

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

WS SCHMID
Grund und Boden
Hochstraße 8
87778 Stetten / Allgäu

KOPIE

— Bearbeiter: Dr. Florian Freund
Telefon: (0821) 327-2338
Telefax: (0821) 327-12338
E-Mail: florian.freund@reg-schw.bayern.de

Augsburg, den 02. Juni 2014

**Ansiedlung eines Möbeldiscounters in der Fraunhoferstraße, Stadt Memmingen;
landesplanerische Beurteilung**

Zu Ihren Schreiben vom 09.01.2014 und vom Februar 2014, Az. sf-be

Sehr geehrter Herr Schmid,

— die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde schließt das Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der folgenden landesplanerischen Beurteilung ab:

1. Gesamtergebnis

Der geplante Möbeldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.000 m² (davon rd. 1.000 m² für innenstadtrelevante Randsortimente) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis

2.1 Projekt

— Ein Investor beabsichtigt, im Gewerbegebiet an der Fraunhoferstraße im Memminger Ortsteil Amendingen einen Möbeldiscounter zu errichten. An den Standort schließen sowohl östlich als auch westlich bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an. Der landesplanerischen Beurteilung liegt folgende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption zugrunde:

Sortimente des sonstigen Bedarfs insgesamt:	5.970 m ² Verkaufsfläche
davon:	
- Möbel:	4.700 m ²
- Teppiche:	670 m ²
- Leuchten:	300 m ²
- Tapeten und Zubehör:	300 m ²
Sortimente des Innenstadtbedarfs insgesamt:	1.020 m ² Verkaufsfläche



2.2 Verfahren

Das Vorhaben bedarf als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme nach den Vorschriften der Artikel 24 und 25 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) der Abstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung durch ein Raumordnungsverfahren (ROV).

Die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde hat das ROV mit Schreiben vom 10. März 2014 an die berührten öffentlichen und sonstigen Stellen eingeleitet. Der Anhörung lagen die im Februar eingereichten Verfahrensunterlagen in der Fassung vom Januar 2014 zugrunde. Die Öffentlichkeit war durch die Auslegung der Verfahrensunterlagen bei den beteiligten Kommunen beteiligt, gleichzeitig hat die Regierung die Unterlagen in das Internet eingestellt.

2.3 Verfahrensbeteiligte

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hat die Regierung folgenden Stellen Gelegenheit zur Äußerung gegeben:

Stadt Memmingen, Stadt Mindelheim, Stadt Bad Wörishofen, Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach, Markt Babenhausen, Markt Ottobeuren, Landratsamt Unterallgäu, Landkreis Unterallgäu, Regionalverband Donau-Iller, Regierungspräsidium Tübingen, Industrie- und Handelskammer Schwaben (IHK), Handwerkskammer für Schwaben (HWK), Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V. (BdS) und Handelsverband Bayern e.V.- Bezirk Schwaben (HBE).

Den Gemeinden Kronburg, Woringen, Benningen, Memmingerberg, Holzgünz, Heimertingen und Buxheim wurde die Abgabe einer Stellungnahme anheim gegeben.

2.4 Anhörungsergebnis

Nachfolgend wird das Anhörungsergebnis wiedergegeben, soweit es überörtlich raumbedeutsame Aspekte beinhaltet. Die Bedenken der Gemeinde Buxheim müssen im ROV unberücksichtigt bleiben, da mögliche Verkehrsprobleme im Kreuzungsbereich Europastraße / Egelseer Straße ausschließlich das Stadtgebiet Memmingen betreffen (siehe Ziffer 3.2.2, letzter Absatz).

Von der Stadt Memmingen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Der Stadtrat habe bereits im Vorfeld die Bereitschaft bekundet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes zu schaffen. Es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadt Memmingen einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente anstrebe, was im vorliegenden Fall eine Beschränkung dieses Sortimentsbereichs auf 700 m² Verkaufsfläche erforderlich mache.

Die Stadt Mindelheim erhebt keine Einwände gegen die geplante Ansiedlung eines Möbeldiscounters.

Das Landratsamt Unterallgäu teilt mit, dass gegen die Ansiedlung des geplanten Möbeldiscounters keine Bedenken bestehen. Über die Zulässigkeit eines innenstadtrelevanten Sortiments habe die Stadt Memmingen in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

Der Regionalverband Donau-Iller erklärt, dass der Planbereich im Entwurf des regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Donau-Iller als „Dezentraler Standort Bestand“ abgegrenzt worden sei. Gemäß den derzeitigen Planungen sei die Neuansiedlung von Einzel-



handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sei gemäß dem Konzeptentwurf die Verkaufsfläche so zu beschränken, dass innerstädtische Einkaufslagen der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall sei die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des Konzeptentwurfs auf 700 m² zu beschränken.

Das Regierungspräsidium Tübingen teilt mit, dass gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Diese Einschätzung werde auch von den durch das Regierungspräsidium Tübingen beteiligten Stellen geteilt.

Die IHK erklärt, dass das Vorhaben am geplanten Standort unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten verträglich erscheine und keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Im Sortimentsbereich Möbel bestehen nach Einschätzung der IHK noch Potenziale, die durch den geplanten Möbeldiscounter erschlossen werden können. Hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente sei aus Sicht der IHK eine Intensivierung des Wettbewerbs zu erwarten. Um Umsatzumverteilungen aus den umliegenden Versorgungsbereichen und der Innenstadt zu vermeiden, regt die IHK an, die innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Nach Auffassung der HWK handelt es sich beim geplanten Vorhabensstandort um eine städtebaulich integrierte Lage, Verkehrsprobleme sind aus Sicht der HWK nicht zu erwarten. Da im Oberzentrum Memmingen und der näheren Umgebung ein ausreichendes Einzelhandelsangebot vorhaben sei, regt die HWK die Beschränkung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf 800 m² an. Dies trage auch der Schutzwürdigkeit bestehender Angebotsstrukturen und der Zielsetzung einer lebendigen und attraktiven Innenstadt Rechnung.

Der BdS teilt mit, dass das Vorhaben mit rd. 15% der Gesamtverkaufsfläche einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenanteil für innenstadtrelevante Randsortimente vorsehe. Nach den Erkenntnissen des BdS seien bei Möbelmärkten in der vorliegenden Größenordnung Flächenanteile für innenstadtrelevante Sortimente von rd. 7% üblich. In Anbetracht der Lage des Vorhabens in einem stark von Einzelhandel geprägten dezentralen und attraktiven Einkaufsstandort seien negative Auswirkungen auf die Innenstadt Memmingens zu befürchten. Die seitens des Antragstellers übermittelte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung komme zwar zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der geplanten Form unschädlich sei, allerdings seien nach Auffassung des BdS in der Auswirkungsanalyse der BBE relativ geringe Flächenproduktivitäten insbesondere im Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Geschenkartikel angesetzt worden. Gleichzeitig überschätze die vorliegende Auswirkungsanalyse die tatsächlichen Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung. Der BdS regt an, die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf rd. 7% der Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren.

Der HBE teilt mit, dass sich der geplante Umfang nicht zentrenrelevanter Sortimente innerhalb der landesplanerisch zulässigen Grenzen bewegen dürfte. Hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen für Randsortimente könnte – je nach zugrunde zu legender Flächenleistung – nach Auffassung des HBE ein Grenzfall vorliegen. Die der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zugrunde liegende Flächenleistung von 2.000 Euro je m² Verkaufsfläche



ist nach Einschätzung des HBE zu gering. Vor diesem Hintergrund erachtet der HBE aus städtebaulichen Gründen eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 350 m² für erforderlich.

Die übrigen Beteiligten haben entweder von einer Äußerung abgesehen, keine Bedenken erhoben oder keine landesplanerisch relevanten Gesichtspunkte vorgetragen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind weder bei der Regierung von Schwaben noch bei den beteiligten Gemeinden Stellungnahmen eingegangen.

3. Landesplanerische Würdigung

3.1 Prüfmaßstab

Prüfmaßstab für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) (Anlage zu § 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, GVBl S. 550, BayRS 230-1-5-W), insbesondere die Fachziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 sowie die Ziele und Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, daneben die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15).

Zu deren Auslegung hat die Regierung norminterpretierende Vollzugsrichtlinien der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern herangezogen.

3.2 Landesplanerische Bewertung

Das in Ziffer 1 dargestellte Gesamtergebnis beruht auf folgenden Erwägungen:

3.2.1 Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 sind Einzelhandelsgroßprojekte wie der geplante Möbeldiscountmarkt, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, da sie besondere Standortanforderungen aufweisen und aufgrund ihrer typischen Größenordnung besondere überörtliche Auswirkungen entfalten.

Der geplante Möbeldiscounter fügt sich grundsätzlich in die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Memmingen ein. Das Oberzentrum Memmingen stellt einen geeigneten Standort für die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Möbel dar.

Die generelle Eignung des Makrostandortes Memmingen wurde auch von keinem Verfahrensmitglied in Zweifel gezogen.

3.2.2 Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. Abweichend hiervon sind gemäß dem genannten LEP-Ziel Ausweisungen auch in städtebaulichen Randlagen möglich, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient. 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 ÖPNV verfügen. Bei städtebaulichen Randlagen fehlt eine entsprechende Wohnbebauung.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich östlich in rund 500 m und nördlich in rund 700 m Entfernung zum geplanten Standort. Da sich im direkten Umfeld nur gemischte und gewerbliche Bauflächen befinden, erfüllt der Standort nicht die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP-Ziels 5.3.2, sondern ist als städtebauliche Randlage zu bewerten. In Anbetracht der geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption, die ganz überwiegend den Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs vorsieht, kommt gemäß dem o.a. LEP-Ziel auch eine städtebauliche Randlage als Standort für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in Betracht.

Der geplante Möbeldiscounter erfüllt insoweit auch die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich des Mikrostandorts. Bei der von der Gemeinde Buxheim beschriebenen Problemlage, handelt es sich um einen rein örtlichen Belang, dem die Stadt Memmingen in eigener Zuständigkeit Rechnung zu tragen hat.

3.2.3 Zulässige Verkaufsfläche

Die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße ist ein wesentliches Prüfkriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 für den geplanten Möbelmarkt den von der BBE Handelsberatung ermittelten Projekteinzugsbereich des Marktes mit rd. 270.000 Einwohnern zugrunde. Für die innenstadtrelevanten Sortimentsbestandteile ist gemäß dem o.a. LEP-Ziel der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Memmingen mit rd. 205.000 Einwohnern zugrunde zu legen.

Das LEP-Ziel 5.3.3 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner 30%, für die 100.000 übersteigende Einwohnerzahl 15% und für Güter des sonstigen Bedarfs 25%. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2013 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsflächen des geplanten Möbelmarktes am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Bezugsraums orientieren.

Der geplante Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 7000 m², davon rd. 1.000 m² für innenstadtrelevante Randsortimente, wird sich nach den Erkenntnissen der Regierung in das zentralörtliche System einfügen. Anhaltspunkte dafür, dass der Möbelmarkt die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Memmingen und der benachbarten zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Projekteinzugsbereich wesentlich beeinträchtigen könnte, haben sich nicht ergeben. Insofern können die von verschiedenen Beteiligten vorgebrachten Bedenken wegen der Größe des Randsortiments im ROV nicht durchschlagen. Diese be-



ziehen sich im Wesentlichen auf stadtstrukturelle Fragestellungen, denen die Stadt Memmingen im Wege des Bauleitplanverfahrens nachgehen kann. Der Stadt Memmingen ist es unbenommen, in der Satzung nach Abwägung der für sie maßgeblichen Gesichtspunkte eine Reduzierung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente festzulegen.

Ob die von der BBE Handelsberatung in ihrer Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten statistischen Daten, insbesondere die Flächenleistung von 2.000 Euro je m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente, zutreffend sind, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, da auch bei höheren Flächenleistungen eine Vereinbarkeit mit Ziel 5.3.3 des LEP noch gegeben wäre.

3.3 Gesamtabwägung

Der geplante Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² fügt sich in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans der Region 15 sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten.

4. **Abschließende Hinweise**

- Diese landesplanerische Beurteilung erstreckt sich ausschließlich auf die überörtlich raumbedeutsamen Aspekte des Vorhabens. Der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Behandlung wird hiermit nicht vorgegriffen.
- Das landesplanerische Prüfergebnis beruht auf den derzeitigen raum- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten. Nicht nur unwesentliche Änderungen bei den Verkaufsflächen oder beim Sortiment würden ggf. eine erneute landesplanerische Überprüfung nach sich ziehen.
- Nachfolgende Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BayLplG.
- Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
- Die im Raumordnungsverfahren beteiligten Stellen erhalten eine Kopie der landesplanerischen Beurteilung.
- Diese landesplanerische Beurteilung wird im Internet veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Florian Freund

