Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005

i.d.g.F. LGBl. Nr. 6/2013

Erläuterungsbericht

Juli 2013

**Amt der Tiroler Landesregierung
Sachgebiet Raumordnung**

Bearbeitung: Mag. (FH) Mag. Christian Drechsler

Adresse: Landhaus 2

Heiliggeiststraße 7-9

6020 Innsbruck

Telefon: 0043/(0)512/508/3602

e-mail: landesentwicklung@tirol.gv.at

www.tirol.gv.at/buerger/landesentwicklung/raumordnung

Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen zum Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, LGBl. Nr. 119/2005 i.d.g.F. LGBl. Nr. 6/2013 (Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005)	4
1. Einkaufszentren und Handelsbetriebe in der Tiroler Raumordnung	5
1.1. Warum befasst sich die Raumordnung mit Handelsbetrieben und Einkaufszentren?	5
1.2. Ziele der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen betreffend Handelsbetriebe und Einkaufszentren in Tirol.....	7
2. Die Einkaufszentren – Regelung im TROG 2011 im Überblick.....	9
3. Die Bestimmungen des Tiroler Einkaufszentrenprogramms 2005	14
3.1. Neuwidmungen von Einkaufszentren des Betriebstyps A (§ 1 Abs. 1)	14
3.2. Raumordnungsprogramme für Kernzonen für Einkaufszentren.....	15
3.3. Neuwidmungen von Einkaufszentren des Betriebstyps B (§ 1 Abs. 2 und 3)	16
4. Grundsätze für die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren (§ 2).....	18
4.1. Flächensparende Verbauung (§ 2 Abs. 1 lit. a).....	18
4.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (§ 2 Abs. 1 lit. b).....	18
4.3. Grundsätze betreffend Verkehrserschließung und Leistungsfähigkeit der Anbindungsstraßen (§ 2 Abs. 1 lit. c und d).....	19
4.4. Grundsatz betreffen die Erhaltung ausreichender Flächenreserven für andere Wirtschaftszweige (§ 2 Abs. 2).....	19
4.5. Grundsätze betreffend das Ausmaß der Lebensmittel – Kundenfläche (§ 3)	20
5. Bestimmungen zu In-Kraft-Treten und Auflegung (§ 4 und Artikel II)	23

Vorbemerkungen zum Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, LGBl. Nr. 119/2005 i.d.g.F. LGBl. Nr. 6/2013 (Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005)

Mit dem In-Kraft-Treten des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 (TROG 2011) werden die Regelungen betreffend Einkaufszentren fortgeführt. Demnach wurde der Regelungsansatz beibehalten, dass im Tiroler Raumordnungsgesetz die Grundzüge in der Frage der Zulässigkeit von Einkaufszentren vorgegeben werden und die Detailregelung in Form von Raumordnungsprogrammen erfolgt. Diese Raumordnungsprogramme – es sind dies die Kernzonen-Raumordnungsprogramme und das Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren – werden auf Basis gesetzlicher Ermächtigungen von der Landesregierung erlassen.

Das Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, ausgelegt auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, wurde hinsichtlich der Wirksamkeit seiner Bestimmungen einer Zwischenevaluierung unterzogen. Die Überprüfung ergab, dass sich das bestehende Regelungssystem grundsätzlich bewährt hat. Die Ausrichtung des Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 bleibt daher unverändert. Es wurden lediglich Zitanpassungen durchgeführt und die grenzüberschreitenden Standorträume aufgrund der Überprüfung im Rahmen der Zwischenevaluierung neu abgegrenzt. Die Änderung des Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 ist seit 30.01.2013 in Kraft.

Die Frage der Zulässigkeit von Sonderflächen für Handelsbetriebe ist – abgesehen vom Bezug zu den Raumordnungsprogrammen für Kernzonen – ausschließlich im TROG 2011 geregelt. D.h. das Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren hat für die Frage der Zulässigkeit dieser Sonderflächen keine Relevanz.

1. Einkaufszentren und Handelsbetriebe in der Tiroler Raumordnung

1.1. Warum befasst sich die Raumordnung mit Handelsbetrieben und Einkaufszentren?

Der in der Raumordnung verwendete Begriff „Einkaufszentrum“ ist sehr weit gefasst. Es fallen darunter sämtliche „Großformen des Handels“, welche gesetzlich bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Neben „klassischen Einkaufszentren“, wo sich mehrere Einzelhandelsbetriebe unter einem Dach befinden, können auch großflächige Fachmärkte oder Super- und Verbrauchermärkte raumordnungsrechtlich als Einkaufszentrum gelten.

Die Raumordnung beschäftigt sich deswegen mit Handelsbetrieben und Einkaufszentren und betreibt hier einen erhöhten Regelungsaufwand, weil von deren Errichtung und dem Betrieb verschiedene Wirkungen ausgehen.

Jede Ansiedlung eines Handelsbetriebes ruft komplexe Veränderungen hervor: Insbesondere werden Wettbewerbsverhältnisse verschoben, das Kundenverhalten wird beeinflusst und die Verkehrsströme ändern sich. Verändert werden durch neue Betriebe auch die Standortstruktur des Handels insgesamt sowie das Erscheinungsbild von Orten oder Stadtteilen.

Der Grad der Auswirkungen hängt wesentlich von der Größe und Leistungsfähigkeit des neu angesiedelten Handelsbetriebes ab. Weitere Einflussfaktoren sind das Sortiment, der Standort, die Form der Verkehrsanbindung sowie der bestehende Handelsbesatz. Für die Folgewirkungen relevant ist auch die Entwicklung der Kaufkraft einer Region.

Es können daher vier in engem Zusammenhang zueinander stehende Wirkungsfelder unterschieden werden¹:

1. Wirtschaftliche Auswirkungen auf die bestehenden Handelsbetriebe

Durch die Ansiedlung eines neuen Handelsbetriebes kommt es zu einer Umverteilung der Umsätze im Einzelhandel. Ein neuer Betrieb versucht, einen Teil der von bestehenden Handelsbetrieben gebundenen Kaufkraft an sich zu ziehen. Die bestehenden Handelsbetriebe werden gezwungen, auf die geänderten Wettbewerbsverhältnisse und - in vielen Fällen – auf rückläufige Umsätze zu reagieren. Das Anpassungsvermögen eines Handelsbetriebes ist letztlich entscheidend dafür, welche Konsequenzen gezogen werden, im schlimmsten Fall kann eine Auflassung von Betrieben erfolgen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen, welche von der Errichtung eines neuen Handelsbetriebes ausgehen, sind wesentlich von den Standortverhältnissen und der bestehenden Betriebsstruktur abhängig.

¹ vgl. Vogels, P.-H. u.a.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Basel 1998

Die Ansiedlung eines neuen Betriebes kann auch positive Impulse für bestehende Handelsbetriebe bewirken. Durch erhöhte Kaufkraftbindung an einem Standort und Verbundeffekte kann der Bestand gestärkt werden. Eine Beurteilung der wirtschaftlichen Wirkungen von Ansiedlungen ist daher nur nach Prüfung der konkreten Verhältnisse möglich.

2. Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Neue Handelsbetriebe können aufgrund der beschriebenen wirtschaftlichen Wirkungen eine Veränderung in der Versorgungsstruktur hervorrufen. Die Höhe der Umsatzumverteilung ist maßgeblich dafür, ob es zu Geschäftsschließungen in anderen Lagen kommt und infolgedessen eine Verschlechterung der Versorgung eintritt.

3. Städtebauliche Auswirkungen

Bei den städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Handels(groß)betrieben sind zu nennen:

- der Flächenverbrauch durch Bauvorhaben,
- die Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild und
- die Einflüsse auf Stadterneuerungs- oder Degradierungsprozesse.

Der Flächenverbrauch für Neubauvorhaben ist die unmittelbarste städtebauliche Wirkung. Die neuen Betriebsformen des Einzelhandels haben einen großen Flächenbedarf entfaltet. In den meisten Branchen wird versucht, über große Kundenflächen Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Da im Einzelhandel nur begrenzt eine mehrgeschossige Nutzung möglich ist – Geschäfte in Tiefgeschossen oder in den oberen Geschossen werden von den Kunden weniger angenommen - ist eine stärkere bauliche Verdichtung schwer durchsetzbar.

Die Errichtung von Handelsbetrieben hat jedenfalls Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Negativ zu bewerten sind diese Auswirkungen in jenen Fällen, wo die Objekte aufgrund von Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallen und städtebauliche Maßstäbe verletzt werden.

Eine städtebaulich positive Wirkung ist gegeben, wenn durch die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben belebende Impulse auf innerörtliche Bereiche ausgehen. Neuansiedlungen können eine Investitionsbereitschaft auslösen und Degradierungsprozesse stoppen. Bei falscher Standortwahl kann auch der umgekehrte Fall eintreten, sodass Bemühungen zur Aufwertung und Belebung von Stadt- oder Ortsteilen unterwandert werden. Nachrangige Standortlagen und Streulagen sind im Falle von Wettbewerbsveränderungen eher gefährdet als Zentrumsanlagen, wo Verbundeffekte zwischen den Handelsbetrieben gegeben sind.

4. Verkehrswirkungen

Handel und Verkehr sind untrennbar miteinander verbunden. Die Errichtung eines Handelsbetriebes verursacht neuen Verkehr und zieht Verkehrsverlagerungen im Standortbereich nach sich. Ein Handelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum mit 10.000 m² Kundenfläche weist im Durchschnitt ca. 500 Stellplätze auf. Bei mehrfacher Belegung bedeutet dies ca. 4.000 PKW - Bewegungen am Tag, wobei es zu beachten ist, dass beim Einkaufsverkehr starke Schwankungen auftreten. Die Frage der Erreichbarkeit ist zum Schlüsselkriterium für die Standortwahl im Einzelhandel geworden, dies gilt für innerörtliche Standortlagen und Ortsrandlagen gleichermaßen. Die Einzelhandelsbetriebe an den Orts- und Stadträndern sind stark oder ausschließlich auf Autokunden orientiert und daher in besonderem Maße verkehrswirksam.

1.2. Ziele der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen betreffend Handelsbetriebe und Einkaufszentren in Tirol

Aus den vielschichtigen Wirkungen, die mit der Errichtung von Handelsbetrieben verbunden sind, lässt sich der raumordnerische Handlungsbedarf ableiten. Aus Sicht der Raumordnung ist von den Konsequenzen besonders die Abwanderung des Einzelhandels aus Ortszentren, Stadtteilen und kleineren Gemeinden zu beachten. Die Bevölkerung verliert dadurch nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten, die Gemeinden verlieren an Bedeutung und Wirtschaftskraft. Vorrangige Themen für die Raumordnung sind auch der große Flächenbedarf und die Verkehrswirkungen der Einzelhandelsbetriebe. Generell ist festzuhalten, dass aus Sicht der Raumordnung die Entwicklung des Einzelhandels danach zu beurteilen ist, welchen Beitrag sie zur „geordneten Gesamtentwicklung des Landes“ leistet. Es ist zu prüfen, ob die Entwicklung des Einzelhandels – insbesondere die Entwicklung der Standort- und Größenstruktur – mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

Nicht Ziel der raumordnerischen Bestimmungen ist es, in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmens- und Betriebsformen einzugreifen.

Mit den Bestimmungen betreffend Handelsbetriebe und Einkaufszentren im TROG 2011 werden folgende Ziele verfolgt:

- ***Erhaltung der Nahversorgung***

Die Erhaltung der Nahversorgung ist ein Grundanliegen der Raumordnung. In der Diskussion über den Stellenwert der Nahversorgung wird häufig übersehen, dass trotz des hohen Motorisierungsgrades Teile der Bevölkerung auf eine funktionierende Nahversorgung angewiesen sind. Dies betrifft v.a. Frauen mit Kindern und die wachsende Gruppe der Senioren. Mit der Erhaltung von Nahversorgungsbetrieben ist gewährleistet, dass diese Bevölkerungsgruppen in der Lage bleiben, ihre Einkäufe vor Ort zu tätigen. Auch für die Versorgung der Touristen spielen die Nahversorgungsbetriebe eine wichtige Rolle, insbesondere in solchen Regionen, wo ein großes Angebot an Ferienwohnungen besteht.

Nicht zu vernachlässigen ist die soziale Funktion von Nahversorgungsbetrieben. Die Nahversorger werden relativ häufig aufgesucht und sind daher wichtige Begegnungsstätten für die Bevölkerung. Die Nahversorgungsbetriebe bieten Beschäftigungs- und Einkommensmöglichkeiten, häufig auch in solchen Räumen, wo ein geringes Arbeitsplatzangebot besteht.

- ***Übereinstimmung der Versorgungsstruktur mit der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur***

Die Ausstattung der Gemeinden mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben sollte ihrer Größe und ihrem zentralörtlichen Rang entsprechen. Auch in kleineren Gemeinden und Ortschaften sollten Geschäfte vorhanden sein, die eine Grundversorgung ermöglichen. Hier deckt sich das Ziel mit dem Anliegen der Erhaltung der Nahversorgung.

Die Zielsetzung erfordert aber zugleich, dass große Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen Maß an Kaufkraftbindung nur an solchen Standorten errichtet werden, wo im Naheinzugsbereich die nötige Kaufkraft vorhanden d.h. eine große Anzahl von Einwohnern gegeben ist. Keine Übereinstimmung von Versorgungs- und Siedlungsstruktur ist gegeben, wenn in kleinen, verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden oder Ortschaften verhältnismäßig große Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, deren Kundenkreis zum überwiegenden Teil aus entfernteren Gebieten stammt.

- ***Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne und Stadt(teil)zentren***

Die Orts- und Stadtzentren sind Brennpunkte des öffentlichen Lebens und sie erzeugen Identität. Belebt werden sie von den vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Aktivitäten. Der Einzelhandel hat hier eine Leitfunktion, da die Geschäfte im Alltagsleben häufig aufgesucht werden und das Erscheinungsbild von Zentren prägen.

Bei der Erhaltung und Stärkung der Orts- und Stadtzentren handelt es sich um eine komplexe Aufgabe, die abgestimmte Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen erfordert. Neben der Entwicklung im Einzelhandel haben unter anderem auch die Siedlungsentwicklung, die Verkehrsplanung und die Situierung und Gestaltung öffentlicher Einrichtungen Einfluss auf die Zentren.

In Bezug auf den Einzelhandel geht es insbesondere darum, die Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an die Ortsränder oder an Standorte außerhalb der Ortschaften zu verhindern, vor allem Betriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment sollten ihre Standorte in angestammten Geschäftslagen beibehalten, den Betriebsbestand im Zentrumsbereich wettbewerbsfähig zu erhalten sowie attraktive neue Einzelhandelsbetriebe in Orts- oder Stadtzentren anzusiedeln.

- ***Sparsamer Umgang mit den bebaubaren Grundflächen***

Der knappe Dauersiedlungsraum und die hohe Nutzungsdichte in den Zentralräumen Tirols machen es notwendig, dass mit den für eine Bebauung geeigneten Flächen sparsam umgegangen wird. Dieses Raumordnungsziel gilt uneingeschränkt für sämtliche baulichen Aktivitäten in Tirol.

Flächensparen bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass nach flächensparenden baulichen Lösungen für die Unterbringung der Handelsbetriebe und der Stellplätze für die Kraftfahrzeuge gesucht wird.

- ***Erhaltung von Entwicklungsspielräumen für andere Wirtschaftszweige, insbesondere für das produzierende Gewerbe***

Die Abwanderung des Einzelhandels an die Orts- und Stadtränder hat zur Folge, dass es zu einer Standortkonkurrenz mit anderen Wirtschaftsbranchen kommt. Die Einzelhandelsbetriebe beanspruchen die randlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete. Die Einzelhandelsunternehmen sind – aufgrund höherer Gewinnerwartungen – bereit, höhere Grundstückskosten zu tragen als das produzierende Gewerbe. Die Grundstückskosten werden dadurch in die Höhe getrieben und die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Sektors erschwert. Um diese Dynamik zu durchbrechen ist es notwendig, ausreichend Entwicklungsspielräume für andere Wirtschaftsbranchen, v.a. für das produzierende Gewerbe zu erhalten.

- ***Geringhaltung und Bewältigung des durch den Handel ausgelösten Verkehrsaufkommens sowie Vermeidung von Verkehrsbelastungen für die Wohnbevölkerung***

Ein engmaschiges Standortnetz an Einzelhandelsbetrieben, welches sich an den Siedlungsschwerpunkten orientiert, kann den größten Beitrag zur Geringhaltung des handelsbedingten Verkehrs leisten. Eine solche Standortstruktur gewährleistet, dass keine weiten Strecken für Einkaufszwecke zurückgelegt werden müssen. In besonderem Maße gilt dies für den Lebensmittelsektor, wo am häufigsten Einkäufe getätigt werden.

In den verdichteten, städtischen Räumen kann ein leistungsfähiger öffentlicher Verkehr, der auf die Standorte der Einzelhandelsbetriebe abgestimmt ist, zur Verringerung des einkaufsbedingten Verkehrsaufkommens beitragen. Der öffentliche Verkehr ermöglicht es auch den Beschäftigten im Einzelhandel, ihre Arbeitsstelle ohne Auto zu erreichen.

Aufgabe der Raumordnung ist es darauf zu achten, dass die Anrainer von Straßen, welche den von Einzelhandelsbetrieben verursachten Verkehr aufnehmen, vor den verkehrsbedingten Belastungen geschützt werden. Insbesondere für Wohngebiete und Einrichtungen mit besonderen Ruhebedürfnissen, wie z.B. Altenheime sind Belastungen auszuschließen.

Ziel der Raumordnung ist weiters, dass die Standortentwicklung des Einzelhandels soweit wie möglich auf die vorhandene Verkehrsstruktur abgestimmt wird. Es sollte vermieden werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einen Bedarf nach neuen Straßenverbindungen oder nach Ausbau bestehender Straßen verursacht.

2. Die Einkaufszentren – Regelung im TROG 2011 im Überblick

Das spezielle Regelungssystem im TROG 2011 betreffend die Handelsbetriebe und Einkaufszentren ist mehrstufig angelegt. Von Seiten des Gesetzgebers und von Seiten der Landesregierung werden Rahmenbedingungen vorgegeben, die auf Ebene der Gemeinden im Rahmen der Örtlichen Raumordnung und von den Baubehörden in den Bauverfahren umzusetzen sind.

Kernpunkte des Regelungssystems im TROG 2011 sind der § 8 „Raumordnungsprogramme für Einkaufszentren“, der § 48a „Sonderflächen für Handelsbetriebe“ und der § 49 „Sonderflächen für Einkaufszentren“ in Verbindung mit der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 (Schwellenwerte, Betriebstypdefinition).

Der § 8 Abs. 1 TROG 2011 enthält eine Legaldefinition des Begriffes „Einkaufszentrum“ sowie die speziellen Bestimmungen über die Zusammenrechnung von mehreren Handelsbetrieben, die in einem wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang stehen und von mehreren Gebäuden, die in einem räumlichen Nahverhältnis stehen.

Im § 8 Abs. 2 TROG 2011 wird eine Definition des Begriffes „Kundenfläche“ vorgenommen. Das Ausmaß der Kundenfläche ist die „Maßeinheit“ der Einkaufszentren-Regelung. Das Ausmaß entscheidet, ob die Errichtung eines Handelsbetriebs oder – im Falle einer Zusammenrechnung – mehrerer Handelsbetriebe die Widmung einer Sonderfläche (Handelsbetrieb oder Einkaufszentrum) erfordert.

Die Abs. 3 – 8 des § 8 TROG 2011 enthalten die Ermächtigung der Landesregierung zur Erlassung von Raumordnungsprogrammen betreffend Kernzonen bzw. Einkaufszentren, in denen die Standortvorgaben und die Widmungsvoraussetzungen konkretisiert werden. In Abs. 3 wird normiert, dass die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps A nur innerhalb von Kernzonen zulässig ist. Abs. 4 trifft die Bestimmung, dass Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B nur in den Randzonen von im Raumordnungsprogramm festgelegten Standortgemeinden oder – räumen gewidmet werden dürfen.

Im § 48a TROG 2011 wird festgelegt, dass die Errichtung und Erweiterung von Handelsbetrieben mit einer Kundenfläche von mehr als 300 m² außerhalb der Kernzonen nur auf einer Sonderfläche „Handelsbetrieb“ zulässig ist. Übersteigt die Kundenfläche eines Handelsbetriebes allerdings den Schwellenwert für Einkaufszentren laut Anlage zum TROG 2011, ist eine Sonderfläche „Einkaufszentrum“ erforderlich.

§ 49 TROG 2011 enthält die Bestimmung, dass die Schaffung und Erweiterung sowie die Änderung des Betriebstyps von Einkaufszentren nur auf Grundflächen zulässig ist, die als Sonderfläche „Einkaufszentrum“ gewidmet sind. Bei der Widmung dieser Sonderfläche sind der Betriebstyp, das Höchstausmaß der Kundenfläche sowie – falls Lebensmittel angeboten werden dürfen – das Höchstausmaß der Lebensmittel-Kundenfläche festzulegen.

In der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2011 werden folgende Schwellenwerte festgelegt, ab denen Handelsbetriebe als Einkaufszentrum gelten:

Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (jeweils am 31.12. des dem Jahr der Einbringung des Bauansuchens vorangegangenen Jahres)	Betriebstyp A	Betriebstyp B
bis zu 5.000	600	1.000
über 5.000	800	1.500
in der Stadt Innsbruck	1.500	2.000

Bei den Einkaufszentren sind laut Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2011 folgende Betriebstypen zu unterscheiden:

Betriebstyp A:

Einkaufszentren, in denen größtenteils Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebindegrößen regelmäßig ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Lebensmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Textil- und Lederwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung, Sportschuhe und Zubehör, Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Optikwaren und Elektrokleinwaren.

Betriebstyp B:

Einkaufszentren, in denen in einem mehr als geringfügigen Ausmaß Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebindegrößen regelmäßig nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Bau- und Gartenwaren, Elektrowaren, Sportgeräte, Möbel und Waren für den Gastronomiebedarf. Sortimente von mit diesen Waren nicht artverwandten Waren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Gebindegrößen regelmäßig ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, dürfen höchstens im geringfügigen Ausmaß angeboten werden.

Zulässigkeit von Handelsbetrieben und Einkaufszentren

Gemeinden mit Kernzonen	
innerhalb Kernzone	außerhalb Kernzone
<p>Einkaufszentren Betriebstyp A auf Sonderfläche „Einkaufszentrum“:</p> <p>„Klassisches Einkaufszentrum“, z.B. Kaufhaus Tyrol, Sillpark, M4 „Passagen-Einkaufszentrum“, z.B. Rathauspassage Fachmarkt Betriebstyp A, z.B. Kleider Mair</p>	<p><u>In Randzonen von Standortgemeinden und in Standorträumen:</u></p> <p>Einkaufszentren Betriebstyp B auf Sonderfläche „Einkaufszentrum“</p> <p>Bau- und Gartenmarkt, z.B. OBI Elektro- und Sportartikel-Fachmarkt, z.B. Licht Hausberger Möbelmarkt, z.B. Kika, Ikea, Lutz C&C-Markt, z.B. Metro, Wedl</p>
<p>Handelsbetriebe bis Einkaufszentren - Schwellenwert im Bauland:</p> <p>Supermarkt, Discounter, Lebensmittelgeschäft Fachgeschäft oder –markt (Drogeriewaren, Bekleidung, Textil, Schuhe, Sportartikel, Elektro- und Eisenwaren, Möbel u.a.)</p>	<p>Handelsbetriebe über 300 m² bis Einkaufszentren-Schwellenwert auf Sonderfläche „Handelsbetrieb“</p> <p>Supermarkt, Discounter Fachgeschäft oder –markt (Drogeriewaren, Bekleidung, Textil, Schuhe, Sportartikel, Elektro- u. Eisenwaren, Möbel u.a.)</p> <p><i>Zusammenrechnungsbestimmungen zu beachten!</i></p> <p>Handelsbetriebe bis 300 m² im Bauland</p> <p>Lebensmittelgeschäft, kleiner Supermarkt Fachgeschäft od. –markt (Drogeriewaren, Bekleidung, Textil, Schuhe, Sportartikel, Elektro- u. Eisenwaren, Möbel u.a.)</p> <p><i>Zusammenrechnungsbestimmungen zu beachten!</i></p>

Gemeinden ohne Kernzonen
<i>Handelsbetriebe über 300 m² bis Einkaufszentren - Schwellenwert auf Sonderfläche „Handelsbetrieb“</i>
Supermarkt, Discounter Fachgeschäft oder –markt (Drogeriewaren, Bekleidung, Textil, Schuhe, Sportartikel, Elektro- u. Eisenwaren, Möbel u.a.) <i>Zusammenrechnungsbestimmungen zu beachten!</i>
<i>Handelsbetriebe bis 300 m² im Bauland</i>
Lebensmittelgeschäft, kleiner Supermarkt Fachgeschäft oder –markt (Drogeriewaren, Bekleidung, Textil, Schuhe, Sportartikel, Elektro- u. Eisenwaren, Möbel u.a.) <i>Zusammenrechnungsbestimmungen zu beachten!</i>

3. Die Bestimmungen des Tiroler Einkaufszentrenprogramms 2005

3.1. Neuwidmungen von Einkaufszentren des Betriebstyps A (§ 1 Abs. 1)

Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps A dürfen nach § 1 Abs. 1 Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 nur innerhalb von Kernzonen gewidmet werden, welche in Form von Raumordnungsprogrammen von der Landesregierung festgelegt werden. Diese Standortbeschränkung für Einkaufszentren des Betriebstyps A ist in gleichlautender Form im § 8 Abs. 3 TROG 2011 enthalten.

Der Regelungsansatz zielt auf eine Absicherung und Stärkung der Handelsfunktion von Orts- und Stadtzentren ab. Einkaufszentren mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment sollten in Orts- und Stadtzentren bzw. auf zentrumsnahen Standorten errichtet werden. Standorte „auf der grünen Wiese“, d.h. Einzelstandorte an Orts- und Stadträndern sollten für solche Einkaufszentren ausgeschlossen werden.

Die Kernzonen werden von der Landesregierung auf Basis der Kriterien des § 8 Abs. 3 TROG 2011 festgelegt. Die Kriterien für die Abgrenzung sind so gestaltet, dass nur zentrale Ortsräume, d.h. Stadt- und Ortszentren und Stadtteilzentren als Kernzone in Frage kommen. Ausschlaggebend ist neben der Flächenwidmung (Mischgebiet, gemischtes Wohngebiet oder Wohngebiet), dass eine zentrumstypische Form der Bebauung und Nutzung vorliegt. Eine gute Anbindung der Kernzonen-Bereiche an den öffentlichen Personennahverkehr wird vorausgesetzt.

Kernzonen wurden von der Landesregierung erstmals 1992 im Zuge der Verordnung des allgemeinen Entwicklungsprogrammes für Einkaufszentren (LGBl. Nr. 22/1992) für 18 Gemeinden festgelegt. Diese Festlegung ist nach den Übergangsbestimmungen des § 109 TROG 2011 noch für vier Gemeinden gültig.

Derzeit bestehen in Tirol in 29 Gemeinden Kernzonen.

3.2. Raumordnungsprogramme für Kernzonen für Einkaufszentren

Verzeichnis der Kernzonen für Einkaufszentren Betriebstyp A in Tirol und der entsprechenden Verordnungen:

Gemeinde	LGBl. Nr.
Gemeinde Zams	137/2012
Gemeinde Längenfeld	65/2011
Marktgemeinde Zirl	52/2011
Marktgemeinde Matrei i. O.	60/2010
Gemeinde Ischgl	24/2010
Gemeinde Fügen	82/2009
Stadtgemeinde Kitzbühel	53/2009
Stadtgemeinde Hall i. T.	41/2009
Marktgemeinde Matrei a. Br.	26/2009
Gemeinde Söll	73/2008
Stadtgemeinde Landeck	52/2006
Marktgemeinde Sillian	29/2006
Marktgemeinde Rum	101/2005, 42/2009
Stadtgemeine Lienz	66/2005
Gemeinde Seefeld i. T.	18/2005, 83/2007
Stadtgemeinde Innsbruck	39/2004
Gemeinde Kirchbichl	34/2004
Marktgemeinde Reutte	14/2003
Stadtgemeinde Imst	104/2002
Stadtgemeinde Schwaz	92/2002, 104/2003
Marktgemeinde St. Johann i.T.	66/2002
Marktgemeinde Telfs	59/2002
Stadtgemeinde Wörgl	32/2002, 3/2013
Stadtgemeinde Kufstein	31/2002, 18/2009
Marktgemeinde Jenbach	124/2001
Marktgemeinde Brixlegg	22/1992
Marktgemeinde Wattens	22/1992
Marktgemeinde Zell am Ziller	22/1992
Gemeinde Fulpmes	22/1992

Stand: Juli 2013

3.3. Neuwidmungen von Einkaufszentren des Betriebstyps B (§ 1 Abs. 2 und 3)

Im § 1 Abs. 3 des Tiroler Einkaufszentrenprogramms 2005 und im § 8 Abs. 4 des TROG 2011 wird die Festlegung getroffen, dass Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B nur in den Randzonen von bestimmten Gemeinden oder Gemeindeteilen auf Grundflächen gewidmet werden dürfen, die im jeweiligen örtlichen Raumordnungskonzept zum Zwecke der Wirtschaft vorgesehen sind.

Im Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 werden unter § 1 Abs. 2 lit. a die Standortgemeinden für Einkaufszentren des Betriebstyps B namentlich genannt: Hall i.T., Imst, Innsbruck, Jenbach, Kitzbühel, Kufstein, Landeck, Lienz, Reutte, Schwaz, St. Johann i.T., Telfs und Wörgl.

Lit. b des § 1 Abs. 2 Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 führt unter Hinweis auf die Anlagen 1 bis 6 die grenzübergreifenden Standorträume an, wo ebenfalls bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen die Errichtung von Einkaufszentren des Betriebstyps B zulässig ist. Es sind dies Teile der Gemeinden Nußdorf-Debant, Pfaffenhofen, Rum, Völs, Vomp und Zams.

Die restriktiven Standortvorgaben für Einkaufszentren des Betriebstyps B sind eine Antwort auf die spezifischen Auswirkungen, die von solchen Betrieben ausgehen. Einkaufszentren des Betriebstyps B sind meist auf einen großen, über die Standortgemeinde hinausgehenden Einzugsbereich ausgerichtet. Sie binden einen großen Teil der branchenspezifischen Kaufkraft einer Region an einem Standort und lösen dadurch zahlreichen Verkehr aus. Mit den Vorgaben im TROG 2011 und im Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 wird angestrebt, dass die Standortverteilung der Einkaufszentren des Betriebstyps B der Siedlungsstruktur und der zentralörtlichen Struktur des Landes entspricht und damit nachteilige Wirkungen gering gehalten werden.

Die Beschränkung der Einkaufszentren des Betriebstyp B auf die Randzonen der Gemeinden ist eine Konsequenz des hohen Flächenbedarfs und der Verkehrswirkungen dieser Betriebe. Die Randzonen bieten die nötigen Flächenreserven und ermöglichen in den meisten Fällen einen guten Anschluss an überörtliche Verkehrswege, sodass Belastungen der Wohnbevölkerung gering gehalten werden können.

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit einer Sonderflächenwidmung auf Flächen, die für Zwecke der Wirtschaft vorgesehen sind, wird isolierten Entwicklungen auf „der grünen Wiese“ vorgebeugt. Handelsbetriebe des Betriebstyps B sind in gewerblich/wirtschaftlich genutztes Umfeld zu integrieren und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächenreserven unterzubringen.

Die Auswahl der Standortgemeinden für Einkaufszentren des Betriebstyps B (§ 1 Abs. 2 lit. a) basiert wesentlich auf dem zentralörtlichen Rang der Gemeinden. Abgesehen von der Landeshauptstadt Innsbruck sind alle im Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Standortgemeinden zentrale Orte der mittleren Stufe mit Rang 4 und höher. Die Standortgemeinden zählen zu den einwohnerstärksten Gemeinden Tirols, sie bilden regionale Zentren mit einem über die Gemeinde hinausgehenden Einzugsbereich.

Die unter lit. b genannten Gemeinden liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Standortgemeinden mit höherer Zentralität und sie weisen mit diesen eine enge räumliche Verflechtung auf. Gemeinsam mit den Standortgemeinden bilden die planlich in der Anlage dargestellten Teile dieser Gemeinden zentralörtliche Standorträume, wo die Errichtung von Einkaufszentren des Betriebstyps B zulässig ist. Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass wirtschaftliche Verflechtungen über die Grenzen von zentralen Orten hinausgehen.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- **Standortraum Innsbruck - Rum:** Reduktion des Standortraumes durch die Verordnung der Kernzone Rum (LGBl. Nr. 92/2009).
- **Standortraum Innsbruck - Völs:** Erweiterung in Richtung Westen bis zur Grenze der überörtlichen Grünzone.
- **Standortraum Landeck - Zams:** Reduktion des Standortraumes durch die Verordnung der Kernzone Zams (LGBl. Nr. 137/2012).
- **Standortraum Lienz-Nußdorf – Debant:** Arrondierung im südlichen und im östlichen Teil des Standortraumes.
- **Standortraum Schwaz - Vomp:** Arrondierung im nordwestlichen Bereich des Standortraumes.
- **Standortraum Telfs - Pfaffenhofen:** Anpassung der Abgrenzung des Standortraumes an bestehende Grundstücksgrenzen.

4. Grundsätze für die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren (§ 2)

Das Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 enthält unter § 2 eine Reihe von Grundsätzen, welche bei der Neuwidmung von Sonderflächen für Einkaufszentren, bei deren Erweiterung sowie bei der Änderung der ergänzenden Festlegungen betreffend Betriebstyp und Kundenfläche zu beachten sind.

4.1. Flächensparende Verbauung (§ 2 Abs. 1 lit. a)

Das Ausmaß der Sonderfläche für Einkaufszentren muss zum geplanten Ausmaß der Kundenfläche in einem solchen Verhältnis stehen, dass eine flächensparende Verbauung gewährleistet ist. Im Bebauungsplan ist daher eine mehrgeschossige Bebauung festzulegen, außer die besonderen örtlichen Verhältnisse lassen nur eine eingeschossige Bebauung zu.

Der Grundsatz des Flächensparens hat angesichts der spezifischen räumlichen Verhältnisse in Tirol, wo nur 12,3 % der Landesfläche als Dauersiedlungsraum gelten, eine besondere Bedeutung. Einkaufszentren haben ihren Standort in den dicht besiedelten Zentralräumen und sie entfalten aufgrund der ausgedehnten Kunden- und Stellplatzflächen einen großen Flächenbedarf.

Durch mehrgeschossige bauliche Lösungen kann der Bodenverbrauch eingedämmt werden. Eine mehrgeschossige Bauweise kann auch einen Beitrag zur besseren städtebaulichen Integration von Einkaufszentren leisten. In jedem Fall ist auf eine flächensparende Unterbringung der Stellplätze zu achten.

4.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (§ 2 Abs. 1 lit. b)

Der Standort des Einkaufszentrums muss eine effiziente Anbindung an den großräumigen öffentlichen Personennahverkehr aufweisen. Es muss den Kunden und Beschäftigten möglich sein, den Standort ohne Verwendung eines privaten Kraftfahrzeuges zu erreichen.

Die Anbindung von Einkaufszentren an den öffentlichen Verkehr hat besonders in den städtischen Verdichtungsräumen, in denen der Öffentliche Verkehr einen hohen Stellenwert einnimmt, Relevanz. Neben der Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist auch die Lokalisierung der Haltestellen auf die Einkaufszentren-Standorte abzustimmen. Die Haltestellen sind möglichst nahe bei den Eingangsbereichen der Einkaufszentren zu errichten, um eine gute Akzeptanz des öffentlichen Verkehrs zu erwirken.

Ausschlaggebend dafür, ob öffentliche Verkehrsmittel zur Erreichung eines Einkaufszentrums genutzt werden, ist letztlich die Effektivität des gesamten öffentlichen Verkehrsangebotes in einem Standortraum. Das Ausmaß der Erschließung eines Raumes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Fahrplangestaltung, die Frequenz, die Fahrdauer, der Ein- und Ausstiegskomfort sowie die Tarifgestaltung sind mögliche Einflussfaktoren für die Akzeptanz.

4.3. Grundsätze betreffend Verkehrserschließung und Leistungsfähigkeit der Anbindungsstraßen (§ 2 Abs. 1 lit. c und d)

Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren ist eine sorgfältige Betrachtung der Verkehrsauswirkungen notwendig. Mit dem Grundsatz unter § 2 Abs. 1 lit. c wird bestimmt, dass Einrichtungen mit besonderen Ruhebedürfnissen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung durch den Verkehr zu und von den Einkaufszentren nicht oder nur geringfügig berührt werden dürfen.

Im folgenden Grundsatz unter § 2 Abs. 1 lit. d wird gefordert, dass die untergeordneten Straßen, die der Anbindung der Einkaufszentren an das überörtliche Straßennetz dienen, ausreichend dimensioniert sein müssen. Der Verkehr zu und von den Einkaufszentren muss ohne wesentliche Beeinträchtigung des sonstigen Verkehrsgeschehens ablaufen. Soweit diese Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Widmung noch nicht vorliegen, ist auf rechtlicher Basis eine entsprechende Verkehrsverbindung sicherzustellen.

Im Zuge des Widmungsverfahrens ist daher das zu erwartende Verkehrsaufkommen abzuschätzen und zu prüfen, welche Straßen für den Zu- und Abfahrtsverkehr benützt werden.

Falls die örtlichen Verhältnisse dies erfordern, sind spezielle Verkehrsuntersuchungen anzustellen bzw. ist ein Fachgutachten über die Auswirkungen und die Bewältigbarkeit des zu erwartenden Verkehrs einzuholen. Als Ergebnis können darin auch notwendige Maßnahmen zur Verkehrsraumverbesserung sowie zur Verkehrslenkung enthalten sein.

4.4. Grundsatz betreffen die Erhaltung ausreichender Flächenreserven für andere Wirtschaftszweige (§ 2 Abs. 2)

Der Grundsatz unter § 2 Abs. 2 betrifft nur Einkaufszentren des Betriebstyps B. Eine Neuwidmung oder Erweiterung von Sonderflächen für diese Einkaufszentren ist nur zulässig, wenn dadurch die Entwicklung anderer Wirtschaftszweige, insbesondere des produzierenden Gewerbes und der Industrie nicht beeinträchtigt wird. Maßgeblich ist dabei, ob im Örtlichen Raumordnungskonzept noch ausreichend Flächen für andere betriebliche Zwecke vorgesehen sind.

Mit dem Grundsatz werden zweierlei Ziele verfolgt: der Verbrauch von Gewerbegrundstücken durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll eingedämmt werden und das Preisniveau für gewerblich nutzbare Grundstücke sollte auf einem vertretbaren Niveau gehalten werden. Die Bereitstellung gut geeigneter Gewerbe- und Industriegebiete für Betriebserweiterungen und -ansiedlungen ist eine Grundvoraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region und eine ausgeglichene Arbeitsmarktstruktur. Die knappen räumlichen Verhältnisse in Tirol eröffnen hier nur geringe Spielräume. Hohe Grundkosten tragen zu einem Verdrängungswettbewerb bei, in dem der Handel als Sieger hervorgeht, da er in der Lage ist, höhere Grundstückspreise zu bezahlen als Betriebe des produzierenden Sektors.

Der Grundsatz bedeutet, dass im Zuge eines Widmungsvorgangs für ein Einkaufszentrum des Betriebstyps B geprüft wird, ob im Standortraum noch ausreichend Gewerbegebietsreserven zur An-

siedlung anderer Betriebe vorhanden sind. Dabei sind die Vorgaben des Örtlichen Raumordnungs-konzeptes der Standortgemeinde und der angrenzenden Gemeinden zu berücksichtigen, da es sich hier primär um ein regionalwirtschaftliches Anliegen handelt.

4.5. Grundsätze betreffend das Ausmaß der Lebensmittel – Kundenfläche (§ 3)

Das TROG 2011 ermächtigt unter § 8 Abs. 5 die Landesregierung, bei Einkaufszentren das Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche, auf der Lebensmittel angeboten werden, zu bestimmen. Daran anknüpfend enthält das Tiroler Einkaufszentrenprogramm unter § 3 Abs. 1 die Bestimmung, dass die Lebensmittel-Kundenfläche auf die Anzahl der Personen mit einem Wohnsitz in einem Einzugsbereich von 500 Metern um den geplanten Standort abzustimmen ist. Dabei ist zumindest der in der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 des TROG 2011 für die jeweilige Standortgemeinde geltende Schwellenwert für den Betriebstyp A festzulegen.

Im Abs. 2 wird bestimmt, dass auch ein größerer Einzugsbereich (als 500 m) der Berechnung der Lebensmittel-Kundenfläche zu Grunde gelegt werden kann, wenn dies die bestehende räumliche Versorgungsstruktur des Lebensmittelhandels erfordert oder andere besondere örtliche Verhältnisse vorliegen.

Die Bestimmungen betreffend das Ausmaß der Lebensmittel-Kundenflächen in Einkaufszentren stehen im Zusammenhang mit den Zielen betreffend die Nahversorgung der Bevölkerung. Es soll ausgeschlossen werden, dass es in Einkaufszentren zur Ansiedlung überdimensionierter Lebensmittelmärkte kommt und dadurch die Wettbewerbssituation verzerrt wird.

Die geforderte „Abstimmung“ des Ausmaßes der Lebensmittel-Kundenfläche auf die Anzahl der Personen im abgegrenzten Einzugsbereich von 500 m erfolgt auf Basis eines Richtwertes, welcher aus den Angaben zur sortimentspezifischen Kaufkraft und zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Lebensmittel-Einzelhandels errechnet wird:

Ausgangsdaten:

- Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genussmittel in Tirol: 1.297,8 Mio. EURO²
- Umsatzleistung des Lebensmitteleinzelhandels an Nahrungs- und Genussmitteln (= 90% des Kaufkraftvolumens) 1168,02 Mio. EURO
- Durchschnittliche Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel (Umsatz/m² Verkaufsfläche): 4600 EURO/m²
- Wohnbevölkerung Tirol (per 31.12.2011): 714.449 Pers.³

² Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) Salzburg 2009.

³ Folder „Tirol - Daten 2012“, Landesstatistik Tirol, Innsbruck 2012.

Berechnungsvorgang:

- Umsatzleistung des Lebensmitteleinzelhandels/ durchschnittliche Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel= Kundenflächenpotentialpotential für Nahrungs- und Genussmittel in Tirol = 253.917m²
- Kundenpotential für Nahrungs- und Genussmittel in Tirol/ Wohnbevölkerung Tirol (2012) x 100 = Richtwert Lebensmittel-Kundenfläche in EKZ BT A/je 100 Einwohner= 253.917 /714.449 x 100 = 35,9 m² ~ **36 m²/100 EW**

Der Richtwert für die Bemessung der Lebensmittel-Kundenfläche beträgt 36 m² pro 100 Einwohner im abgegrenzten Einzugsbereich (500 m).

Das errechnete Höchstausmaß der Lebensmittel-Kundenfläche ist im Zuge der Flächenwidmung als Bestandteil der Sonderflächenwidmung festzulegen. Wenn in einem Einkaufszentrum Lebensmittel angeboten werden dürfen, muss die Baubehörde aufgrund der Planunterlagen imstande sein, das Ausmaß der Lebensmittelkundenfläche zu überprüfen. Zu diesem Zweck ist bei Einkaufszentren mit Betriebstyp A in den Planunterlagen, die dem Bauansuchen anzuschließen sind, ersichtlich zu machen, wo Lebensmittel angeboten werden.

Für die Bemessung der Lebensmittel-Kundenfläche ist laut Einkaufszentren - Programm die Anzahl der Personen mit einem Wohnsitz in einem Einzugsbereich von 500 m um den geplanten Standort zugrunde zu legen. Die Abgrenzung des 500-m-Einzugsbereiches erfolgt anhand von bestehenden Wegstrecken, unabhängig davon, ob diese zu Fuß oder mit einem Verkehrsmittel zurückgelegt werden. Als Ausgangspunkt für die Bemessung der 500-m-Distanzen wird die Außengrenze des Standortareals, auf dem das Einkaufszentrum geplant ist, herangezogen. Die Abgrenzung soll Grundstücksgrenzen und Straßenverbindungen folgen und zusammengehörende Bereiche nicht willkürlich zerteilen. Nicht zulässig ist die Festlegung des Einzugsbereiches nach Luftlinienentfernung, da diese zu meist ein falsches Abbild der tatsächlichen Erreichbarkeitsverhältnisse gibt.

Bei der Abgrenzung des Einzugsbereiches können in besonderen Fällen auch Gebiete außerhalb des 500-m Einzugsbereiches berücksichtigt werden. Die Einbeziehung von Gebieten außerhalb des 500-m-Einzugsbereiches kommt bei der Bemessung der Lebensmittel-Kundenfläche in Frage, wenn beispielsweise das Gebiet direkt an den 500-m-Einzugsbereich angrenzt und in Bezug auf die Nahversorgung auf den geplanten Standort ausgerichtet ist. Die Einwohnerzahl in diesem Gebiet darf aber nicht so hoch sein, dass die Ansiedlung eines eigenen Nahversorgungsbetriebes in Frage käme. Hat ein räumlich abgegrenztes Gebiet weniger als 1.000 Einwohner, ist davon auszugehen, dass kein eigener Versorgungsstandort entwickelt wird.

Die Ermittlung der Einwohner des Einzugsgebietes erfolgt auf Basis des Melderegisters der Standortgemeinde. Als Personen mit einem Wohnsitz gelten solche mit einem Hauptwohnsitz und Personen mit einem weiteren Wohnsitz. Da Einkaufszentren im Hinblick auf ein zukünftiges Kaufkraftpotenzial projiziert werden, können bei der Ermittlung der Personen im Einzugsbereich auch geplante Wohnbauvorhaben berücksichtigt werden. Soweit für diese noch keine Baugenehmigung vorliegt ist Vo-

oraussetzung, dass im Örtlichen Raumordnungskonzept der Standortgemeinde eindeutige Vorgaben über die Wohngebietsentwicklung innerhalb eines konkret benannten Zeitraumes enthalten sind.

5. Bestimmungen zu In-Kraft-Treten und Auflegung (§ 4 und Artikel II)

Das Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, LGBl. Nr. 119/2005 bleibt weiterhin in Kraft. Dessen Änderungen im LGBl. Nr. 6/2013 sind seit 30.01.2013 gültig. Dabei handelt es sich um Zitat Anpassungen und um die Neuabgrenzung der grenzüberschreitenden Standorträume. Die bisherigen Anlagen (1 bis 6) zum Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, welche die grenzübergreifenden Standorträume für Einkaufszentren des Betriebstyps B darstellen, werden durch die Anlagen (1 bis 6) mit den neu abgegrenzten Standorträumen ersetzt.

Art. II regelt die Frage der öffentlichen Einsichtnahme in die Anlagen (1 bis 6) zum Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005. Die Pläne liegen im Sachgebiet Raumordnung des Amtes der Tiroler Landesregierung zur Einsichtnahme auf und können im Internet abgerufen werden:

<http://www.tirol.gv.at/themen/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertliche-raumordnung/ekz/>