

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firmen
IKEA Verwaltungs-GmbH/
IKEA Centres Grundstücks-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

KOPIE

— Bearbeiter: Dr. Florian Freund / Ingrid Mayer
Telefon: (0821) 327-2338 / -2632
Telefax: (0821) 327-12338 / -12632
E-Mail: florian.freund@reg-schw.bayern.de / ingrid.mayer@reg-schw.bayern.de

Augsburg, den 24. Oktober 2016

**Stadt Memmingen;
Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und verschiedener weiterer Fachmärkte als Einkaufszentrum;
Landesplanerische Beurteilung**

Zum Schreiben vom 18. August 2016

— Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Gesamtergebnis

— Die geplante Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte gemäß der geänderten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption vom 18.08.2016 mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 47.700 m² (siehe Ziffer 2.1) entspricht den Erfordernissen der Raumordnung mit folgender Maßgabe:

Der Mikrostandort ist durch einen ortsüblichen Anschluss mit mindestens einer Haltestelle im Umgriff des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzubinden. Bei der Situierung der Haltestelle(n) ist die Erreichbarkeit sämtlicher Bestandteile des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis

2.1 Projekt

Die Firmen IKEA Verwaltungs-GmbH und die IKEA Centres Grundstücks-GmbH (im Folgenden Vorhabensträger) beabsichtigen, im nordwestlichen Stadtgebiet von Memmingen ein IKEA-Einrichtungshaus und weitere Fachmärkte zu errichten. Die geplante Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption gemäß Verfahrensunterlagen vom 19. Februar 2016 bzw. nach der vom Vorhabensträger in das ROV eingebrachten geänderten Konzeption vom



18.08.2016 mit Reduzierung der Verkaufsflächen in einigen Sortimentsbereichen (siehe Ziffer 2.2) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Sortimentsbereich	geplante Verkaufsfläche gem. ROV-Unterlagen vom 19.02.2016	geplante Verkaufsfläche gem. geänderter Konzeption vom 18.08.2016	Veränderung der Verkaufsfläche
IKEA-Möbelmarkt (Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	24.070 m ²	23.520 m ²	-550 m ²
IKEA-Möbelmarkt (Randsortimente des Innenstadtbedarfs)	1.430 m ²	1.980 m ²	+550 m ²
Möbelfachmarkt (Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	8.180 m ²	0 m ²	-8.180 m ²
Möbelfachmarkt (Randsortimente des Innenstadtbedarfs)	550 m ²	0 m ²	-550 m ²
Möbelfachmarkt (nur Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	3.500 m ²	0 m ²	-3.500 m ²
Summe Möbelmärkte (Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	35.750 m²	23.520 m²	-12.230 m²
Summe Möbelmärkte (Randsortiment des Innenstadtbedarfs)	1.980 m²	1.980 m²	±0 m²
Baumarkt (Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	6.925 m ²	6.925 m ²	±0 m ²
Baumarkt (Randsortimente des Innenstadtbedarfs)	305 m ²	305 m ²	±0 m ²
Gartenmarkt (Kernsortiment des sonstigen Bedarfs)	2.525 m ²	2.525 m ²	±0 m ²
Gartenmarkt (Randsortimente des Innenstadtbedarfs)	245 m ²	245 m ²	±0 m ²
Teppiche / Heimtextilien (Sortimente des sonstigen Bedarfs)	2.010 m ²	0 m ²	-2.010 m ²
Teppiche / Heimtextilien (Sortimente des Innenstadtbedarfs)	490 m ²	0 m ²	-490 m ²
Heimtextilien und Bettwaren (eigener Fachmarkt)	1.000 m ²	1.000 m ²	± 0 m ²
Drogerieartikel	1.500 m ²	1.500 m ²	± 0 m ²
Tiernahrung/Zubehör	1.200 m ²	1.100 m ²	-100 m ²
Bekleidung	3.500 m ²	1.700 m ²	-1.800 m ²
Schuhe	500 m ²	500 m ²	±0 m ²
Baby- und Kinderartikel	1.400 m ²	1.400 m ²	±0 m ²
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	1.500 m ²	1.200 m ²	-300 m ²
Sonderpostenmarkt	500 m ²	500 m ²	±0 m ²
Elektronikartikel	2.600 m ²	2.600 m ²	±0 m ²
Spielwaren	400 m ²	400 m ²	±0 m ²
Papier- und Schreibwaren	290 m ²	290 m ²	±0 m ²
Sport- und Campingartikel	1.950 m ²	1.500 m ²	-450 m ²
Fahrräder und Zubehör	940 m ²	500 m ²	-440 m ²
Obergrenze Gesamtverkaufsfläche	56.520 m²	47.700 m²	-8.820 m²



Ungeachtet der Summe der Verkaufsflächen je Sortiment hat der Vorhabensträger nunmehr eine Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 47.700 m² vorgesehen, so dass nicht sämtliche Verkaufsflächenobergrenzen voll ausgeschöpft werden können.

Das Vorhaben ist baurechtlich als Einkaufszentrum einzustufen. Die Konzeption des Vorhabensträgers stellt teilweise auf eine fachmarktbezogene und teilweise auf eine sortimentsbezogene Gliederung des geplanten Einkaufszentrums ab. Für die Überprüfung der landesplanerisch relevanten Auswirkungen des Einkaufszentrums stellt die Regierung auf die sortimentspezifische Verkaufsflächengröße innerhalb des Gesamtvorhabens ab.

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 ROV.

Die Regierung hat das ROV mit Schreiben vom 14. März 2016 an die berührten öffentlichen und sonstigen Stellen eingeleitet und diesen Gelegenheit zur Stellungnahme bis 29. April 2016 gegeben. Der Anhörung lagen die vom Vorhabensträger übermittelten Verfahrensunterlagen (Stand: 19. Februar 2016) zugrunde. Diese enthielten neben einer Projektbeschreibung auch eine Auswirkungsanalyse der Fa. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im Folgenden GMA) vom 14. Januar 2016 sowie eine ergänzende Stellungnahme der GMA hierzu vom 01. Februar 2016, ein Verkehrsgutachten der Fa. Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH sowie einen Zwischenbericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung der Fa. Büro D. Liebert, Büro für Freiraumplanung.

Verschiedene Verfahrensbeteiligte haben für die Abgabe einer Stellungnahme Fristverlängerung beantragt, die von der Regierung zu gewähren war. Nach Vorliegen der Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten hat die Regierung mit Schreiben vom 06. Juni 2016 die Äußerungen mehrerer Stellen, in denen sich die in der Anhörung geltend gemachten Einwendungen und Bedenken widerspiegeln, an den Vorhabensträger zur Rückäußerung übermittelt. Mit Schreiben vom 18.08.2016 hat der Vorhabensträger zu den geäußerten Bedenken und Einwendungen Stellung genommen. Gleichzeitig hat er die Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption vom 19. Februar 2016 durch die geänderte Konzeption vom 18. August 2016 ersetzt und diese in das ROV eingebracht.

Die Regierung hat das ROV in der Zeit vom 06. Juni 2016 bis 22.08.2016 ausgesetzt.

2.3 Verfahrensbeteiligte

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

Stadt Memmingen, Stadt Kaufbeuren, Stadt Kempten (Allgäu), Stadt Marktoberdorf, Stadt Krumbach (Schwaben), Stadt Mindelheim, Stadt Bad Wörishofen, Stadt Immenstadt i. Allgäu, Stadt Sonthofen, Markt Oberstdorf, Stadt Lindau (Bodensee), Stadt Lindenberg i. Allgäu, Stadt Füssen, Stadt Buchloe, Gemeinde Niederrieden, Gemeinde Lauben, Gemeinde Holzgünz, Gemeinde Memmingerberg, Gemeinde Woringen, Gemeinde Benningen, Gemeinde Kronburg, Gemeinde Heimertingen, Gemeinde Buxheim, Gemeinde Trunkelsberg, Gemeinde Mauerstetten, Markt Weiler-Simmerberg, Markt Bad Hindelang, Markt Oberstaufen, Gemeinde Waltenhofen, Markt Nesselwang, Markt Obergünzburg, Gemeinde Pfronten,



Markt Babenhausen, Markt Bad Grönenbach, Markt Ottobeuren, Markt Türkheim, Landratsamt Lindau (Bodensee), Landratsamt Ostallgäu, Landratsamt Unterallgäu, Landratsamt Oberallgäu, Landratsamt Günzburg, Landratsamt Neu-Ulm, Regionalverband Donau-Iller, Regionaler Planungsverband Allgäu, Industrie- und Handelskammer Schwaben (IHK Schwaben), Handwerkskammer für Schwaben (HWK Schwaben), Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V., Handelsverband Bayern e.V.- Bezirk Schwaben (HBE Schwaben), Bund Naturschutz in Bayern e.V. Fachabteilung München, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Landesgeschäftsstelle Hilpoltstein, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Autobahndirektion Südbayern und Staatliches Bauamt Kempten.

Die Regierung hat ferner die Regierung von Oberbayern und das Regierungspräsidium Tübingen gebeten, die berührten Stellen in deren jeweiligem Zuständigkeitsbereich zu hören und der Regierung eine Stellungnahme hinsichtlich der dort zu erwartenden landesplanerischen Auswirkungen zu übermitteln.

Darüber hinaus hat die Regierung den in den Regionalplänen der Regionen Donau-Iller und Allgäu zu Kleinzentren bestimmten Gemeinden innerhalb aller Zonen des Projekteinzugsbereichs die Abgabe einer Stellungnahme anheim gegeben. Davon haben der Markt Altstadt, der Markt Dirlwang, die Gemeinde Durach, die Gemeinde Unterthingau und der Markt Weitnau Gebrauch gemacht.

Das Landratsamt Neu-Ulm hat der Regierung Stellungnahmen der Stadt Neu-Ulm und der Gemeinde Bellenberg übermittelt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Art. 25 Abs. 4 Nr. 6 und Abs. 5 BayLplG waren die Verfahrensunterlagen vom 19. Februar 2016 bei den beteiligten Gemeinden für einen angemessenen Zeitraum von höchstens einem Monat zur Einsicht ausgelegt und von der Regierung ins Internet eingestellt. Gemäß Mitteilung der Gemeinden sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dort keine Stellungnahmen eingegangen. Auch bei der Regierung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.4 Anhörungsresultat

Nachfolgend wird das Anhörungsresultat wiedergegeben, soweit es überörtlich raumbedeutsame Aspekte beinhaltet.

Die Stadt Memmingen teilt mit, dass die vorliegende Planung grundsätzlich im Einvernehmen mit der Stadt erfolge. Diese sei geeignet, die Funktionen der Stadt Memmingen als Oberzentrum zu erhalten. Die Stadt behalte es sich jedoch vor, das Projekt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – innerhalb des landesplanerisch Zulässigen – insbesondere hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen anzupassen.

Die Stadt Mindelheim verweist auf die Einzelhandelsentwicklungskonzepte, die sowohl in Memmingen als auch in Mindelheim erstellt worden seien. Die vorliegende Planung berge die Gefahr, dass die Bestrebungen zur Stärkung der Innenstädte unterlaufen würden. Die Stadt Mindelheim werde – aufgrund ihrer Lage und ihrer Marktposition – zu den Kommunen gehören, die am stärksten durch die geplante Ansiedlung beeinträchtigt würden. Im Hinblick auf die zu befürchtende Schwächung des Mittelzentrums Mindelheim erachte die Stadt eine Reduzierung der innenstadtrelevanten Sortimente für erforderlich.



Die Gemeinde Buxheim hat insbesondere wegen der verkehrlichen Erschließung und der von der Gemeinde erwarteten Lärmimmissionen Bedenken. Durch das Vorhaben sei ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der A 96 zu erwarten, weshalb eine Verbesserung des Lärmschutzes für die Einwohner der Gemeinde Buxheim erforderlich sei. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung werde eine Zufahrt über die Buxheimer Straße abgelehnt, der vorgesehene Umbau des Kreuzungsbereichs MN 33 / Europastraße sei zu begrüßen.

Die Stadt Buchloe befürchtet Auswirkungen auf ihren zentralen Versorgungsbereich, da im geplanten Einkaufszentrum in ganz erheblichem Umfang auch zentrenrelevante Sortimente vorgesehen seien. In Anbetracht der Tatsache, dass zahlreiche Kommunen im Einzugsgebiet mit erheblichem Aufwand ihre Innenstädte attraktiver gestaltet hätten, solle nach Auffassung der Stadt Buchloe auf die geplante Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente verzichtet werden.

Die Stadt Füssen erkenne grundsätzlich das Interesse zur Aufwertung und Fortentwicklung des Handels im Oberzentrum Memmingen an. Sie bitte jedoch um Überprüfung des Projekteinzugsbereichs, da insbesondere die Zonierung bezogen auf das Oberzentrum Kempten (Allgäu) als unrealistisch angesehen werde. Zudem habe sich der Projektträger noch mit den Auswirkungen auf die Innenstädte der zentralen Orte im Einzugsbereich auseinanderzusetzen.

Der Markt Bad Hindelang lehnt das Vorhaben ab, da er eine Schwächung des südlichen Oberallgäus und den Abzug von Kaufkraft aus diesem Teil der Region befürchte. Es werde die Gefahr des Verfalls der örtlichen Einzelhandelsstruktur im ländlichen Raum gesehen. Bad Hindelang sei aufgrund des dort bestehenden Einzelhandelsbesatzes (Raumausstatter und Haushaltswaren) besonders von der geplanten Ansiedlung in Memmingen betroffen.

Die Stadt Sonthofen erhebt Bedenken, da es ihr erschwert werde, Anbieter in der Warengruppe Möbel für eine Ansiedlung im Mittelzentrum Sonthofen zu gewinnen.

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu spricht sich gegen die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und verschiedener Fachmärkte aus. Der Bedarf an Möbelhäusern sei gedeckt, es sei ein Verdrängungswettbewerb zu befürchten, der vor allem regionale Anbieter treffe.

Die Stadt Neu-Ulm sieht die Abgrenzung des Einzugsgebiets kritisch und erhebt Bedenken, da sich das Einzugsgebiet gem. Auswirkungsanalyse der GMA nur auf die IKEA-Standorte beziehe.

Das Vorhaben werde nach Ansicht des Markts Altenstadt zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen, weshalb die Erstellung eines großräumigen Verkehrsgutachtens erforderlich sei.

Der Regionale Planungsverband Allgäu teilt mit, dass das Oberzentrum Memmingen zweifelsohne ein geeigneter Makrostandort im Sinne des Ziels 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes sei. Ob das Vorhaben mit den LEP-Zielen 5.3.2 und 5.3.3 vereinbar sei, werde von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein.

Der Regionalverband Donau-Iller erklärt, dass das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 56.520 m² eine regionale Bedeutung aufweise. Der in Fortschreibung be-



findliche Regionalplan soll nach derzeitigem Planungsstand eine Steuerungswirkung hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente enthalten. Eine Rechtskraft bestehe jedoch nicht. Aus Sicht des Regionalverbands bestehen keine Bedenken gegen die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Bau- und Gartenmarkt, Möbelmarkt, Teppichmarkt inkl. Heimtextilien, Fachmarkt für Tiernahrung) an dem geplanten Standort. In Anbetracht der Tatsache, dass der geplante Drogerie- und Lebensmittelmarkt im Wesentlichen der Nahversorgung in der Stadt Memmingen diene und nach Einschätzung des Regionalverbands keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten seien, bestünden auch gegen diese Bestandteile keine Bedenken.

Die geplante Ansiedlung von Fachmärkten mit den Sortimenten Textil und Schuhe sowie Teile des Fachmarkts mit Sport- und Campingartikeln bzw. Fahrrädern und Zubehör seien ebenso zentrenrelevant wie die möglichen Sortimente Media und Spielwaren im geplanten Drogeriemarkt. Der Regionalverband Donau-Iller regt an, diese innenstadtrelevanten Sortimente nicht im Rahmen des Fachmarktzentrum zuzulassen.

Das Landratsamt Neu-Ulm erklärt, dass durch die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte Kaufkraftverluste insbesondere bei innenstadtrelevanten Sortimenten im Oberzentrum Neu-Ulm/Ulm zu befürchten seien. Zahlreiche Gemeinden im Landkreis Neu-Ulm schlossen innerstädtische Sortimente in peripheren Lagen explizit aus, um die Attraktivität der Innenstädte zu erhöhen. Diese Bemühungen würden durch das nun vorliegende Vorhaben konterkariert.

Das Landratsamt Oberallgäu bittet, die Stellungnahmen der Stadt Sonthofen und des Marktes Bad Hindelang im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die Autobahndirektion Südbayern teilt mit, dass bauliche Maßnahmen in den Verflechtungsbereichen aufgrund der Ergebnisse der Simulation im Prognosebereich 2025 nicht erforderlich seien. Durch die weitere Verkehrsentwicklung können danach jedoch bauliche Maßnahmen an der A 96 (z.B. zusätzliche Verflechtungsspur) und der Verbindungsrampe im Süd-Ost-Quadranten des Autobahnkreuzes Memmingen erforderlich werden. Dies sei durch das geplante Vorhaben tendenziell früher der Fall als ohne das Vorhaben, werde jedoch zur gegebenen Zeit durch die Autobahnverwaltung planerisch untersucht. Zum derzeitigen Zeitpunkt bestehen gegen das geplante Vorhaben aus Sicht der Autobahndirektion Südbayern keine Bedenken.

Das Staatliche Bauamt Kempten teilt mit, dass die Erschließung des Vorhabens über die Europastraße (MM 30) und damit über eine städtische Straße vollzogen werde. Der Aufgabenbereich des Staatlichen Bauamts, das für die Bundes- und Staatsstraßen zuständig sei, sei demnach nicht unmittelbar berührt.

Die Regierung von Oberbayern hat die berührten Stellen in ihrem Zuständigkeitsbereich beteiligt und als einzige eingegangene Äußerung eine gemeinsame Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern und des HBE – Bezirk Oberbayern übermittelt. Darin werden gegen das geplante IKEA-Einrichtungshaus und den geplanten Bau- und Gartenmarkt keine Bedenken geäußert. Hinsichtlich des Gesamtvorhabens seien die Verlagerung von Kaufkraftströmen und eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt zu befürchten, weshalb die Reduzierung der Verkaufsfläche als erforderlich angesehen werde.



Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seinem Zuständigkeitsbereich die Träger öffentlicher Belange, auf die sich das Vorhaben auswirken kann, beteiligt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die beteiligten Stellen auf baden-württembergischer Seite haben zum Teil erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben geäußert, insbesondere da negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralörtlichen Funktionen der Kommunen im Einzugsgebiet des Vorhabens zu befürchten seien. Die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungseffekte lassen nach Auffassung verschiedener Verfahrensbeteiligter in Baden-Württemberg Geschäftsaufgaben, Trading-down-Effekte und damit negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Orten des Baden-Württembergischen Allgäus erwarten. Zudem seien negative Auswirkungen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu befürchten. Die in den Verfahrensunterlagen enthaltene Auswirkungsanalyse der GMA sei in vielen Punkten unzureichend, teilweise fehlerhaft und intransparent; sie könne allenfalls eine erste Grundlage für eine Verträglichkeitsuntersuchung darstellen.

Diese Einschätzung verschiedener Verfahrensbeteiligter, dass die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung nicht geeignet sei, die Unbedenklichkeit des Vorhabens zu belegen, macht sich auch das Regierungspräsidium Tübingen zu eigen und verweist auf von verschiedenen Beteiligten in Baden-Württemberg in Auftrag gegebene Untersuchungen des Büros Dr. Acocella, die das Regierungspräsidium Tübingen seiner Stellungnahme beigelegt hat.

Aufgrund der nicht nachvollziehbaren Ausführungen in der Auswirkungsanalyse der GMA müsse das Regierungspräsidium Tübingen davon ausgehen, dass aufgrund der Agglomerationswirkung und der verkehrlich hervorragenden Lage am Autobahnkreuz erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten seien. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Tübingen sei nicht nachgewiesen, dass das Beeinträchtungsverbot gem. LEP-Ziel 5.3.3 bzw. Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg eingehalten werde. Das Vorhaben sei deshalb nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Tübingen und nach dessen derzeitigem Kenntnisstand mit Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Die IHK Schwaben begrüßt die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses am Standort Memmingen grundsätzlich, da das Vorhaben geeignet sei, die Rolle Memmingens als Oberzentrum im überwiegend ländlich geprägten Raum auszubauen. Im Hinblick auf das geplante Fachmarktzentrum und dessen überwiegenden Anteil an Sortimenten des Innenstadtbedarfs seien jedoch massive Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten der Innenstadt von Memmingen und der umliegenden zentralen Orte zu befürchten. Dies schließe auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Geschäftsaufgaben, Leerstände, Trading-Down-Effekte usw. ein. Insgesamt ergebe sich vor allem aufgrund der angegliederten Fachmärkte eine massive Gefährdung der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels und eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur in der Region.

Die IHK Schwaben erachtet zudem die Trennung der klassischen Sportsortimente von den Sportgroßgeräten und Fahrrädern nicht für zulässig, da es sich bei der sog. Haus-in-Haus-Lösung um einen einheitlich geplanten, finanzierten und verwalteten Fachmarkt handle. Des Weiteren erscheine die Argumentation der GMA bezüglich der für den Sportartikelfachmarkt anzusetzenden minimalen Flächenleistungen nicht nachvollziehbar. Nach Auffassung der IHK Schwaben sei eine Flächenproduktivität von 3.000 €/m² im Jahr realistisch. Aus diesem Grund wäre eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche angezeigt.



Erhebliche Bedenken ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben in Bezug auf die geplante Ansiedlung von Betrieben im Sortimentsbereich Bekleidung. Durch die geplante Ansiedlung ergebe sich eine Überschneidung mit Sortimenten der Innenstadt, was zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen und negativen städtebaulichen Auswirkungen führen könne.

Ferner teilt die IHK mit, dass es sich bei dem geplanten Standort nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handle, da eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV fehle. Die zukünftig angedachte Anbindung über einen Shuttle-Bus werfe die Frage auf, ob diese als ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ausreiche.

In Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sei es nach Auffassung der IHK Schwaben erforderlich, den Kreuzungsbereich Autobahnausfahrt Memmingen (A 96) / Europastraße weiter zu optimieren, um Rückstaus auf die A 96 mit Sicherheit auszuschließen.

In der Gesamtschau habe die IHK zum aktuellen Planungsstand erhebliche Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens.

Die HWK Schwaben teilt mit, dass das Oberzentrum Memmingen grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht komme. Allerdings müssten sich die Auswirkungen auf die Stadt und das Umland im Rahmen dessen bewegen, was landesplanerisch raumverträglich sei.

Den Standort sehe die HWK Schwaben – nicht für das geplante IKEA-Einrichtungshaus, wohl aber für die geplanten Fachmärkte – äußerst kritisch. Der Standort sei als „zentralitätsbildender Sonderstandort“ einzustufen, der keine räumlich funktionale Anbindung an die Memminger Innenstadt bzw. sonstige Einzelhandelslagen aufweise. Vor dem Hintergrund, dass gerade Handwerksbetriebe, die auch Handel betreiben (insbesondere das Elektrowerkzeug, das Raumausstatterhandwerk usw.), auf diesbezügliche Umsätze angewiesen seien, könne die HWK Schwaben der Fachmarktkonzeption am geplanten Standort, der nach Einschätzung der Kammer eine städtebauliche Randlage darstelle, nicht zustimmen.

Der HBE Schwaben teilt mit, dass der vorgesehene Standort weder gemäß dem Entwurf einer Teilfortschreibung des Regionalplans noch nach dem Zentrenkonzept der Stadt Memmingen für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen sei. Aufgrund der engen Verzahnung zwischen Raumordnung, Regionalplanung und örtlicher Bauleitplanung dürfe vor diesem Hintergrund eine Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente auch aus landesplanerischen Gründen nicht erfolgen. Das geplante IKEA-Einrichtungshaus sei mit der vorgesehenen Verkaufsflächenkonzeption landesplanerisch zulässig, allerdings bestehen aus Sicht des HBE Schwaben Zweifel, ob die vorgesehene Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente innerhalb des IKEA-Marktes tatsächlich eingehalten werde. Der Vergleich mit anderen IKEA-Standorten zeige, dass in der Regel erheblich größere Flächenanteile für innenstadtrelevante Randsortimente benötigt würden. Die geplanten Fachmärkte mit vorwiegend nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechen nach Einschätzung des HBE Schwaben mit Ausnahme des geplanten Teppich- / Heimtextilienmarkts den landesplanerischen Vorgaben. Allerdings sei aus Sicht des HBE Schwaben auch hier darauf hinzuweisen, dass die geplanten innenstadtrelevanten Randsortimente auffallend geringe Verkaufsflächen einnehmen würden. Der geplante Teppich- und Heimtextilienmarkt sei deutlich überdimensioniert.

Hinsichtlich des geplanten Sportartikelfachmarkts (inkl. Fahrradfachmarkt als Haus-in-Haus-Lösung) teilt der HBE Schwaben mit, dass die in den Unterlagen enthaltene getrennte Berechnung der Verkaufsflächen im vorliegenden Fall nicht in Frage komme. Fahrräder und



Zubehör, die in einem Sporthaus und auf einheitlicher Fläche angeboten werden, seien entsprechend auch als Einheit zu betrachten und landesplanerisch zu würdigen. Der HBE Schwaben erachte allenfalls eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m² für den gesamten Markt als landesplanerisch zulässig. In der Gesamtschau sei festzuhalten, dass sich die Planungen für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Kernsortimente des Möbelmarkts und des Bau- und Gartenmarkts) mit Ausnahme des Teppich- und Heimtextilienmarkts innerhalb der landesplanerisch zulässigen Größenordnungen halten. Jedoch bestehe im Hinblick auf die dort geplanten Flächen für zentrenrelevante Randsortimente Intransparenz und in Bezug auf die anderenorts bereits unterhaltenen vergleichbaren Betriebskonzepte Unglaubwürdigkeit. Das Fachmarktzentrum selbst mit einer vorgesehenen Fläche von etwa 16.000 m² für zentrenrelevante Sortimente sei städtebaulich unverträglich und aus Sicht des HBE Schwaben mit Blick auf das Zusammenspiel von Raumordnung und Landesplanung mit städtebaulicher Entwicklung unzulässig.

Die übrigen Beteiligten haben entweder von einer Äußerung abgesehen, keine Bedenken erhoben oder keine landesplanerisch relevanten Gesichtspunkte vorgetragen.

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 damaligen Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und des Innern sowie des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat herangezogen.

Außerdem waren von der Regierung die Festlegungen in 4.1.1 (Z) und 4.2 (G) des LEP zum Verkehr und der in Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9 BayLplG enthaltene Grundsatz der Raumordnung zum Immissionsschutz einzubeziehen.

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 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Stadt Memmingen ist im LEP zum Oberzentrum bestimmt worden (vgl. LEP 2.1.5 (Z) i.V.m. Anhang 1 „Zentrale Orte“) und stellt zweifelsfrei einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie das geplante Einkaufszentrum dar. Als Oberzentrum nimmt die Stadt Memmingen die zentralörtliche Grundversorgung im Nahbereich wahr, darüber hinaus obliegt ihr nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, sondern auch des spezialisierten höheren Bedarfs (vgl. LEP 2.1.2 Abs. 3 (G)). Das geplante Einkaufszentrum steht mit diesen Versorgungs-



aufgaben der Stadt Memmingen voll im Einklang. Dies wurde auch von den Verfahrensbeteiligten nicht in Zweifel gezogen.

Ob das geplante Einkaufszentrum überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs oder von Waren des Innenstadtbedarfs dient, bedarf an dieser Stelle keiner vertieften Erörterung, da die Stadt Memmingen als Oberzentrum auf jeden Fall die landesplanerischen Anforderungen an die Lage im Raum erfüllt. Wichtig ist indes die Frage, ob das geplante Einkaufszentrum in der Sortiments- und Flächenkonzeption vom 18.08.2016 berührte Kommunen in ihren Versorgungsaufgaben und Zentralitätsfunktionen durch eine landesplanerisch nicht vertretbare Umlenkung von Kaufkraft erheblich beeinträchtigen kann. Dem geht die landesplanerische Beurteilung in der nachfolgenden Ziffer 3.2.3 nach.

3.2.2. Lage in der Gemeinde

Das Planungsgebiet liegt im Kreuzungsbereich Europastraße / Buxheimer Straße und wird in nördlicher Richtung durch die Autobahn A 96, in westlicher Richtung von der A 7 begrenzt.

Vorweg ist zu bemerken, dass der Mikrostandort in dem von der Stadt Memmingen im Jahr 2007 beschlossenen Zentrenkonzept für das Stadtgebiet nicht enthalten ist. Zu diesem Zeitpunkt stand das gegenständliche Planareal noch nicht zur Verfügung. Insofern war das Plangebiet im Sinne des Zentrenkonzepts 2007, worauf auch Beteiligte in der Anhörung zu Recht hingewiesen haben, als dezentraler Standort einzustufen. Indes kann die Frage, wann die Stadt Memmingen gegebenenfalls ihr Zentrenkonzept aktualisieren und den IKEA-Standort einbeziehen wird, an dieser Stelle dahinstehen. Das städtische Zentrenkonzept als ein Instrument der kommunalen Planung entfaltet, jedenfalls für die landesplanerische Beurteilung, keine Wirkung. Die Klärung der Frage, ob sich der IKEA-Standort als städtebaulich integriert erweist, bestimmt sich im ROV allein nach den rechtlichen Festlegungen im LEP-Ziel 5.3.2 einschließlich dessen amtlicher Begründung.

Hieraus ergeben sich folgende Feststellungen und Schlussfolgerungen:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend. Letztgenannte Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Der vorgesehene Mikrostandort grenzt im Süden unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Stadtteil, der zum Hauptort Memmingen gehört und über wesentliche Wohnanteile verfügt. Er ist damit als Standort einzustufen, der direkt an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang eines Hauptortes angrenzt und auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügt. Ein im LEP geforderter Anschluss an den ÖPNV ist momentan noch nicht gegeben, da die nächstgelegenen Haltestellen in ca. 600 m – ca. 1.400 m Entfernung liegen. Dies wurde auch von mehreren Verfahrensbeteiligten in der Anhörung vorgebracht.



Wie in den Verfahrensunterlagen vom 19. Februar 2016 dargelegt, ist jedoch mindestens eine von drei untersuchten Bus-Haltestellen im Umgriff des Planareals zur Umsetzung vorgesehen. Die Stadt Memmingen führt in ihrem Schreiben vom 16. August 2016 an die Regierung aus, dass eine Bushaltestelle in der Buxheimer Straße auf Höhe des Amendinger Grenzweges geplant sei. Ferner soll die bestehende Buslinie 1 über die Erfurter Straße und weiter über die Buxheimer Straße verlängert werden und die vorgenannte Bushaltestelle anfahren.

Die Raumverträglichkeit des Einkaufszentrums am vorgesehenen Mikrostandort ist jedenfalls nur dann gegeben, wenn in den nachfolgenden Planungsschritten und in der Realisierungsphase die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV auf Dauer gesichert wird, und zwar in der Weise, dass bei der Platzierung der Haltestelle(n) die Erreichbarkeit aller Einrichtungen des Einkaufszentrums gewährleistet ist.

Wie die Stadt in o.g. Schreiben darlegt, wird derzeit auch die Realisierung für einen Busshuttle untersucht. Hierfür soll eine weitere Haltestelle auf dem geplanten IKEA-Gelände eingerichtet werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem geplanten Mikrostandort dann um eine städtebaulich integrierte Lage, wenn die Maßgabe gem. Ziffer 1 zur Anbindung an den ÖPNV beachtet wird.

3.2.3 Zulässige Verkaufsflächen

Die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße nach den rechtlichen Maßstäben des LEP-Zieles 5.3.3 ist ein wesentliches Prüfkriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen 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 sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren.

Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum hat die Regierung für die Sortimente des Sonstigen Bedarfs den jeweiligen von der GMA in ihrer Auswirkungsanalyse ermittelten Projekteinzugsbereich zugrunde gelegt. Die GMA hat für den geplanten IKEA-Markt einen Einzugsbereich mit rd. 1,21 Mio. Einwohnern und für die übrigen Sortimente des sonstigen Bedarfs einen projektspezifischen Einzugsbereich mit rd. 259.000 Einwohnern ermittelt. Anhaltspunkte dafür, dass die Projekteinzugsbereiche überdimensioniert abgegrenzt wären, bestehen aus Sicht der Regierung nicht. In Anbetracht der Dimensionierung und Attraktivität des Vorhabens, der sehr guten Anbindung des Standorts an das überörtliche Straßennetz (A 7, A 96), der geplanten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und der zu erwartenden Wettbewerbssituation erachtet die Regierung die abgegrenzten Einzugsgebiete und deren Zonierung als realistische Abbildung des Projekteinzugsbereichs im Sinne des o.a. LEP-Ziels. Erfahrungsgemäß sind Verbraucher bei Gütern des langfristigen Bedarfs – wie hier der Fall – bereit, auch längere Fahrzeiten in Kauf zu nehmen. Die von der GMA vorgenommene Zonierung berücksichtigt nach Überzeugung der Regierung auch in angemessener Weise die Tatsache, dass mit zunehmender Zeit- bzw. Wegedistanz die Marktdurchdringung eines Einzelhandelsgroßprojekts abnimmt. Letztlich können die in der Anhörung vorgebrachten Kritikpunkte am Projekteinzugsbereich aber dahingestellt bleiben, da die für Sortimente des



sonstigen Bedarfs vorgesehenen Verkaufsflächen nach den Maßstäben des LEP auch dann landesplanerisch zulässig wären, wenn ein Einzugsbereich mit einer deutlich geringeren Einwohnerzahl zugrunde gelegt würde.

Für die Sortimente des Innenstadtbedarfs hat die Regierung gemäß LEP-Ziel 5.3.3 den vom Bayer. StMFLH für die zentralen Orte in Bayern ermittelten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich zugrunde gelegt. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich Stadt Memmingen hat rd. 205.000 Einwohner. Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs hat die Regierung den Nahbereich der Stadt Memmingen mit rd. 56.000 Einwohnern zugrunde gelegt.

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% und für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 % und für Güter des Nahversorgungsbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2013 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums gemäß der geänderten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption vom 18. August 2016 mit den darin enthaltenen reduzierten Verkaufsflächen am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Bezugsraums orientieren.

Den Einwendungen verschiedener Verfahrensbeteiligter, dass die Verkaufsflächen insbesondere für Sortimente des Innenstadtbedarfs überdimensioniert seien, hat der Vorhabens-träger im Rahmen der Modifizierung der Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption Rechnung getragen. Die überarbeitete Verkaufsflächenkonzeption vom 18.08.2016 sieht im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption nicht nur eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche, sondern insbesondere auch der Verkaufsflächen für Bekleidung und Sportartikel (sowie für Fahrräder) vor. Zudem hat der Vorhabensträger sowohl in der Verträglichkeitsanalyse vom 14. Januar 2016 als auch in der Rückäußerung vom 18.08.2016 ausführlich dargelegt, dass der geplante Sportartikelfachmarkt sich hinsichtlich seiner Sortimentszusammensetzung erheblich von Wettbewerbern unterscheidet und der Anteil der Verkaufsfläche für Boote, Fahrräder und sonstige Sportgroßgeräte über 50 % betragen werde. Während im vorgesehenen Sport- und Fahrradfachmarkt rd. 42 % der Verkaufsfläche auf die Teilsortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und kleinteilige Sportartikel entfallen, nehmen diese Teilsortimente beim Großteil der in Deutschland ansässigen Sportfachmärkte rd. 80 % bis 90 % der Verkaufsfläche ein. Vor dem Hintergrund dieser besonderen Sortimentsstruktur legt die Regierung beim Sportartikelfachmarkt eine unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 1.800 €/m² zugrunde. Die Frage, ob es sich bei dem geplanten Sport- und Fahrradfachmarkt um eine Haus-in-Haus-Lösung handelt oder, wie von einigen Verfahrensbeteiligten ausgeführt, um einen reinen Sportartikelmarkt, kann vor dem Hintergrund der nun vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.500 m² für Sportartikel bzw. 500 m² für Fahrräder aus landesplanerischer Sicht dahingestellt bleiben, da sich der geplante Sport- und Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² in jedem Fall innerhalb des landesplanerisch Zulässigen bewegt.



Zu den Einwendungen und Bedenken der baden-württembergischen Seite ist folgendes festzustellen:

Die Regierung hält die vom Vorhabensträger eingebrachte Auswirkungsanalyse und die ihr zugrundeliegende Abgrenzung der Projekteinzugsbereiche, auch unter Einbeziehung der ergänzenden Erläuterungen im Schreiben vom 18.08.2016, für schlüssig und nachvollziehbar. Durch die deutliche Überarbeitung der Sortiments- und Flächenkonzeption, insbesondere durch die Reduzierung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente, sieht die Regierung wesentliche Kritikpunkte als soweit ausgeräumt an, dass jedenfalls wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten von Dr. Acocella beschreibt die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung der GMA vom 14. Januar 2016 zu verschiedenen Sortimentsbereichen – u.a. für Baby- und Kinderartikel – als unzureichend. Es sei auffällig, dass etwa bei den prognostizierten Kaufkraftumverteilungen aus weiter entfernten Konkurrenzstandorten höhere Kaufkraftabflüsse erwartet würden als aus näher bei Memmingen gelegenen Standorten oder teilweise auch aus Memmingen selbst. Dies stellt aber weder einen Widerspruch dar noch ist es aus landesplanerischer Sicht als problematisch anzusehen, wenn etwa im Bereich Baby- und Kinderartikel – wie von der GMA prognostiziert – 15 % bis 16 % des Umsatzes, der bislang in Friedrichshafen generiert wurde, nun „umverteilt“ wird. Der Grund hierfür ist, dass in Memmingen bislang erhebliche Angebotslücken in diesem Sortimentsbereich bestehen und Friedrichshafen wohl einen erheblichen Teil der Versorgung großer Teile des Raumes mit diesen Gütern übernimmt. Vorangestellt, dass das Teileroberzentrum Friedrichshafen keine Versorgungsfunktion für die umliegenden Oberzentren, darunter Memmingen, hat, stellt die Regierung fest, dass die Schaffung eines nennenswerten Angebots von Kinder- und Babyartikeln in Memmingen zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in diesem Sortimentsbereich beiträgt. Die Festschreibung der derzeitigen Angebotssituation und die Attrahierung von Kaufkraft anderer zentraler Orte nach Friedrichshafen stellt aus landesplanerischer Sicht jedenfalls keine zufriedenstellende und wirtschaftlich sinnvolle Allokation von Angebotsstrukturen dar.

Gemäß den Vorgaben des LEP hat die Landesplanung Sorge zu tragen, dass innerhalb der maßgeblichen räumlichen Bezugsgröße nicht ein Einzelhandelsgroßprojekt ein zu hohes Maß der vorhandenen Kaufkraft abschöpft, weil dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen kann. Wenn die bestehenden Versorgungsstrukturen bei bestimmten Sortimenten, etwa Kinder- und Babyartikel, durch eine hohe Konzentration in einzelnen zentralen Orten gekennzeichnet sind, während in anderen zentralen Orten der gleichen oder höherer Stufe Angebotslücken bestehen, erscheint es nicht sinnvoll, diese Konzentration und ihre negativen Wirkungen im Raum durch das Instrumentarium der Landesentwicklung auch noch zu manifestieren. Vielmehr ist die Schaffung von Versorgungsstrukturen in anderen zentralen Orten in diesen Sortimenten aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen, weil dadurch dem Gesichtspunkt einer verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen werden kann.

Zu den im Rahmen der Anhörung von baden-württembergischer Seite (Gutachten Dr. Acocella) vorgetragenen Kritikpunkten an der Auswirkungsanalyse der GMA vom 14. Januar 2016 bzw. an der ergänzenden Stellungnahme hierzu vom 01. Februar 2016 hat die GMA



im Rahmen der Rückäußerung des Vorhabensträgers Stellung genommen. Für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens nach den in Bayern geltenden Prüfkriterien waren die übermittelten Unterlagen inkl. den übermittelten gutachterlichen Analysen und Stellungnahmen nicht zu beanstanden. Die im Gutachten Dr. Acocella vorgebrachte Kritik an den von der GMA in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten teilt die Regierung von Schwaben nicht. Aus Sicht der Regierung handelt es sich um die plausible Untersuchung eines realistischen worst-case-Szenarios, die belegt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens – zumindest im landesplanerischen Maßstab – nicht zu besorgen sind.

Die verbrauchernahe Grundversorgung in den benachbarten baden-württembergischen Orten dürfte, wenn überhaupt, allenfalls geringfügig tangiert sein, da sich das Lebensmittel- und Drogeriesortiment hauptsächlich an die Bevölkerung im Nahbereich von Memmingen selbst richten wird. Nachdem der Vorhabensträger sein Konzept in wesentlichen Teilen umstrukturiert hat, verlieren auch die Befürchtungen der baden-württembergischen Stellen wegen möglicher Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungseffekte aufgrund des Angebots von Waren des Innenstadtbedarfs deutlich an Gewicht.

Es kann natürlich kein Zweifel daran bestehen, dass das in Memmingen geplante Einkaufszentrum mit seinem breiten Sortimentsspektrum auch Kunden aus Baden-Württemberg anziehen wird. Indes geht die Regierung nach alledem davon aus, dass das geplante Einkaufszentrum in der Fassung vom 18.08.2016 die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im baden-württembergischen Einzugsbereich sowie die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der dort betroffenen zentralen Orte (auch im Sinne des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg) nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Die von baden-württembergischer Seite geforderten weiteren Untersuchungen betreffen im Kern ortsplanerische Fragen, wie etwa die Einhaltung der Vorgaben informeller Planungsinstrumente, wie das Einzelhandelskonzept der Stadt Memmingen. Fragen der Ortsplanung sind nicht Gegenstand des ROV. Eine städtebauliche Detail-Untersuchung, wie sie etwa im Gutachten Dr. Acocella (Kapitel 4) gefordert wurde, wird erforderlichenfalls im späteren Bauleitplanverfahren durchzuführen sein.

Nach alledem stellt die Regierung fest, dass sich das Vorhaben in der Fassung vom 18.08.2016 in das zentralörtliche System einfügt und nur eine – aus landesplanerischer Sicht – unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse bewirkt. Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben landesplanerisch relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung haben könnte, ergaben sich nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung nicht. Die landesplanerische Beurteilung durch die Regierung erfolgt nach den in Bayern geltenden Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte. Die Umverteilungseffekte des geplanten Einkaufszentrums bewegen sich sowohl für die Sortimente des sonstigen Bedarfs als auch für die (Rand-) Sortimente des Innenstadtbedarfs im Rahmen des nach dem bayrischen Prüfmaßstab Zulässigen.

Im Übrigen weist die Regierung darauf hin, dass Aspekte des Konkurrenzschutzes, wie sie in der Anhörung bei einzelnen Beteiligten angeklungen sind, bei der landesplanerischen Überprüfung außer Betracht bleiben müssen. Der Landesplanung ist es verwehrt, mit ihrem Instrumentarium auf einen privatwirtschaftlichen Bereich Einfluss zu nehmen, der durch die



in Artikel 12 Grundgesetz gewährleistete Berufs- und Gewerbefreiheit besonderen Schutz genießt. Landesplanerische Eingriffe wären nur dann gerechtfertigt, wenn die im LEP und im Regionalplan der Region Donau-Iller konkretisierten Erwägungen des Gemeinwohls dies zwingend erforderten. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Ebenso kann eine verschiedentlich geforderte „Bedarfsprüfung“ nicht Gegenstand des ROV sein.

Abschließend ist noch zu bemerken, dass es der Stadt Memmingen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit freigestellt ist, bei ihrer Bauleitplanung die landesplanerisch zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen nicht auszuschöpfen.

3.2.4 Verkehr

Die in der Anhörung insbesondere von kommunaler Seite mehrfach angesprochene Möglichkeit einer Überlastung des (überörtlichen) Straßennetzes, einschließlich der Knotenpunkte, durch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sieht die Regierung durch die fachkundigen Äußerungen der Straßenbaubehörden als ausgeräumt an. Deshalb hält die Regierung, auch unter Auswertung des vom Vorhabensträger eingebrachten Gutachtens der Firma Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, die in der Anhörung erhobene Forderung nach Erstellung eines großräumigen Verkehrsgutachtens für unbegründet.

Zum Einwand der Gemeinde Buxheim hinsichtlich einer Verkehrserschließung über die Buxheimer Straße ist festzustellen, dass Straßen, die für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, von allen Verkehrsteilnehmern nach Maßgabe straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften jederzeit und ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Die innerstädtische Verkehrsplanung zur Einbindung des Mikrostandortes liegt in der Zuständigkeit der Stadt Memmingen und ist nicht Gegenstand des ROV.

Nach alledem kann das überörtliche Straßennetz das durch das Einkaufszentrum ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen; somit widerspricht das Vorhaben nicht den Erfordernissen der Raumordnung in LEP 4.1.1 (Z) und 4.2 (G), die auf die Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Straßeninfrastruktur abstellen.

3.2.5 Immissionsschutz

In dem Verkehrsgutachten Dr. Brenner wird als Folge des geplanten Einkaufszentrums eine Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Bundesautobahn A 96, bezogen auf den Bereich Buxheim, um ca. 8% erwartet. Diese Verkehrsmengenzunahme ist aus Sicht des Immissionsschutzes angesichts der gegebenen Immissionsvorbelastung nicht als wesentlich anzusehen. Eine rechtliche Grundlage, aus der die von der Gemeinde Buxheim geforderte Verbesserung des Lärmschutzes für die Ortsbevölkerung herzuleiten wäre, besteht somit, jedenfalls im Maßstab des ROV, nicht.

Insofern kann der Grundsatz der Raumordnung des Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9 BayLplG, wonach der Schutz der Allgemeinheit (u.a.) vor Lärm sichergestellt werden soll, bei einer Abwägung nicht negativ durchschlagen.

3.3 Gesamtabwägung

Das geplante Einkaufszentrum kann mit seinem Arbeitsplatzangebot und seinem breiten Sortimentsspektrum einen Beitrag zur Festigung der Funktionen des Oberzentrums Mem-



mingen leisten. Dadurch können gleichzeitig auch dem umgebenden ländlichen Raum positive Impulse zugeführt werden.

Das geplante Einkaufszentrum in der geänderten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption vom 18.08.2016 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 47.700 m² fügt sich bei Beachtung der Maßgabe 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 Donau Iller (15) sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten.

Festlegungen in rechtsverbindlichen Programmen und Plänen der Landesplanung, die darauf abzielen, bestehende Versorgungsstrukturen zu sichern, stehen nach den Erkenntnissen der Regierung nicht entgegen. Nach den Sachverhaltsermittlungen im ROV haben sich Anhaltspunkte dafür, dass sich durch Kaufkraftumlenkung erhebliche Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und der verbrauchernahen Versorgung einstellen könnten, nicht ergeben.

Etwaige durch das Einzelhandelsgroßprojekt ausgelöste Kaufkraftabflüsse bleiben im Rahmen dessen, was Marktteilnehmer in einer marktwirtschaftlichen Wirtschaftsverfassung hinnehmen müssen. Auch die rechtlichen Bestimmungen zur Aufrechterhaltung eines leistungsfähigen Straßennetzes und zum Schutz der Bevölkerung vor Straßenverkehrslärm sind im gegenständlichen Fall voll gewahrt.

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 ROV beteiligten Stellen erhalten eine Kopie der landesplanerischen Beurteilung.
- Diese landesplanerische Beurteilung wird im Internet veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Mayer

