



REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT SÜDWESTTHÜRINGEN

Körperschaft des öffentlichen Rechts
PRÄSIDENT

Regionale Planungsstelle Südwestthüringen
Behördenzentrum · Hölderlinstraße 1 · 98527 Suhl

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat
Postfach 220003

80535 München

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
84-L 9217-001-1162/14
vom 12.02.2014

Unser Zeichen (Bitte bei Antwortschreiben angeben)

Bad Salzungen
06.03.2014

Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Südwestthüringen im Rahmen des erneuten Zielabweichungsverfahrens betreffs Änderung des Bebauungsplanes „Oeslau-West IV“ für das Vorhaben „Schuh-Mücke“ in der Stadt Rödentel, Landkreis Coburg

Die Stadt Rödentel beabsichtigt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schuh- und Textilfachmarktes „Schuh-Mücke“ im Objekt des seit 1997 existenten und zwischenzeitlich insolventen Fachmarktes „Toy Factory-Kinderland“ (3.700 qm genehmigte und sortimentsgebundene Verkaufsfläche) zu schaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen ermöglicht werden:

- Umnutzung der bisherigen Verkaufsfläche (VKFI.) von 3.700 qm im Erdgeschoss für die Sortimente
 - Schuhe (1.200 qm VKFI.)
 - Bekleidung (2.500 qm VKFI.)
- Umnutzung der bisherigen Lagerräume im Untergeschoss als Verkaufsfläche - Spielwarenfachmarkt „Toy Factory“ (1.500 qm VKFI.).

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. §11 Abs. 3 BauNVO. Da die sortimentspezifischen Verkaufsflächen aller Warengruppen - außer Bekleidung - nicht mit Ziel 5.3.3. des LEP Bayern 2013 vereinbar sind, hat die Stadt Rödentel beim Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (BayStMFLH) als zuständiger oberster Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt.

Auf Grund der grenzüberschreitenden Auswirkungen des Vorhabens wird den in Thüringen Betroffenen Gelegenheit gegeben, bis zum 12.03.2014 schriftlich Stellung zu nehmen.

Seitens der RPG Südwestthüringen wird im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wie folgt Stellung bezogen:

Landratsamt Wartburgkreis • Präsident und Landrat Reinhard Krebs o.V.i.A.
Erzberger Allee 14 • 36433 Bad Salzungen
Telefon: 03695 / 61 51 00 • Telefax: 03695 / 61 51 99

Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen • Regionale Planungsstelle • Behördenzentrum, Hölderlinstraße 1 • 98527 Suhl
Telefon: 03681 / 73 - 4501 • Telefax: 03681 / 73 - 4502 • E-Mail: Regionalplanung-sued@tlwva.thueringen.de
www.regionalplanung.thueringen.de

1. **Es ist festzustellen, dass die vorliegenden Unterlagen Mängel aufweisen. So fehlt eine Auswirkungsanalyse, die die räumlichen Wirkungen des Vorhabens (u.a. auf Zentrale Orte in Südwestthüringen und deren Versorgungsbereiche) sowie die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung aufzeigen.**
2. **Sowohl die beabsichtigte Sortimentserweiterung um zentrenrelevante Sortimente (Schuhe, Bekleidung) als auch die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 1.500 qm auf 5.200 qm stehen nicht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben des Grundsatzes 3.2.4 im LEP Thüringen 2004 sowie der Grundsätze 2.6.2 (Kongruenzgebot) und 2.6.3 (Beeinträchtigungsverbot) des im Änderungsverfahren befindlichen LEP Thüringen 2025 (2. Entwurf).
Seitens der RPG Südwestthüringen wird davon ausgegangen, dass mit der beabsichtigten Verkaufsflächengröße für die genannten zentrenrelevanten Sortimente der Versorgungsbereich des Zentralen Ortes Rödental zu Ungunsten benachbarter Zentraler Orte wesentlich überschritten und somit das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot verletzt werden.**
3. **Die RPG Südwestthüringen stimmt der Abweichung vom Ziel 5.3.3 des LEP Bayern 2013 betreffs Änderung des Bebauungsplanes „Oeslau-West IV“ für das Vorhaben „Schuh-Mücke“ in der Stadt Rödental nicht zu. Das angestrebte Einzelhandelsgroßprojekt „Schuh-Mücke“ am bezeichneten Standort wird seitens der RPG Südwestthüringen abgelehnt.**

Begründung:

Die im LEP Bayern 2013 als Mittelzentrum eingestufte Stadt Rödental (ca. 14.000 Einwohner) liegt zwischen dem Oberzentrum Coburg sowie den Mittelzentren Neustadt bei Coburg und Sonneberg. Ein dem Zentralen Ort Rödental zuordenbarer übergemeindlicher Verflechtungsbereich ist nicht festgelegt.

Im Kontext der weiteren Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Rödental wird darauf verwiesen, dass es ein gewichtiges und legitimes Anliegen der Landes- und Regionalplanung ist, dass die in den jeweiligen Orten zulässigen Einzelhandelsnutzungen der jeweiligen zentralörtlichen Funktion bzw. Einstufung gerecht werden.

Die mit dem Vorhaben „Schuh-Mücke“ angestrebte Sortimentserweiterung und Vergrößerung der Verkaufsfläche wird diesem raumordnerischen Anliegen nicht gerecht. Es ist davon auszugehen, dass mit der angestrebten Attraktivitätssteigerung dieses Einzelhandelsgroßprojektes gezielt auf Kaufkraftgewinne zu Ungunsten benachbarter höherstufiger Zentraler Orte sowohl in Bayern (Coburg, Neustadt bei Coburg) als auch in Thüringen (Sonneberg und Hildburghausen) abgestellt wird.

Insofern ist auch keine Vereinbarkeit des Vorhabens mit Grundsatz 3.2.4 des LEP Thüringen 2004 gegeben, wonach Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen sollen.

Dies findet im 2. Entwurf des LEP Thüringen 2025 (im Änderungsverfahren befindlich) in den Grundsätzen 2.6.2 und 2.6.3 seine Entsprechung. Dort heißt es:

- | | |
|---------|---|
| G 2.6.2 | Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. |
| G 2.6.3 | Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). |

Die für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojektes hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentlichen Kenngrößen sind die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Danach wird seitens der RPG Südwestthüringen das Vorhaben „Schuh-Mücke“ derart bewertet, dass Verkaufsfläche und Warensortiment nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Bevölkerungszahl und zur Kaufkraft des Zentralen Ortes Rödental stehen, der wie eingangs festgestellt, keinen übergemeindlichen Verflechtungsbereich besitzt.

In diesem Zusammenhang sei auch auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.12.2010 (BVerwG 4C 8.10) verwiesen. Danach wird u.a. auch der unbestimmte Rechtsbegriff der „wesentlichen“ Überschreitung des Verflechtungsbereiches unter dem Aspekt der notwendigen Bestimmtheit nicht beanstandet und dabei auch der in Baden-Württemberg angewandte Schwellenwert akzeptiert, wonach eine wesentliche Überschreitung in der Regel gegeben ist, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird. Davon ist bei dem Vorhaben „Schuh-Mücke“ aus Sicht der RPG Südwestthüringen auszugehen.

Was die von der Stadt Rödental vorgebrachten Argumente hinsichtlich der verkehrlichen Lagegunst an der Anschlussstelle Rödental der A 73 und der weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld anbelangt, können diese nicht als Rechtfertigung und schlüssige Argumentation im Sinne des Vorhabens „Schuh-Mücke“ anerkannt werden.

Abschließend sei im Sinne der Raumordnung auf folgende Allgemeininteressen verwiesen, die gemeinhin eine Einschränkung der Niederlassungsfreiheit rechtfertigen:

- Erhaltung funktionsfähiger Zentren und Versorgungsstrukturen,
- Reduzierung der Gefahr, dass die Bemühungen um die Revitalisierung und Stärkung der Innenstädte durch eine fortschreitende Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an Standorten außerhalb der Zentren konterkariert werden,
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit zentraler Versorgungsstandorte in Anbetracht des demografischen Wandels und
- Sicherung eines wohnungsnahen Versorgungsangebotes für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien, das unabhängig vom motorisierten Individualverkehr auf kurzem Wege erreichbar ist.

Diese Zielsetzungen sind aus den Grundsätzen der Raumordnung des § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz ableitbar, auf die Nachhaltigkeit der Raumentwicklung ausgerichtet und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Krebs
Präsident
Landrat