

# **EINKAUFSZENTREN IM WANDEL DER ZEIT**

Schriftliche Arbeit im Rahmen der Dienstprüfung, Verwendungsgruppe B,  
Fachgegenstand Raumordnung

Die Regelungen für Einkaufszentren haben sich in den vergangenen 47 Jahren erheblich verändert. In dem folgendem Bericht werden die einzelnen Änderungen, die laufend beim Tiroler Raumordnungsgesetz durchgeführt wurden, dargestellt.

Aufgrund der Entwicklungen in den Bereichen Bevölkerung, Verkehrsaufkommen usw. mussten in den vergangenen Jahren auch im Rahmen des Tiroler Raumordnungsgesetzes Änderungen durchgeführt werden. Durch die steigenden Bevölkerungszahlen wird auch der bewohnbare und nutzbare Boden in Tirol immer wertvoller. Dem großen Flächenverbrauch durch „Einkaufszentren auf der grünen Wiese“ musste eine Grenze gesetzt, aber auch auf die Nahversorgung der Bevölkerung eingegangen werden.

Im **Raumordnungsgesetz 1972** gab es zwar bereits eine eigene Widmungskategorie „Sonderfläche“, allerdings fanden die Einkaufszentren noch keine eigene Berücksichtigung.

Mit der **2. Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes im Jahre 1976 (LGBl. 63/1976)** wurde bezüglich Einkaufszentren näher darauf eingegangen. Erstmals fand man im § 16 b die „Sonderflächen Einkaufszentren“.

Gleichzeitig wurde auch der Begriff „Einkaufszentrum“ definiert. Zum damaligen Zeitpunkt galten Betriebe die Lebensmittel anboten und welche größer als 400 m<sup>2</sup>, bzw. 800 m<sup>2</sup> in einer Gemeinde mit mehr als 10.000 Einwohnern, waren, als Einkaufszentrum. Das bedeutete, die Errichtung durfte nur auf Grundflächen erfolgen, die als Sonderflächen im Bauland für diesen Verwendungszweck ausdrücklich gewidmet waren. Bei Betrieben, die eine bauliche und betriebsorganisatorische Einheit bildeten, wurden die Flächen zusammengezählt.

Ziel war es, die Nahversorgung aufrecht zu erhalten. Es sollte der Bevölkerung möglich sein, auch fußläufig Lebensmittel einkaufen zu können.

Mit der **4. TROG-Novelle (LGBl. 88/1983)** wurde die Bestimmung im § 16 b verfeinert. Ab diesem Zeitpunkt durfte ein Einkaufszentrum nicht nur auf einer eigens gewidmeten Sonderfläche, sondern auch nur bis zu einem zulässigen Höchstausmaß, welches in einem Entwicklungsprogramm festgelegt wurde, errichtet werden. Dieses Höchstausmaß wurde in der Widmung festgelegt.

Waren mehrere Betriebe in einem Gebäude, so musste der Bauwerber den Nachweis erbringen, dass keine betriebsorganisatorischen Verhältnisse bestanden. Konnte er dies nicht, so waren die Flächen zusammenzuzählen.

In der **6. Novelle im Jahre 1990** wurden einige Neuerungen eingeführt.

Als Einkaufszentren galten nunmehr jene Gebäude, die die in der Anlage des Gesetzes angeführten Schwellenwerte überstiegen und somit nur auf einer Sonderfläche für Einkaufszentren errichtet werden durften.

Die in der Anlage des Gesetzes festgelegten Kundenflächen richteten sich damals nach der Wohnbevölkerung der letzten Volkszählung und nicht wie jetzt nach der Anzahl der Personen mit einem Hauptwohnsitz in der Gemeinde.

<b>Wohnbevölkerung nach der letzten Volkszählung</b>	<b>Betriebstyp I</b>	<b>Betriebstyp II, III</b>	<b>Betriebstyp IV, V</b>	<b>Betriebstyp VI</b>
bis zu 5.000 Einwohner	500	500	1000	2000
von 5.001 bis 10.000 Einwohner	500	800	1500	3000
über 10.000, ausg. Innsbruck	800	1000	1500	3000
Stadt Innsbruck	1000	1500	2000	3000

Im allgemeinen Entwicklungsprogramm waren die Gemeinden bestimmt, in welchen die Widmung von Sonderflächen bis zu einem bestimmten Höchstausmaß der Kundenfläche und der Gesamtnutzfläche zulässig war. Sollte in anderen Gemeinden eine Sonderfläche gewidmet werden bzw. ein Betrieb des Betriebstyps V oder mit einem größeren Höchstausmaß der Kunden- bzw. Gesamtnutzfläche, so musste ein standortbezogenes Entwicklungsprogramm erlassen werden.

In dieser Novelle wurde zum ersten Mal die Kundenfläche bestimmt und Betriebstypen festgelegt. Als Kundenflächen zählten alle Flächen, auf denen Waren angeboten und Dienstleistungen erbracht wurden, Flächen für die Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden und Flächen für die Erschließung und die zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.

Im Gegensatz zur Kundenfläche gab es noch die Gesamtnutzfläche, welche alle Räume ausgenommen Tiefgaragen, Parkdecks, Schutzräume, Produktionsflächen und Unterkellerung der Kundenfläche umfasste.

Es wurden fünf verschiedenen Betriebstypen definiert:

**Betriebstyp I** Einkaufszentren, in denen ausschließlich Lebensmittel oder überwiegend Lebensmittel in geringerem Ausmaß auch andere Waren zur täglichen Versorgung der Bevölkerung größtenteils in Packungs- oder Gebindegrößen angeboten werden, die vom Kunden ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können.

**Betriebstyp II** Einkaufszentren, in denen größtenteils Waren mit Ausnahme von Lebensmitteln angeboten werden, die nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach den Packungs- oder Gebindegrößen vom Kunden ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können.

Betriebstyp III	Einkaufszentren, in denen größtenteils Waren einschließlich Lebensmittel angeboten werden, die nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach den Packungs- oder Gebindegrößen vom Kunden ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können.
Betriebstyp IV	Einkaufszentren, in denen Waren eines artverwandten Fachsortimentes angeboten werden, die in einem mehr als geringfügigen Ausmaß nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach den Packungs- oder Gebindegrößen vom Kunden nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können
Betriebstyp V	Einkaufszentren, in denen Waren eines gemischten Sortimentes artverschiedener Waren angeboten werden, die in einem mehr als geringfügigen Ausmaß nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach den Packungs- oder Gebindegrößen vom Kunden nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können.
Betriebstyp VI	Einkaufszentren, in denen außer Möbeln und ergänzend dazu Raumausstattungsartikeln oder Kraftfahrzeugen und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör höchstens in geringfügigem Ausmaß andere Waren angeboten werden.

#### Anlage des Gesetzes

<b>Wohnbevölkerung nach der letzten Volkszählung</b>	<b>Betriebstyp I</b>	<b>Betriebstyp II, III</b>	<b>Betriebstyp IV, V</b>	<b>Betriebstyp VI</b>
bis zu 5.000 Einwohner	500	500	1000	2000
von 5.001 bis 10.000 Einwohner	500	800	1500	3000
über 10.000, ausg. Innsbruck	800	1000	1500	3000
Stadt Innsbruck	1000	1500	2000	3000

Mit dieser Novelle wurde ebenfalls beschlossen, dass die Landesregierung ein allgemeines Entwicklungsprogramm für Einkaufszentren zu erlassen hat.

Das „Allgemeine Entwicklungsprogramm für Einkaufszentren sowie die Grundsätze für standortbezogene Entwicklungsprogramme“ wurde mit Verordnung vom 24.03.1992 erlassen.

In dieser Verordnung wurden

- die Zulässigkeit der Widmung von Sonderflächen
- das Höchstausmaß der Kundenfläche und der Gesamtnutzfläche
- die Grundsätze für die Widmung von Sonderflächen
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Empfehlungen an die Gemeinden
- Grundsätze für die standortbezogenen Entwicklungsprogramme

näher bestimmt.

In den ersten Jahren des Raumordnungsgesetzes lag der Fokus auf der Sicherung der Nahversorgung. Im Laufe der Jahre veränderten sich allerdings die Beurteilungsmaßstäbe.

Mit dem ersten Raumordnungsprogramm sollten Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, Siedlungskerne, Grundverbrauch, Verkehr, Umweltsituation und auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild beleuchtet und bei der Widmung berücksichtigt werden.

Kernzonen waren nicht zu finden, allerdings legte man damals schon die sogenannten Standortgemeinden fest.

Mit dem Gesetz vom **06.07.1993, LGBl. 81/93, Tiroler Raumordnungsgesetz 1994**, gibt es mit dem § 10 eine Bestimmung für Raumordnungsprogramme für Einkaufszentren.

In diesem Paragraphen wird festgelegt, welche Gebäude als Einkaufszentren zu verstehen sind, welche Kundenflächen, Gesamtnutzflächen und welche Grundsätze bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren zu beachten sind. Ebenso wird festgelegt, dass im Raumordnungsprogramm insbesondere auf die Übereinstimmung der Versorgungsstruktur mit der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, die möglichst wohnungsnah Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Siedlungskerne, die Vermeidung von unzumutbaren, schädlichen Auswirkungen des Verkehrs und den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen ist.

Ein Unterschied zu der vorherigen Gesetzesfassung ist, dass es nunmehr nur mehr ein Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren gibt, anstatt der Teilung in ein allgemeines und standortbezogenes Entwicklungsprogramm.

In der **Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBl. 93/2001**, wurde der Begriff „Gesamtnutzfläche“ entfernt und es wird zum ersten Mal angeführt, dass die Widmung von Sonderflächen für die Betriebstypen I, II, III und V nur innerhalb der in Raumordnungsprogrammen festgelegten Kernzonen von Gemeinden oder Teilen von Gemeinden zulässig ist.

Es soll damit eine Nahversorgung in den Ortskernen gewährleistet und eine Abwanderung in die Randbereiche verhindert werden. Kernzonen sind größtenteils Mischgebiet oder gemischtes Wohngebiet und man findet eine dicht zusammenhängende und mehrgeschossige Bebauung mit einem vielfältigen gemischten Angebot an Handelsbetrieben, sonstigen Dienstleistungseinrichtungen, wie Banken, Versicherungen, Büros usw. vor.

Widmungen für die Betriebstypen IV und VI durften nur auf Grundflächen in den in einem Raumordnungsprogramm festgelegten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden durchgeführt werden, die innerhalb der im Örtlichen Raumordnungskonzept für betriebliche Zwecke vorgesehenen Bereiche lagen. Es durften nur Gemeinden bestimmt werden, welche eine zentralörtliche Bedeutung hatten, sowie Teile von Gemeinden, die mit einer solchen Gemeinde eine unmittelbare räumliche Verflechtung aufwiesen.

Die in der Anlage festgelegten Kundenflächen richteten sich nicht mehr nach der Wohnbevölkerung, sondern nach der Anzahl der Personen, welche mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde wohnhaft sind. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist immer der 31.12. des dem Jahr der Einbringung des Bauansuchens vorangegangenen Jahr.

Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz	Betriebstyp I	Betriebstyp II, III	Betriebstyp IV, V	Betriebstyp VI
bis zu 5.000	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
von 5.001 bis 10.000	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
über 10.000, außer in der Stadt Innsbruck	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
in der Stadt Innsbruck	1500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>

Im Jahre **2005**, **LGBl. 35/2005**, wurden einige gravierende Änderungen beschlossen.

Unter anderem wurden die Flächen, welche nicht zur Kundenfläche zählen, genauer festgelegt. In der vorherigen Ausgabe wurden lediglich Flächen, auf denen ausschließlich Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden, die auf diesen Flächen produziert werden, aus den Kundenflächen ausgenommen.

Ab diesem Zeitpunkt wurden nun auch Flächen für Stiegen, Windfänge, Sanitärräume, Kinderbetreuungseinrichtungen, Flächen für Bank- oder Postdienstleistungen und schließlich Flächen, die der Bedienung der Kunden mit Waren dienen und ausschließlich dem Personal vorbehalten sind, wie z. B. Wurst- oder Fleischtheken nicht zur Kundenfläche gezählt.

Im Zuge der Änderung wurden auch die fünf Betriebstypen neu festgelegt. Man unterscheidet nun nur mehr zwischen Betriebstyp A und B. Aus den Betriebstypen I, II, III und V wurde Betriebstyp A, aus den Betriebstypen IV und VI der Betriebstyp B.

### 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.

### BETRIESTYP 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.

Die Zuordnung der Anzahl der Einwohner mit den maximal zulässigen Flächen wurde wie folgt geändert:

<b>Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz</b>	<b>Betriebstyp A</b>	<b>Betriebstyp B</b>
bis zu 5.000	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
über 5.000	800 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
in der Stadt Innsbruck	1500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>

Mit dieser Maßnahme wurde nun eine Einschränkung der maximal zulässigen Kundenfläche durchgeführt.

Die Kundenflächen mehrerer Betriebe wurden zusammengezählt, wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis standen und in einem wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang standen. Man verabschiedete sich von dem Begriff „betriebsorganisatorische Einheit“. Das bedeutet, dass Betriebe auch mit nur einem der genannten Zusammenhänge zusammengerechnet werden müssen. Es reicht unter anderem bereits ein gemeinsamer Parkplatz mit einer gemeinsamen Zufahrt für die Zusammenrechnung aus.

Betriebe, in denen Kraftfahrzeuge bzw. Kraftfahrzeugzubehör und in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten wurden, galten nicht mehr als Einkaufszentren. Hinsichtlich der Widmung von Einkaufszentren, welche Lebensmittel anbieten, wurde festgelegt, dass diese Flächen in der Widmung festzulegen sind.

Der Begriff „Kernzone“ wurde erweitert, indem als Kernzone auch ein gewidmetes Wohngebiet neben dem Mischgebiet und dem gemischten Wohngebiet zählt.

Eine wesentliche Neuerung stellte die Einführung von Sonderflächen für Handelsbetriebe dar. Es durften Handelsbetriebe mit einer Kundenfläche von über 300 m<sup>2</sup> bis zum Schwellenwert nur mehr auf eigens gewidmeten Sonderflächen für Handelsbetriebe errichtet werden. Es sollte damit ein Ausgleich zwischen dem sich ausbreitenden Handel und dem beschränkten Raumangebot geschaffen werden, indem bei der Widmung auf eine Bodensparende Bebauung geachtet werden muss. Weitere Ziele sind die verkehrsmäßige Erschließung der Grundflächen und deren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Bedachtnahme auf die bestehenden Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen und die Erhaltung ausreichender Flächen für die Weiterentwicklung anderer Wirtschaftszweige.

Mit der Verordnung der Landesregierung vom 20.12.2005 wurde das Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 erlassen. In diesem Programm wird darauf eingegangen, wo Neuwidmungen von Einkaufszentren vorgenommen werden können und welche Grundsätze dabei eingehalten werden müssen.

Die Grundsätze sind bei Neuerrichtungen, aber auch bei Erweiterungen von Einkaufszentren einzuhalten. Zu diesen Grundsätzen zählen, dass die verbrauchte Grundfläche in einem flächensparenden Verhältnis zur Kundenfläche stehen muss, dass eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben bzw. geschaffen werden muss, dass Ruhebedürfnisse von z.B. Altenwohnheimen, Krankenhäusern durch die Verkehrserschließung bewahrt werden und die Leistungsfähigkeit der Straßen gegeben sein muss. Bei Neuwidmungen oder Erweiterungen von Einkaufszentren des Betriebstyps B ist darauf zu achten, dass auch Entwicklungsflächen für das produzierende Gewerbe im Örtlichen Raumordnungskonzept vorhanden bleiben.

Zusätzlich sind bei Einkaufszentren, welche Lebensmittel anbieten, eine entsprechende Zahl von Personen mit einem Wohnsitz in einem 500 m Einzugsbereich nachzuweisen.

Das Raumordnungsprogramm wird alle 10 Jahre evaluiert. Die letzte Evaluierung fand 2012 statt und wurde mit Verordnung vom 18.12.2012 geändert, wobei dabei nur Zitatänderungen vorgenommen wurden und die Grundsätze bis heute gültig sind.

In der Wiederverlautbarung des **Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 vom 28.06.2011, LGBl. 56/11, nunmehr Tiroler Raumordnungsgesetz 2011**, wurden lediglich kleine Änderungen vorgenommen.

Es wurden neue Flächen, welche nicht zur Kundenfläche zu zählen sind, angeführt. Dies sind Flächen bei Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen, in die Betriebe integriert sind, die Waren oder Waren und Dienstleistungen anbieten, die ausschließlich Zwecken des Gastgewerbes dienen und Flächen, auf denen Waren ausschließlich im Rahmen von Messen ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden.

Im Jahre 2016 erfolgte die Wiederverlautbarung des TROG 2011, nunmehr **Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. 101/2016**.

Bei dieser wurde zusätzlich festgelegt, dass Dienstleistungsbetriebe, wenn sie über einen eigenen Eingang verfügen, bei den Kundenflächen nicht mitberücksichtigt werden müssen. Als Beispiel kann ein Frisör im ersten Stock, welcher nur durch einen getrennten Zugang erreichbar ist, genannt werden, oder auch Gastgewerbebetriebe, welche an und für sich zur Kundenfläche zählen, können unberücksichtigt bleiben, wenn sie nur durch einen eigenen Zugang, d.h. ohne Verbindung zum Handelsbetrieb, erreichbar sind.

Zusätzlich wird ergänzt, dass Flächen, die der ärztlichen Berufsausübung oder dem Betrieb von Apotheken dienen, jeweils bis zu einem Höchstausmaß von 100 m<sup>2</sup> nicht zur Kundenfläche gezählt werden müssen.

Mit der derzeit aktuellen Änderung des **TROG 2016, LGBl. 110/2019**, wird besonders auf die Boden sparende Bebauung der Handelsbetriebe Bedacht genommen. Nunmehr ist bei einer Widmung „Sonderfläche Handelsbetrieb“ neben den bereits geltenden Grundsätzen insbesondere auf die Gewährleistung einer Boden sparenden Bebauung zu achten.

Es sollen Handelsbetriebe nur mehr mit einer mehrgeschossigen Bebauung und einer Mehrfachnutzung, welche durch entsprechende Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sicherzustellen sind, errichtet werden.

Dazu wurde auch in der Änderung der Tiroler Bauordnung Rechnung getragen. Darin wird bestimmt, dass nicht nur Einkaufszentren, sondern nunmehr auch Handelsbetriebe die erforderlichen Abstellmöglichkeiten nur in Form von Parkdecks oder unterirdischen Garagen errichtet dürfen.

Ebenfalls neu ist, dass nur mehr eine höchstzulässige Anzahl von Abstellmöglichkeiten erlaubt ist. Pro 15 m<sup>2</sup> Kundenfläche ist eine Abstellmöglichkeit vorgesehen. Es soll damit erreicht werden, dass der Flächenverbrauch für Parkplätze reduziert wird.

## **ÜBERBLICK BETREFFEND KUNDENFLÄCHEN**

### 1972 - 1976

Keine eigene Berücksichtigung von Einkaufszentren auf Sonderflächen.

### 1976 - 1990

Bis zur 6. TROG Novelle galten als „Einkaufszentren“ Gebäude mit Verkaufsräumen von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 10.000. Mit dem Gesetz vom 15.10.1990, LGBl. 76/1990 wurden Gebäude dann als Einkaufszentren bezeichnet, wenn sie die in der jeweiligen Anlage des Gesetzes festgesetzten Höchstausmaße überschritten haben.

### 1990

<b>Wohnbevölkerung nach der letzten Volkszählung</b>	<b>Betriebstyp I</b>	<b>Betriebstyp II, III</b>	<b>Betriebstyp IV, V</b>	<b>Betriebstyp VI</b>
bis zu 5.000 Einwohner	500	500	1000	2000
von 5.001 bis 10.000 Einwohner	500	800	1500	3000
über 10.000, ausg. Innsbruck	800	1000	1500	3000
Stadt Innsbruck	1000	1500	2000	3000

## 2001

Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz	Betriebstyp I	Betriebstyp II, III	Betriebstyp IV, V	Betriebstyp VI
bis zu 5.000	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
von 5.001 bis 10.000 Einwohner	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
über 10.000, außer in der Stadt Innsbruck	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
in der Stadt Innsbruck	1500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>

## 2005

Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz	Betriebstyp A	Betriebstyp B
bis zu 5.000	600 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
über 5.000	800 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
in der Stadt Innsbruck	1.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>

## **ZUSAMMENFASSUNG DER ÄNDERUNGEN SEIT 1972**

### **1972**

Kein direkter Bezug auf Einkaufszentren.

### **1976**

Definition des Begriffes Einkaufszentrum bzw. wo ein solches errichtet werden darf.

### **1983**

Grenzen in Bezug auf die Größe wurden gesetzt. Es durfte nur bis zu einem Höchstausmaß Kundenfläche, welches in einem Entwicklungsprogramm festgesetzt wurde, ein Einkaufszentrum auf einer dafür gewidmeten Sonderfläche errichtet werden.

**1990** wurden

- Betriebstypen eingeführt,
- das Höchstausmaß der Kundenfläche, gestaffelt nach der Wohnbevölkerung, festgelegt und
- ein „Allgemeines Entwicklungsprogramm für Einkaufszentren und Grundsätze für standortbezogene Entwicklungsprogramme“ erlassen.

**1993** wurde

- genauer auf Kundenfläche, Gesamtnutzfläche, Auswirkungen auf Verkehr, Orts- und Straßenbild, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur eingegangen und
- nur mehr ein Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren erlassen.

## 2001

- entfällt der Begriff „Gesamtnutzfläche“,
- die Betriebstypen I, II, III, V dürfen nur in Kernzonen und die Betriebstypen IV und VI in festgelegten Gemeinden laut Raumordnungsprogramm errichtet werden,
- das Höchstausmaß der Kundenfläche wird nicht mehr nach der Wohnbevölkerung gestaffelt, sondern nach den Hauptwohnsitzen in der jeweiligen Gemeinde und die max. zulässigen Flächen werden geändert.

Schließlich erfolgen im Jahre **2005** einige, gravierende Änderungen:

- eine genaue Definition der Flächen, welche nicht zur Kundenfläche zählen (z.B. Windfänge, Stiegen usw.),
- die bisherigen sechs Betriebstypen werden zu zwei zusammengefasst und das max. Höchstausmaß der Kundenfläche angepasst,
- die Zusammenrechnung der Kundenfläche wird geändert (wirtschaftlich, organisatorisch oder funktionell)
- Gebäude, in welchen Kraftfahrzeuge zum Verkauf angeboten werden, zählen nicht mehr als Einkaufszentrum,
- die Sonderflächen Handelsbetriebe werden geschaffen, d.h. Betriebe mit einer Kundenfläche über 300 m<sup>2</sup> bis zu den relevanten Schwellenwerten dürfen nur mehr auf diesen Sonderflächen errichtet werden und
- das Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 wird erlassen, welches bis heute Gültigkeit hat.

## 2011 und 2016

- wurden weitere Flächen, welche nicht zur Kundenfläche zu zählen sind, definiert.

**2019** Neuerungen in Bezug auf die Handelsbetriebe um eine Boden sparende Bebauung zu gewährleisten,

- ist auf das Verhältnis zwischen Sonderfläche und Höchstausmaß der Kundenfläche zu achten,
- eine mehrgeschossige Bebauung und Mehrfachnutzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festzulegen,
- Tiefgaragen oder Parkdecks sind zu errichten und
- Höchstgrenzen bei Abstellflächen – pro 15 m<sup>2</sup> Kundenfläche ein Abstellplatz – sind einzuhalten.

Der Überblick zeigt, dass mit den laufend durchgeführten Änderungen die Schritte in die richtige Richtung gelenkt wurden, um den wertvollen, bewohnbaren Boden in Tirol zu schützen.

Die Bestrebungen sollten weiterhin dahin gehen, die Ortszentren wieder zu beleben, denn die Revitalisierung hat mehrere Vorteile. Zum einen werden keine zusätzlichen neuen Flächen verbraucht und durch die fußläufige Erreichbarkeit der Geschäfte würde sich das Verkehrsaufkommen auf ein erträglicheres Ausmaß verringern.

## **HANDELSBETRIEBE**

- \* über 300 m<sup>2</sup> bis zu den relevanten Schwellenwerten nur auf Sonderfläche Handelsbetrieb
- \* Boden sparende Bebauung – Verhältnis Sonderfläche/Kundenfläche
- \* Boden sparende verkehrsmäßige Erschließung
- \* bestehende Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen
- \* Erhaltung ausreichender Flächen für die Weiterentwicklung anderer Wirtschaftszweige
- \* verkehrsmäßige Erschließung und Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

## **EINKAUFSZENTREN**

- \* Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren
- \* Kundenfläche übersteigt das festgelegte Ausmaß in der Anlage des Gesetzes
- \* Betriebstyp A nur innerhalb der festgelegten Kernzonen
- \* Betriebstyp B nur in den Randzonen der festgelegten Gemeinden
- \* Boden sparende Bebauung – Verhältnis Sonderfläche/Kundenfläche
- \* großräumige und effiziente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- \* die Verkehrserschließung muss gewährleistet sein und Einrichtungen mit besonderen Ruhebedürfnissen dürfen nicht oder nur in geringem Ausmaß beeinträchtigt werden
- \* die Leistungsfähigkeit der Straßen muss ausreichen bzw. die Herstellung rechtlich sichergestellt sein
- \* bei Neuwidmungen von Betriebstyp B müssen weitere Bereiche für die Entwicklung anderer Wirtschaftszweige im Örtlichen Raumordnungskonzept vorhanden sein
- \* bei Anbieten von Lebensmitteln muss eine Abstimmung hinsichtlich der erforderlichen Personen im 500 m Umkreis erfolgen