensparen“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ sind aus hiesiger Sicht im Übrigen im Hinblick auf die innerörtliche Lage vom Vorhaben nicht berührt.

Einzelhandel

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes soll ein „Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO Abs. 3 Bereich Einkaufszentrum“ ausgewiesen werden.

Die gewählte Bezeichnung ist aus hiesiger Sicht nicht ganz eindeutig und sollte daher im weiteren Verfahren noch präzisiert werden. Von hier wird im Weiteren davon ausgegangen, dass es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt in Form eines „Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO“ handelt und dieser Betriebstyp dann auch im Zuge der Eingabeplanung entsprechend seiner Definition (als Einheit geplante, errichtete und verwaltete Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen) konkret ausgestaltet werden wird.

Einkaufszentren i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund ihrer raumstrukturellen Auswirkungen an den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß LEP 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu messen:

LEP-Ziel 5.3.1 “Lage im Raum”: *„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)”*

Die Stadt Nabburg ist als gemeinsames Mittelzentrum (mit der Stadt Pfreimd und der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz) grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

LEP-Ziel 5.3.2 “Lage in der Gemeinde”: *“Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)”*

LEP-Begründung zu 5.3.2 Abs. 2 Satz 1: „(...) Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (...)“

Der Standort kann als städtebaulich integriert im Sinne des genannten Zieles bewertet werden. Er liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen und verfügt über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gemäß vorliegender Unterlagen in etwa 150 m und somit in fußläufiger Entfernung ebenfalls gegeben.

LEP 5.3.3 “Zulässige Verkaufsflächen”: *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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3: “Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. (...)”

Die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt anhand folgender Kenngrößen:

- sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gemäß Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologien “Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017”);
- sortimentsspezifische Flächenleistung je m² Verkaufsfläche (betriebstypenbezogene Werte gemäß o.g. “Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017”);
- dem räumlichen Bezugsraum des jeweiligen Sortiments.

Für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) ist der jeweilige Nahbereich einschlägig, der im Fall der Stadt Nabburg die Gemeindegebiete von Altdorf und Guteneck miteinschließt und damit 7.831 Einwohner (Stand: 31.12.2017) umfasst. Für die Sortimente des Innenstadtbedarfs (Drogeriewaren, Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren) stellt der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Nabburg mit 37.152 Einwohnern (Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Stand: 01.03.2018) und für die Sortimente des sonstigen Bedarfs wie Zooartikel und Gartenartikel/Gartenbedarf/Pflanzen der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich den Bezugsraum dar – soweit die sortimentsspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m² überschreitet. Das Sortiment “Blumen/Pflanzen” wird insofern mangels landesplanerischer Relevanz nicht weiter betrachtet. Für den Zooartikel-Handel kann im vorliegenden Fall im Hinblick auf das Fehlen entsprechender Daten zum Einzugsbereich hilfsweise der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Nabburg herangezogen werden.

In Bezug auf die sortimentsspezifischen Flächenleistungen ist anzumerken, dass in den o.g. “Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel” Spannen für die sortimentsspezifischen Flächen-/(Raum)leistungen angegeben werden. Seitens der BBE Handelsberatung, München, wurden im Rahmen der (vorgelegten) projektbezogenen gutachterlichen Stellungnahme von April 2019 aufgrund von Sonderfaktoren in Nabburg unter dem landesweiten Durchschnittswert liegende Raumleistungen festgestellt, weshalb den Berechnungen betriebstypenbezogen (Supermarkt bzw. Fachmarkt oder Fachgeschäft) jeweils der untere Wert der Flächenleistung zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechenden Ausführungen sind aus hiesiger Sicht plausibel und werden insofern nicht beanstandet.

Für die geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen

- 1.100 m² VK Lebensmittel
- 450 m² VK Getränke
- 400 m² VK Drogeriewaren
- 60 m² VK Tabakwaren
- 190 m² VK Schreibwaren
- 200 m² Tiernahrung und Zubehör
- 110 m² Bücher und Zeitschriften

- 100 m² Blumen / Pflanzen
- 300 m² Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK)

kann Folgendes festgehalten werden:

Unter Zugrundelegung der voranstehenden Eingangsgrößen ergeben die hiesigen Berechnungen, dass sowohl die vorgesehenen Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel, Getränke und Tabak) und des Sonstigen Bedarfs die jeweils zulässige Abschöpfung von 25 % und die Sortimente des Innenstadtbedarfs (Drogerie, Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften sowie GPK/Haushaltswaren) die hier zulässige Abschöpfung von jeweils 30 % der vorhandenen Kaufkraft einhalten bzw. sogar deutlich unterschreiten (Drogerieartikel mit 13 % sowie Schreibwaren und Buchhandel mit 17 bzw. 12 % anstelle der jeweils zulässigen 30 %).

Aus hiesiger Sicht ist der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Sondergebiets für ein Einkaufszentrum zum Gegenstand hat, insofern mit den LEP-Zielen zum Einzelhandel vereinbar.

Mit Einhaltung des raumverträglichen Rahmens ist eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Nabburg sowie der Funktionsfähigkeit zentraler Orte somit nicht zu besorgen. Vielmehr kann das Vorhaben im Hinblick auf die vorgesehenen vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angebotsstrukturen eine wesentliche Funktion in der Nahversorgung des westlichen Stadtgebiets übernehmen. So leben in einem fußläufigen Einzugsbereich von 800 m rund 1.500 Personen, so dass der Standort des Vorhabens für rund ein Viertel der Bevölkerung Nabburgs fußläufig erreicht ist (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, München Okt. 2018, S. 9).

Eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nabburg ist im Übrigen gemäß Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (s. o., S. 12) ebenfalls gegeben.

Belange von Natur und Landschaft, Verkehr und Immissionsschutz

Bezüglich der ebenfalls berührten Belange von Natur und Landschaft, des Verkehr und des Immissionsschutzes sind aus hiesiger Sicht keine Einwendungen oder Anmerkungen veranlasst. Eine entsprechende Bewertung obliegt den jeweiligen Fachstellen.

Nachrichtlicher Hinweis des Sachgebiets Städtebau:

- In förderrechtlicher Hinsicht wird darauf hingewiesen, dass für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Stadt gegenüber der Bewilligungsstelle ggf. weiterhin nachweisen muss, dass neue/zukünftige Projekte den Einzelhandelsstandort Innenstadt und die entsprechenden Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigen. Das Vorhaben in seiner aktuellen Form soll im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept berücksichtigt werden. Auf Grundlage

des ISEK der Stadt Nabburg und der Auswirkungsanalyse vom Oktober 2018 sind Einwendungen in förderrechtlicher Hinsicht zurzeit nicht veranlasst.

- Unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens wird empfohlen, für die Anordnung der „ebenerdigen“ Stellplätze eine flächensparende Lösung z.B. in Form einer tief- oder mehrgeschossigen Anordnung zu prüfen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den Kollegen des Städtebaus gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Monika Segerer