

Vorlage im Plenum des Stadtrates am 18.07.2017

Flächennutzungsplan-Änderung A6

- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
 - **Abwägung der vorgebrachten Anregungen**
 - **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
 - **Abwägung der vorgebrachten Anregungen**
 - **Zweite Änderung der Projektkonzeption durch die IKEA Verwaltungs-GmbH und IKEA Centres Germany GmbH vom 05.07.2017**
 - **Billigung und Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
-

Mit Schreiben vom 09.11.2015 haben die IKEA Verwaltungs-GmbH und die IKEA Centres Grundstücks-GmbH den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB zur Verwirklichung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte auf den Flächen der Rinderbesamungsgenossenschaft am Autobahnkreuz, einschließlich erforderlicher Erschließungsmaßnahmen, durchführen zu dürfen. Das Plenum des Stadtrates hat in der Sitzung am 01.12.2015 den Einleitungsbeschluss für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren A6 gefasst.

Mit Schreiben vom 19.02.2016 wurde vom Vorhabenträger ein Raumordnungsverfahren bei der Höheren Landesplanungsbehörde beantragt, parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 15.04.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 18.04.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahme ein:

Von 50 beteiligten TÖB kamen 26 Rückläufe, davon hatten 19 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.04.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 18.04.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.

Aus der Beteiligung ging keine Stellungnahme ein.

- **Abwägung der vorgebrachten Anregungen**

Siehe beiliegende Auflistung.

Das parallel durchgeführte Raumordnungsverfahren wurde mit Planstand vom 18.08.2016, mit im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung reduziertem Sortimentskonzept mit insgesamt 47.700m² VF, mit Bescheid vom 24.10.2016 positiv abgeschlossen (Auflage: Anbindung des Mikrostandortes an der ÖPNV).

Der am 28.11.2016 eingereichte geänderte Antrag der IKEA Verwaltungs-GmbH und der IKEA Centres Grundstücks-GmbH entspricht den Vorgaben der landesplanerischen Überprüfung und sieht neben einem IKEA-Einrichtungshaus mit einer VF von max. 25.500m² ein Fachmarktzentrum mit Gesamt-VF von max. 22.200m² vor. Die dem geänderten Antrag entsprechenden Planunterlagen und Gutachten waren Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.

- **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 25.11.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 28.11.2016 bis 05.01.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahme ein:

Von 49 beteiligten TÖB kamen 23 Rückläufe, davon hatten 10 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 18.11.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 28.11.2016 bis 05.01.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen 2 Stellungnahmen ein.

- **Abwägung der vorgebrachten Anregungen**

Siehe beiliegende Auflistung.

- **Zweite Änderung der Projektkonzeption durch die IKEA Verwaltungs-GmbH und IKEA Centres Germany GmbH vom 05.07.2017**

In oben genanntem Antrag erklärt der Vorhabenträger, dass auf Grund der neuerlichen Anregungen und Einwendungen aus der Politik, Interessenvertretern und weiteren Verfahrensbeteiligten letztmalig Bereitschaft besteht, dass Projektkonzept zu ändern.

Konkret sollen folgende Sortimentsflächen des Fachmarktzentrums geändert werden:

Sortiment	Stand 28.11.2016	Aktuelle Änderung	Veränderung
Bekleidung	Max. 1.700 m ²	Max. 800 m ²	- 900 m ²
Sport, Camping, Fahrräder, Boote	Max. 2.000 m ²	Max. 1.900 m ²	- 100 m ²
Spielwarenfachmarkt	-	Max. 500 m ²	+ 500 m ²
Bau- und Gartenmarkt	Max. 9.000 m ²	Max. 9.500 m ²	+ 500 m ²

Im Bereich Sport, Camping, Fahrräder, Boote reduziert sich konkret der Anteil der zentrenrelevanten Flächen um 100 m², die Fläche der Sportgroßgeräte bleibt unverändert (somit: zentrenrelevante Sortimente wie Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel max. 850 m², nicht-zentrenrelevante Sortimente wie Sportgroßgeräte, Boote, Fahrräder und Zubehör max. 1.050 m² wie bisher). Ein Spielwarenfachmarkt soll neu im Fachmarktzentrum etabliert werden, ergänzend zu den bisher schon möglichen Spielwarenflächen im Bereich eines Drogeriemarktes mit max. 350 m². Somit ist insgesamt im Fachmarktzentrum die zentrenrelevante Sortimentsfläche Spielwaren mit max. 850 m² vorgesehen. Die Flächenerweiterung im Bereich Bau- und Gartenmarkt bezieht sich auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment.

Die maximalen Gesamtverkaufsflächen des IKEA-Einrichtungshauses mit 25.500 m² und des Fachmarktzentrums mit 22.200 m² entsprechen dem bisherigen Planungsstand.

Der Vorhabenträger weist darauf hin, dass trotz der Änderungen der Sortimentsflächen im Fachmarktzentrum weiterhin 1.820 Stellplätze (ohne Stellplätze auf den sog. Aktionsflächen) im Rahmen einer ersten Ausbaustufe mit einem IKEA-Einrichtungshaus bis 20.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen werden und 2.150 Stellplätze (ohne Stellplätze auf den sog. Aktionsflächen) im Rahmen der Endausbaustufe mit einem IKEA-Einrichtungshaus über 20.000 m² Verkaufsfläche.

Der Vorhabenträger weist in seinem Schreiben darauf hin, dass weitere über den aktuellen Stand vom 05.07.2017 hinausgehende Änderungswünsche nicht mehr darstellbar sein werden.

Die GMA hat sich im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme vom 06.07.2017 gutachterlich zu den oben beschriebenen Sortimentsänderungen geäußert. Dabei wurden die Auswirkungen auf den Standort Memmingen, insbesondere die Innenstadt und die Umlandgemeinden untersucht. Des Weiteren erfolgte eine landesplanerische Bewertung im Hinblick auf die für das Oberzentrum Memmingen zulässigen Verkaufsflächengrößen.

Somit muss die gutachterliche Stellungnahme der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt werden, auch wenn die Detailfestsetzungen und Auswirkungen hauptsächlich im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens thematisiert werden.

Zusammenfassend kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass durch die geänderte Planung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den Standort Memmingen, insbesondere die Innenstadt, zu erwarten sind.

Dadurch, dass die geänderten Sortimentsflächen der nach LEP zulässigen maximalen Verkaufsflächen für Memmingen entsprechen, stellt die GMA fest, dass auch das geänderte Vorhaben der Landes- und Raumplanung entspricht und sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umland einstellen werden.

- **Billigung und Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

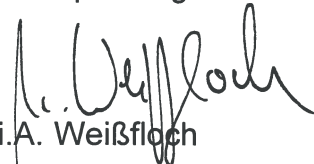
Auf Grund der zweiten Änderung der Projektkonzeption durch die IKEA Verwaltungs-GmbH und IKEA Centres Grundstücks-GmbH vom 05.07.2017 und der damit verbundenen Änderungen in den Sortimentsflächen des Fachmarktzentrum ändert sich die gutachterliche Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Sortimente im Fachmarktzentrum. Somit ist der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erneut auszulegen.

Die erneute Auslegung soll verkürzt und beschränkt werden auf die Änderungen hinsichtlich der Sortimente Bekleidung, Sport- und Campingartikel, Baumarkt (Kernsortiment) und Spielwaren im Fachmarktzentrum.

Beschlussvorschläge:

1. Das Plenum des Stadtrates stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Das Plenum des Stadtrates stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zu.
3. Das Plenum des Stadtrates billigt den Entwurf vom 10.07.2017 unter Berücksichtigung der zweiten Änderung der Projektkonzeption durch die IKEA Verwaltungs-GmbH und IKEA Germany GmbH vom 05.07.2017 und beschließt die erneute, verkürzte und auf die Änderungen hinsichtlich der Sortimente Bekleidung, Sport- und Campingartikel, Baumarkt (Kernsortiment) und Spielwaren im Fachmarktzentrum beschränkte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Memmingen, den 10.07.2017
Stadtplanungsamt


i.A. Weißfloch

Anlagen:

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (liegt bereits vor)
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (liegt bereits vor)