

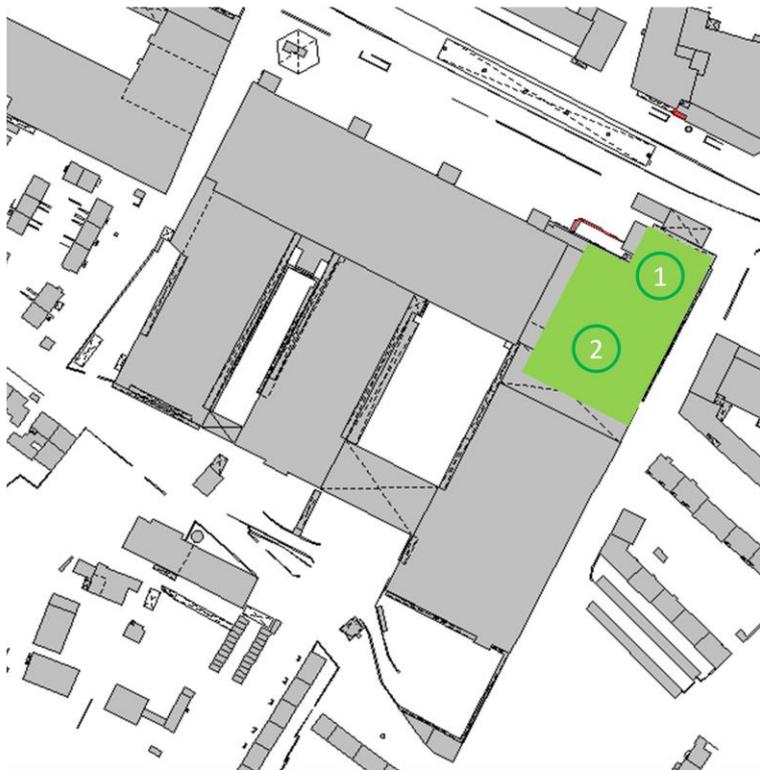
## Genehmigte Verkaufsflächen im ehemaligen Quelle-Versandzentrum Nürnberg (VZN)

### Bestand

Im ehemaligen Versandzentrum Nürnberg (VZN) der Quelle AG in der Fürther Straße wurde über die Jahre eine Vielzahl von Handelsnutzungen genehmigt. Ein erster Schub von Baugenehmigungen erfolgte 1967, eine zweite Welle in den 1980er Jahren und eine letzte Welle um das Jahr 2000 herum. Alle diese Genehmigungen wurden nach heutiger Auffassung eher unspezifisch erteilt. Konkrete Sortimentsbeschränkungen waren nicht Gegenstand der Genehmigungen. Eine Herleitung der Sortimente hätte bestenfalls aus dem Antragsgegenstand erfolgen können. Nach heutiger Rechtsprechung wäre dies aber nicht ausreichend zur Versagung ähnlicher, aber anderer Handelsnutzungen.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die jeweils genehmigten Verkaufsnutzungen im Gebäude. Es handelt sich insgesamt um Flächen von 18.851 m<sup>2</sup>.

Quelle Gebäude Fürther Straße – genehmigte Handelsnutzungen



Kellergeschoss

Geschoss:  
632 qm

1

Quelle Markt: 467 qm: 1622/67

2

Quelle Markt: 165 qm: B11-1999-2529

Quelle Gebäude Fürther Straße – genehmigte Handelsnutzungen

Erdgeschoss

Geschoss:  
9.964 qm



- 1 Fundgrube: 990 qm: B12000-5
- 2 Großhandel: 1.710 qm: B1-2000-5  
(Stellplatzschlüssel geteilt)
- 3 Möbel Quelle: 4.521qm : B1-2000-5
- 4 Apollo Optik: 64 qm: B1-2000-5
- 5 Bistro: 28qm: B2-2007-1081
- 6 Blumenladen: 26 qm: B1-2000-5
- 7 Quelle Markt: 1.396 qm: 1622/67 und  
Umbau B11-1990-2529
- 8 Brotverkauf: 27 qm: 2219/85
- 9 Supermarkt: 1.202 qm: 0166/87

Quelle Gebäude Fürther Straße – genehmigte Handelsnutzungen

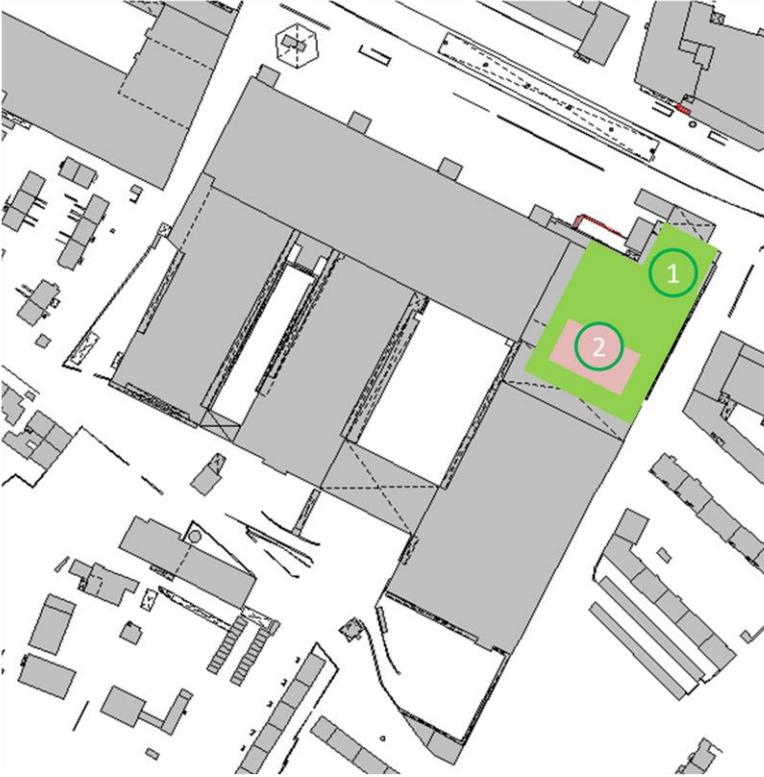
1. Obergeschoss

Geschoss:  
3.233 qm



- 1 Quelle Markt: 1.158qm: 1622/67
- 2 Quelle Markt: 1.917 qm: 1622/67
- 3 Friseur: 158 qm: 1749/86

Quelle Gebäude Fürther Straße – genehmigte Handelsnutzungen



2. Obergeschoss

Geschoss:  
2.153 qm

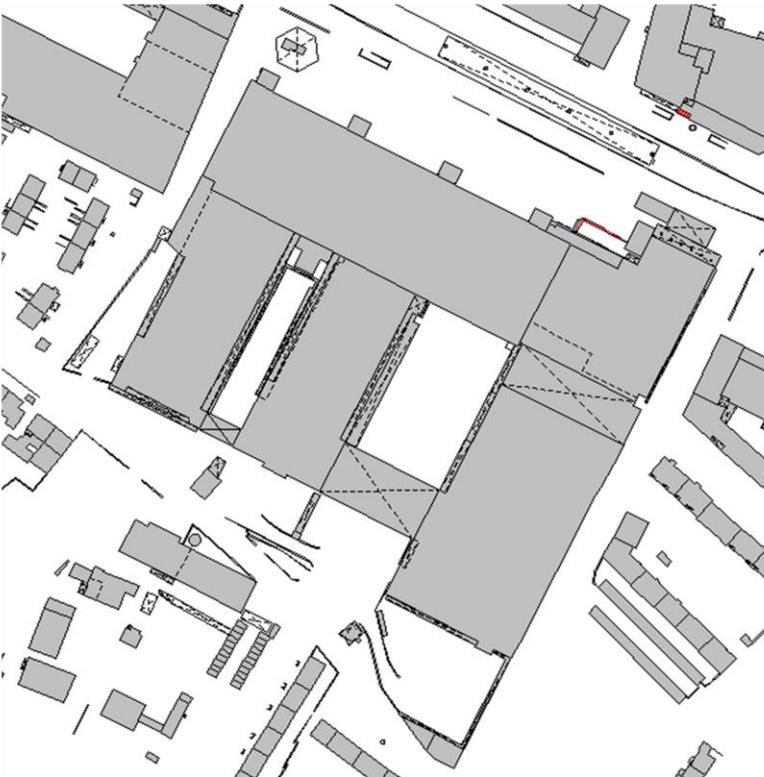
1

Quelle Markt: 1.698 qm: 1622/67

2

Restaurant: 455 qm: 1622/67

Quelle Gebäude Fürther Straße – genehmigte Handelsnutzungen



3. Obergeschoss

Geschoss:  
0 qm



- 1 Campingausstellung: 1.899 qm:  
1622/67
- 2 Campingausstellung 2: 970 qm

Im Zuge der in den Jahren 2010/2011 geführten Gespräche mit dem seinerzeitigen Eigentümer, der Immobiliengesellschaft Valbonne (ging 2011 in die Insolvenz) und dessen Projektentwickler EBIG wurde auf Betreiben der von Valbonne/EBIG beauftragten Kanzlei Dr. Waldmann Kohler & Kollegen sowie der Stadtverwaltung eine genaue Zusammenstellung aller genehmigten Flächen erarbeitet. In rechtlicher Würdigung der Qualitäten dieser Flächen wurde dann ein Vorbescheid für Valbonne/EBIG vorbereitet, der aber aus anderen Gründen letztlich nicht erteilt wurde.

#### **Bestandssicherung / Eingrenzung der Einzelhandelsflächen**

Bereits im AfS am 30.06.2011 wurden die Ziele des im Januar 2010 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4596 im Hinblick auf die Eingrenzung der Einzelhandelsflächen des ehemaligen Quelle-Kaufhauses auf 18.851 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Bestandssicherung) konkretisiert. Basis hierfür waren die bis dahin genehmigten Handelsnutzungen (s.o.). Anlass war seinerzeit ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2010, welcher u.a. die Zulässigkeit von Einzelhandel in einer Größenordnung von insg. 25.000 m<sup>2</sup> zum Gegenstand hatte und schließlich zurückgezogen wurde.

#### **Vorbescheide aus dem Jahr 2014**

Das Material war 2014 Grundlage für die Erteilung zweier Vorbescheide (V1-2013-92 und V1-2013-93), die zwei Vorhaben rechtlich grundsätzlich absichern sollten:

1. **V1-2013-92**; Nutzungsänderung von einem Einkaufszentrum (Quelle) in ein Einkaufszentrum mit Dienstleistung, Gastronomie, Freizeitnutzung und Büros
2. **V1-2013-93**; Nutzungsänderung von einem Einkaufszentrum (Quelle) in ein Einkaufszentrum mit Gastronomie, Freizeit- und Hochschuleinrichtungen sowie Büronutzungen

Nach Wegfall der Hochschuloption durch eine klare Äußerung des Freistaates Bayern wurde der Vorbescheid V1-2013-93 zurückgezogen.

Im Antrag V1-2013-92 war die Frage nach der Einzelhandelsfläche gestellt.

*„Ist im bestehenden Gebäude ein Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung zulässig, das ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.851 m<sup>2</sup> bei freier Sortimentsverteilung, Dienstleistungen von 1.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, Nutzungen für Gastronomie von 3.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, Freizeiteinrichtungen von 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und Büronutzungen auf maximal 90.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche beinhaltet?“*

Sie wurde wie folgt beantwortet:

„Im Rahmen des Bestandsschutzes besteht die Genehmigung für eine Verkaufsfläche von 18.851 m<sup>2</sup> bei freier Sortimentswahl. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind deshalb nicht von Belang. Die Verkaufsfläche (VK) soll im Gebäude verlagert werden, um das denkmalgeschützte Gebäude weiter zu entwickeln und somit dauerhaft zu erhalten. Die Verlagerung der VK entspricht den Zielen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4596. Mit den nachgereichten Plänen vom 13.01.2014 wurde die Sortimentsverteilung der Verkaufsfläche genauer definiert, im Großen und Ganzen ist sie branchenüblich. Das gemeindliche Einvernehmen für die Verlagerung der 18.851 m<sup>2</sup> VK wird bei der vorliegenden Sortimentsverteilung erteilt. Die übrigen beantragten Nutzungen sind ebenfalls zulässig, da es sich um im Gewerbegebiet - GE - regelmäßig zulässige Nutzungen handelt. Die Freizeitnutzungen müssen nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - regelmäßig zulässig sein.“

Dieser Bescheid gilt für drei Jahre ab Rechtskraft, also bis zum 25.03.2017. Er spiegelt auch weiterhin die Haltung der Verwaltung wieder, dass eine Nutzung in Analogie zum ehem. „Quellekaufhaus“, also letztlich mit allem, was im Quellekatalog verfügbar war, dem Stand der fortwirkenden Genehmigungen entspricht. Durch die Formulierungen im Vorbescheid und die seinerzeit geforderten Pläne wurde jedoch sichergestellt, dass eine neue Nutzung nicht monostrukturiert und damit altstadtschädlich sein kann. Vielmehr ist ein Branchenmix erforderlich, der mindestens dem Vorbescheid von 2014 entsprechen muss.

### **Brutto- und Netto-Verkaufsflächen**

Die planungsrechtliche Definition der Verkaufsfläche zielt auf die Netto-Verkaufsflächen ab, die allerdings in der Rechtsprechung kontinuierlich neu definiert werden. Für die Vermarktung verwenden Investoren in der Regel Brutto-Flächen, die auch Lager, Sozialräume und Erschließungswege beinhalten. Das erklärt die teils erheblichen Unterschiede. 18.851 qm netto-VK im Sinne der BauNVO und der abgeleiteten Rechtsprechung führen unstrittig zu brutto-Nutzflächen von 30.000 - 40.000 qm. Weiter verunklart werden kann die Zahl durch das Einrechnen von Gastronomie- (die nicht Handel ist und damit in den Verkaufsflächen nicht berücksichtigt wird) sowie Sportnutzungen (die ebenfalls nicht verkaufsflächenrelevant sind).

### **Weiteres Vorgehen**

Der neue Eigentümer, die Sonae Sierra-Tochter Sierra Project Nürnberg B.V., hat für Anfang 2016 die Einreichung eines Bauantrages angekündigt. Die nötigen Vorgespräche dazu laufen seit Sommer 2015. In einer nun möglicher Weise anstehenden Baugenehmigung, einem Bebauungsplan und/oder einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag sind von Seiten der Verwaltung deutlich präzisere Auflagen vorgesehen hinsichtlich der Sortimentestruktur als auch deren Verteilung im Gebäude.

Aus der Perspektive des Zentrenkonzepts lassen sich keine grundsätzlichen Hindernisse am Standort ableiten. Die Stadt verfügt über ein A-Zentrum (die Altstadt) und drei B-Zentren (Aufseßplatz, Frankenzentrum, Leipziger Platz) sowie ein „perspektivisches B-Zentrum“ (Ex-Quelle-Areal). Darüber hinaus werden 12 C-Zentren, 13 D-Zentren und 14 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Die besondere Bedeutung der Flächen in Eberhardshof für den Handel

wurde somit schon im Einzelhandelsgutachten dargestellt und gewürdigt. In der Konsequenz ist eine Stärkung oder Wiederbelebung der dortigen Handelsflächen nur folgerichtig. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Nutzung ebenso ausgelegt wie das Umfeld; die Bevölkerungsdichte ist hoch, die Erreichbarkeit ausgezeichnet. Im anstehenden Genehmigungsverfahren werden insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente eine Rolle spielen, nicht jedoch Nebennutzungen wie Gastronomie oder Sport, die im Gewerbegebiet ohnehin zulässig sind. Eine Schwächung des A-Standortes Altstadt wird vermieden werden.

Um dies sicherzustellen, unterliegen die für das A-Zentrum Altstadt relevanten Warengruppen einer besonderen Beobachtung hinsichtlich ihrer Ausdehnung in Gebäuden und ihrer Wirkung auf die Altstadt – auch und gerade in einer rechtlichen Lösung im Zuge der anstehenden Neunutzung des ehemaligen Quelle VZN. Eine monostrukturelle Dimensionierung einzelner Warengruppen, die zu einer Funktionsschwächung der Altstadt führt, wird nicht zugelassen.

Handel spielt bei jeder denkbaren Perspektive für das Gebäude eine Rolle. Letztlich ist das Gesamtpaket entscheidend für den städtebaulichen Nutzen für Nürnbergs Westen. Anzumerken ist, dass die Verkaufsflächen lediglich einen untergeordneten Anteil der geplanten Nutzflächen einnehmen.

Ziel ist einerseits eine schnelle und rechtssichere Baugenehmigung, andererseits eine dauerhafte Absicherung der Beschlusslage durch den zur Rechtskraft zu führenden Bebauungsplan incl. des ggf. abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.