

NIEDERSCHRIFT

**ÜBER DIE
SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES
DES**

REGIONALEN PLANUNGSVERBANDES

SÜDOSTOBERBAYERN

am Mittwoch, den 25. Mai 2005

im Großen Sitzungssaal

des Landratsamtes Rosenheim

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 10:30 Uhr

Der Vorsitzende eröffnete um 09:00 Uhr die Sitzung. Er stellte fest, dass die Einladung mit Schreiben vom 03.05.2005 ordnungsgemäß erfolgte. Die Einladung enthielt auch die Tagesordnung. **Der Vorsitzende** begrüßte dann alle Anwesenden, insbesondere Herrn Ltd. RD Graßler vom Sachgebiet 350 bei der Regierung von Oberbayern, Herrn Regionsbeauftragten Bauer sowie die Vertreter der Presse. Bei der Sitzung waren neben dem Vorsitzenden aus diesem Gremium 20 Mitglieder anwesend. Die Anwesenheitsliste des Planungsausschusses ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

TAGESORDNUNG:

Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Hiendl-Einrichtungshauses auf dem Gebiet der Gemeinde Raubling

Der Vorsitzende erinnerte zunächst daran, dass der Planungsausschuss schon im Jahr 1998 im Zusammenhang mit gleichzeitig laufenden Anträgen zur Errichtung eines Möbelhauses der Firma Hiendl auf dem Gebiet der Gemeinde Raubling sowie der Errichtung eines Möbelhauses der Firma Weko auf dem Gebiet der Stadt Rosenheim angehört worden war. Bekanntlich wurde das damalige Raumordnungsverfahren zugunsten der Firma Weko und der Stadt Rosenheim als Oberzentrum abgeschlossen. **Der Vorsitzende** wies ausdrücklich darauf hin, dass die heutige Sitzung des Planungsausschusses keine Entscheidung in der Sache bringe, sondern dass der Planungsverband lediglich als Träger öffentlicher Belange, wenn vielleicht auch mit besonderem Gewicht, neben anderen angehört werde. **Er** bat dann Herrn Ltd. RD Graßler zum jetzigen Antrag der Firma Hiendl aus der Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde grundsätzliche Stellung zu nehmen.

Ltd. RD Graßler erklärte, dass es sich bei dem Vorhaben der Firma Hiendl um ein raumbedeutsames Projekt handle, für das nach den Bestimmungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist. Die Auffassung, dass das Vorhaben abgelehnt werden müsse, weil es im Jahr 1998 im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Weko abgelehnt worden sei, ist unzutreffend. Bei den zeitgleichen Anträgen der Firmen Hiendl und Weko im Jahre 1998 musste nach den einschlägigen Handlungsanleitungen von einer Summenwirkung (60.000 m²) ausgegangen werden, die bezogen auf den gemeinsamen Einzugsbereich überdimensioniert war. Diese Summenwirkung ist zwar vorhanden, ist jedoch planungsrechtlich nur zu berücksichtigen, wenn zwei Projekte „zeitgleich“ beantragt werden. Dies trifft heute nicht mehr zu. Mit welchem Ergebnis das noch laufende Anhörungsverfahren letztlich abschließe, könne im Moment noch nicht gesagt werden.

Der Vorsitzende bat dann Herrn Regionsbeauftragten Bauer konkret auf das Projekt einzugehen und hierzu fachlich Stellung zu nehmen. **Der Regionsbeauftragte** erläuterte zunächst, dass die Firma Hiendl in Raubling ein Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² plane. Davon sollten 28.420 m² auf das nicht innenstadtrelevante

Niederschrift über die Sitzung des
Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes
Südostoberbayern am 25. Mai 2005 in Rosenheim

Kernsortiment (Möbel) und 1.580 m² auf das innenstadtrelevante Randsortiment entfallen. Auch er zeigte nochmals auf, dass nach den rechtlichen Vorgaben in diesem Verfahren nur die Auswirkungen des geplanten Hiendl-Einrichtungshauses zu beurteilen sind. Auswirkungen bereits realisierter Projekte werden in landesplanerischen Beurteilungen nicht geprüft. **Der Regionsbeauftragte** erklärte weiter, dass Raubling als Unterzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einhandelsgroßprojektes geeignet ist. Da in der Gemeinde wohl kein geeigneter integrierter Standort zur Verfügung steht, ist der hier gewählte Standort in peripherer Lage geeignet. Das zentrenrelevante Sortiment ist jedoch zu begrenzen. Die notwendige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Busverbindung zwischen Stadt Rosenheim und Raubling kann gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen stellte **der Regionsbeauftragte** fest, dass der von der Firma Hiendl angenommene Einzugsbereich mit etwa 560.000 Einwohnern plausibel erscheint und für ein Projekt dieser Größenordnung angemessen ist. Auch die von Hiendl angenommene Kaufkraftabschöpfung für die geplanten 28.420 m² in Kernsortiment ist als raumverträglich zu sehen. Problematisch erscheint allerdings die angestrebte Verkaufsfläche von 1.580 m² für das innenstadtrelevante Randsortiment. Die zulässige Verkaufsfläche orientiert sich hier an der Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich und der beträgt für das Unterzentrum Raubling lediglich 15.100 Einwohner. Daraus ergibt sich wiederum eine zulässige Verkaufsfläche von nur 514 m². Hierzu merkte **der Regionsbeauftragte** an, dass das LEP zwar für Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich in Ausnahmefällen die Möglichkeit eines Rückgriffs auf bis zu 15 % der sortenspezifischen Kaufkraft der Kernstadt eröffne. Dies setze unter anderem aber voraus, dass die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt und der Umlandgemeinde nicht durch von Bebauung freigehaltenen Flächen von Bedeutung voneinander getrennt sind. Diese Trennung bestehe aber aus der Sicht des Regionsbeauftragten und die geforderte enge städtebauliche, räumlich funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung zwischen Rosenheim und Raubling kann deshalb nicht gesehen werden. Ein Rückgriff auf die sortimentsspezifische Kaufkraft der Stadt Rosenheim ist deshalb nicht möglich und das innenstadtrelevante Randsortiment bei Hiendl auf die genannten 514 m² zu begrenzen.

Zusammenfassend stellte **der Regionsbeauftragte** fest, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region 18 vereinbar ist, wenn

- die Gemeinde nachweist, dass ein geeigneter städtebaulich integrierter Standort nicht zur Verfügung steht und
- das innenstadtrelevante Sortiment auf 514 m² beschränkt wird.

Der Vorsitzende bedankte sich bei den Herren Graßler und Bauer für deren Ausführungen und bat dann um Wortmeldungen zur Sache.

Niederschrift über die Sitzung des
Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes
Südostoberbayern am 25. Mai 2005 in Rosenheim

OBin Bauer erklärte, dass man hier nicht nur über Rechtsnormen, sondern zwingend auch über die sachlichen Hintergründe diskutieren müsse. Es stelle sich einfach die Frage, ob unabhängig wo situiert, diese Region zwei derartige Möbelhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft vertrage. Sie meine: Nein! Bei Zustimmung zu diesem Projekt werde eine Grenze überschritten, was zwangsläufig zu weiteren derartigen Ansiedlungen führe. Dadurch würde einem Verdrängungswettbewerb weiter Tür und Tor geöffnet, der endgültig zu nicht mehr hinnehmbaren Lasten der Innenstädte ginge. Eine weitere Arbeitsplatzvernichtung wäre die Folge. Im Übrigen sei für sie nicht vorstellbar, dass dieses Projekt mit 500 m² Fläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente betriebswirtschaftlich geführt werden könne. Es gehe deshalb namentlich auch nicht um Hiendl, sondern um einer Fülle grundsätzlicher Fragen, auf die im Hinblick auf eine auch soziale Verantwortung die richtigen Antworten gefunden werden müssen.

KR Hertlein aus Teisendorf erklärte, dass er sich den Ausführungen von Frau OB Bauer anschließe und kein Verständnis für landesplanerische Regelungen habe, die diese Ansiedlung ermöglichen.

OB Stahl erinnerte daran, dass das Thema des großflächigen Einzelhandels mit seinen negativen Auswirkungen für die Innenstädte seit Jahren im Planungsverband diskutiert werde. Wenn damals zwei Möbelhäuser mit insgesamt 60.000 m² Verkaufsfläche abgelehnt wurden, könne er nicht erkennen, warum dies heute anders sein sollte.

Bgm. Hoffmann erklärte, dass er die Bündelung derartiger Verkaufsflächen an diesem Standort als gute Investition für die gesamte Region sehe, die zudem Arbeitsplätze schaffe. Er verwies auf die Gefahr der Abwanderung nach Österreich und merkte im Übrigen an, dass das Risiko letztlich der Investor tragen müsse.

MdL a.D. Lode griff diesen Gedanken auf und erklärte, dass der Verband nicht in marktwirtschaftliche Abläufe eingreifen und Besitzstandswahrung betreiben dürfe. Hier nehme ein Investor viel Geld in die Hand. Dies solle man positiv sehen und dem Vorhaben, wenn auch mit Auflagen, zustimmen.

MdL a.D. Dingreiter erklärte, dass ein wesentliches Ziel des LEP die Stärkung der zentralen Orte, nicht deren Zersplitterung sei. In der Region stehe nur eine bestimmte Geldmenge als Kaufkraft zur Verfügung und sie müsse auch kleinen mittelständischen Betrieben zu Gute kommen. Im Übrigen sei für ihn unvorstellbar, dass Hiendl auf Dauer mit einem innenstadtrelevanten Randsortiment auf 500 m² Fläche auskomme. Wie die Erfahrungen anderswo zeigten, würde diese Fläche später unkontrolliert erweitert. Er lehne das Projekt deshalb ab.

LR Huber erklärte, dass er einige der Äußerungen gegen das Projekt nicht nachvollziehen könne. Er glaube, dass Rosenheim als Oberzentrum durchaus für die Ansiedlung zweier großer Möbelhäuser geeignet sei und die Region insgesamt diese Ansiedlung vertrage. Wirtschaftliches Wachstum sei wichtig, die Spielregeln solle man dabei weitestgehend der Wirtschaft und den Investoren selbst überlassen. In Österreich wird das anders gesehen und

Niederschrift über die Sitzung des
Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes
Südostoberbayern am 25. Mai 2005 in Rosenheim

eine Ablehnung des Projektes berge die Gefahr, dass weitere Kaufkraft über die Grenze

abwandere. An den bei uns vorgegebenen rechtlichen Rahmen solle man sich halten, diesen aber auch gerade im Hinblick auf Österreich ausschöpfen.

Bgm. Heinritzi erklärte, dass er aus Sicht des Marktes Bruckmühl aber auch aus Sicht des gesamten Mangfalltales diese Ansiedlung wegen ihrer Auswirkungen auf die Innenstädte ablehne. Zudem befürchte er, dass es zu einer weiteren erheblichen Verkehrsbelastung auf den Verkehrswegen im Mangfalltal komme.

Bgm. Reichenberger erklärte, er unterstütze das Vorhaben, weil es zu einer allgemeinen Stärkung des Raumes (nicht nur der zentralen Orte) beitrage. Im Übrigen gebe die Wirtschaft die wirtschaftlichen Bedingungen selbst vor und der Planungsverband sollte nicht versuchen, in unzulässiger Weise einzugreifen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, bedankte sich **der Vorsitzende** für die sachliche Diskussion und erläuterte dann, welche Überlegungen für ihn in der Sache von Gewicht seien. Er stellte fest, dass Hiendl in Rosenheim schon tätig sei und sich offensichtlich neu und verbessert positionieren wolle. Weiter sei es für ihn durchaus vorstellbar, dass bei einem Nebeneinander von Hiendl und Weko ein Möbelzentrum entstünde, das durch seine besondere Ausstrahlung zusätzlich Kunden anziehen könne. Als Drittes sei für ihn auch wichtig, auf diesem Felde die Auseinandersetzung mit dem österreichischen Raum anzunehmen und mit dieser Ansiedlung für unseren Raum vielleicht einen Schritt nach Vorne zu tun. Orientiert an der Rechtslage und unter Beschränkung des innenstadtrelevanten Randsortimentes in der vom Regionsbeauftragten vorgetragenen Größenordnung werde er deshalb dem Projekt zustimmen.

Der Vorsitzende gab dann drei Vorschläge zur Abstimmung:

1. ***Ablehnung des Projektes***
2. ***Zustimmung zum Projekt unter Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 514 m²***
3. ***Zustimmung ohne Einschränkung***

Nach Vortrag dieser Vorschläge fasste der Planungsausschuss folgende Beschlüsse:

Für Vorschlag 1 stimmten 8 Ausschussmitglieder

Für Vorschlag 2 stimmten 12 Ausschussmitglieder

Vorschlag 3 kam nicht mehr zur Abstimmung.

Niederschrift über die Sitzung des
Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes
Südostoberbayern am 25. Mai 2005 in Rosenheim

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, erklärte **der Vorsitzende** die Sitzung um 10:30 Uhr für beendet.

Rosenheim, den 30. Mai 2005

.....
Dr. Max Gimple
Landrat und Verbandsvorsitzender

.....
Gerhard Prentl
Geschäftsführer