

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Fa. Holzer GmbH & Co.  
Vermietungs- und Beteiligungs-KG  
Donauwörther Straße 235  
86154 Augsburg

**KOPIE**

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

Augsburg, den 30. August 2013

**Errichtung eines Möbeldiscounters und eines Küchenstudios im Gebiet "Portal Nord-West"  
in der Stadt Augsburg;  
landesplanerische Beurteilung**

Zum Schreiben vom 22.05.2013

— Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**1. Gesamtergebnis**

Das Vorhaben, bestehend aus einem Möbeldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup> (davon rd. 1.500 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Randsortimente) und einem Küchenstudio mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> (keine innenstadtrelevanten Randsortimente), entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

**2. Projekt, Verfahren, Beteiligte, Anhörungsergebnis**

**2.1 Projekt**

Die Firma Holzer GmbH & Co. Vermietungs- und Beteiligungs-KG (im Folgenden: Projektträgerin, Firma Holzer) plant, im Bereich zwischen der Biberbachstraße und der Donauwörther Straße im Augsburger Stadtteil Oberhausen einen Möbeldiscounter (Betreiber: Firma Roller) sowie ein Küchenstudio zu errichten. Der Betreiber des Küchenstudios steht noch nicht fest. Konkret ist vorgesehen, auf einem Areal im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Portal Nord- West“ der Stadt Augsburg, einen Möbeldiscounter und ein Küchenstudio mit folgender Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption umzusetzen:

Möbeldiscounter (nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment):	5.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Möbeldiscounter (innenstadtrelevantes Randsortiment):	1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Küchenstudio (nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment):	2.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche



Laut den Projektunterlagen wird zunächst der Möbeldiscounter realisiert. Die Ansiedlung des Küchenstudios, das als baulich und funktionell eigenständiger Betrieb konzipiert ist, ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

## 2.2 Verfahren

Das Vorhaben bedarf als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme gemäß Art. 24 Abs. 1 und 2 und Art. 25 Abs. 1 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 11.06.2013 an die berührten Stellen eingeleitet. Der Anhörung lagen die von der Fa. Holzer eingereichten Verfahrensunterlagen zugrunde. Die Öffentlichkeit war durch die Auslegung der Verfahrensunterlagen bei der Stadt Augsburg einbezogen, 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 Augsburg, Stadt Bobingen, Markt Diedorf, Stadt Friedberg, Stadt Gersthofen, Gemeinde Kissing, Stadt Königsbrunn, Gemeinde Langweid a. Lech, Markt Mering, Stadt Neusäß, Stadt Stadtbergen, Regionaler Planungsverband Augsburg, 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 Landratsämtern Augsburg und Aichach-Friedberg wurde eine Äußerung anheim gegeben.

## 2.4 Anhörungsergebnis

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

Die Stadt Augsburg stimmt der geplanten Ansiedlung eines Möbeldiscounters und eines Küchenstudios im Gebiet „Portal Nord-West“ unter der Maßgabe zu, dass beim Möbeldiscounter eine Begrenzung der gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Augsburg (EHEK) als zentrenrelevant klassifizierten Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> erfolgt. In den noch durchzuführenden Bauleitplanverfahren werde die Stadt die Beschränkungen des EHEK entsprechend berücksichtigen. Der Vorhabensstandort sei Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit Wohnanteilen im nördlichen Ortseingangsbereich der Stadt. Der Standort sei ortsplanerisch vertretbar, da er Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes sei.

Die Stadt Gersthofen teilt mit, dass sie im Grundsatz keine Bedenken gegen die Errichtung eines Möbeldiscounters und eines Küchenstudios habe. Die Stadt fordere jedoch eine Beschränkung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Der Landkreis Aichach-Friedberg teilt mit, dass es sowohl in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg als auch im Stadtgebiet Augsburg ein ausreichendes Angebot an Möbelmärkten, Möbeldiscountern und Küchenstudios gebe. Weitere Einzelhandelseinrichtungen



fürten aus Sicht des Landkreises Aichach-Friedberg zu einem Verdrängungswettbewerb bzw. könnten diesen noch verschärfen.

Der Regionale Planungsverband (RPV) Augsburg erklärt, dass die Stadt Augsburg als Oberzentrum grundsätzlich einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des LEP-Ziels B II 1.2.1.2 darstelle. Ob den weiteren Anforderungen dieses LEP-Ziels Rechnung getragen werde, sei von der Regierung von Schwaben als höherer Landesplanungsbehörde zu beurteilen. Ungeachtet dessen weist der RPV Augsburg darauf hin, dass gemäß dem Ziel B II 3.5 des Regionalplans der Region Augsburg Einzelhandelsgroßprojekte – vor allem im Verdichtungsraum Augsburg – die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen sollen.

Die IHK erklärt, dass der geplante Standort im EHEK als dezentraler Standort eingestuft werde. Nach dem Wortlaut des EHEK widerspreche eine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente dem Ziel der wohngebietsnahen Versorgung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, weshalb das EHEK einen Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten anstrebe. Für Neuansiedlungen sehe das EHEK eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m<sup>2</sup> vor. Die vorgesehene Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von rd. 1.500 m<sup>2</sup> widerspreche nach Auffassung der IHK dem EHEK.

Nach Auffassung der HWK weise die Projektträgerin die Raumverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich plausibel nach. Allerdings weist die HWK auf den bestehenden hohen Wettbewerbsdruck im Einzugsgebiet und die dezentrale Lage des Vorhabens hin. Den Aussagen der Verfahrensunterlagen zu den zentrenrelevanten Sortimenten und zu der Entstehung eines dezentralen Sonderstandorts widerspricht die HWK. Sie halte am geplanten Standort unter Berücksichtigung des EHEK eine Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> für erforderlich.

Der HBE teilt mit, dass sich das Vorhaben aus raumordnerischen und landesplanerischen Gesichtspunkten an den zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen orientiere. Allerdings sei aus Sicht des HBE darauf hinzuweisen, dass sich die in Ansatz gebrachten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bereich des Möbeldiscounters vor dem Hintergrund des EHEK als problematisch darstellten. Der HBE erachte es für erforderlich, dies bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Sprache zu bringen.

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 2006 (LEP) (Anlage zu § 1 der Verordnung vom 08. August 2006, GVBl. S. 471, ber. S. 929, BayRS 230-1-5-W) zur zentralörtlichen Gliederung und zur Einzelhandelsstruktur, insbesondere das Fachziel B II 1.2.1.2, sowie die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9).



Zu deren Auslegung hat die Regierung norminterpretierende Vollzugsrichtlinien der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und des Innern herangezogen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Einzelhandelsbekanntmachung vom 06. Juli 1992 und die Handlungsanleitung vom 01. August 2002.

### 3.2 Landesplanerische Bewertung

Das in Ziffer 1 dargestellte Gesamtergebnis beruht auf folgenden Erwägungen:

#### 3.2.1 Lage im Raum

Die Stadt Augsburg ist im LEP zum Oberzentrum bestimmt worden. Gemäß LEP-Ziel A II 2.1.9.1 sollen Oberzentren als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe fügen sich grundsätzlich in die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Augsburg ein. Insoweit trägt das Vorhaben dieser landesplanerischen Zielsetzung Rechnung.

Das Oberzentrum Augsburg stellt einen geeigneten Standort für die Ansiedlung der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe für Möbel und Küchen dar. Die generelle Eignung des Makrostandortes Augsburg wurde auch von keinem Verfahrensbeteiligten in Zweifel gezogen.

#### 3.2.2 Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 1 Satz 3 soll die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr und Einzelhandel/Dienstleistung sind. Sie sollen eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV aufweisen und über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen.

Der gewählte Standort im Gebiet „Portal-Nord-West“ ist Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit Wohnanteilen, auch ein fußläufiger Einzugsbereich und eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind vorhanden. Der Standort kann insgesamt als städtebaulich integriert bewertet werden. Insofern kann der in der Anhörung mehrfach gegebene Hinweis auf eine „dezentrale Lage“ in der landesplanerischen Bewertung nicht durchschlagen, da diese ausschließlich auf die rechtlichen Normen des LEP und des RP 9 abzustellen ist. Die Anforderungen des LEP sind auch insofern erfüllt, weil die Stadt Augsburg in ihrer Stellungnahme erklärt hat, dass der Standort ortsplanerisch vertretbar sei, da er Teil ihres planerischen Gesamtkonzeptes sei; der wichtigste Baustein dieses Konzeptes sei das EHEK.

Ebenso nicht durchschlagen kann der Hinweis des Regionalen Planungsverbandes Augsburg, da sich keine Anhaltspunkte für eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur ergeben haben.



### 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 sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen für innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Sortimente am sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial im maßgeblichen Verflechtungsbereich orientieren. An dieser Stelle ist anzumerken, dass für die landesplanerische Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes allein die Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren gemäß der Anlage zur Begründung des LEP-Zieles B II 1.2.1.2 zugrunde zu legen ist. Demnach ist der in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (BBE) München, als „nicht zentrenrelevant“ bezeichnete Sortimentsbereich „Leuchten“ dem innenstadtrelevanten Randsortiment zuzurechnen.

Als landesplanerisch maßgeblicher Verflechtungsbereich für die innenstadtrelevanten Sortimente des sonstigen Bedarfs war gemäß dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt Augsburg mit ca. 650.000 Einwohnern als räumliche Bezugsgröße zugrunde zu legen.

Für nicht innenstadtrelevante Sortimente war gemäß dem genannten LEP-Ziel das Kaufkraftpotenzial im Projekteinzugsbereich der beiden Märkte heranzuziehen. Als landesplanerisch maßgeblichen Verflechtungsbereich für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente legte die Regierung den von der BBE abgegrenzten Projekteinzugsbereich mit ca. 800.000 Einwohnern zugrunde. Dieser war von der BBE in einer Auswirkungsanalyse, die die Firma Holzer der Regierung als Teil der Verfahrensunterlagen vorgelegt hat, ermittelt worden.

Das o.a LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu. Diese beträgt im innenstadtrelevanten Sortimentsbereich für Güter des sonstigen Bedarfs für die ersten 100.000 Einwohner 30% und für die 100.000 übersteigenden Einwohner 10 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Für nicht innenstadtrelevante Sortimente beträgt die maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote generell 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens.

Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquoten und der Struktur- und Marktdaten 2010 der BBE über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die Verkaufsflächen des Küchenstudios und des Möbeldiscounters am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des jeweils maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientieren. Dies gilt sowohl für die nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche als auch für die innenstadtrelevanten Sortimente.

Zu den in der Anhörung vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Empfehlungen des EHEK weist die Regierung darauf hin, dass es sich hierbei um ein informelles Planungsinstrument der Stadt Augsburg handelt, das nicht die rechtlichen Wirkungen des LEP und des RP 9 entfaltet. Da es sich um ein kommunales Steuerungskonzept handelt, ist es der Stadt im Rahmen ihres Planungsermessens unbenommen, in den Verfahren nach dem Baugesetzbuch Verkaufsflächenobergrenzen unterhalb der landesplanerisch zulässigen Größe festzusetzen. Die Stadt hat dies in ihrer Stellungnahme angekündigt und beschlossen, dass beim Möbel-



discounter eine Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolge.

Im Übrigen weist die Regierung darauf hin, dass Aspekte des Konkurrenzschutzes bei der landesplanerischen Überprüfung außer Betracht bleiben müssen, da es der Landesplanung verwehrt ist, 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 RP 9 konkretisierten Erwägungen des Gemeinwohls dies zwingend erforderten. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben in das zentralörtliche System ein und bewirkt nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Anhaltspunkte dafür, dass das Einzelhandelsprojekt landesplanerisch relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung haben könnte, ergaben sich nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung nicht.

### 3.3 Gesamtabwägung

Der geplante Möbeldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup>, davon rd. 1.500 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevantes Randsortiment und 5.500 m<sup>2</sup> für nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment, und das geplante Küchenstudio mit einer Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> fügen sich in das zentralörtliche System ein und bewirken keine wesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des LEP und des RP 9 sind 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.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Mayer

