



REGIERUNG VON MITTELFRANKEN
- höhere Landesplanungsbehörde -

LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG

zur

**Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an
der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg**

Projektträger:

IKEA Verwaltungs GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

Nr.: 24-8217.2-13/15

Inhaltsübersicht

A	Gesamtergebnis	1
B	Untersuchtes Vorhaben	1
C	Angewandtes Verfahren	3
	1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens	3
	2. Verfahrensablauf, Beteiligte Stellen, Öffentlichkeitsbeteiligung	3
D	Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis	5
	1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung	5
	2. Raumstruktur	5
	3. Siedlungsstruktur	5
	4. Verkehr	6
	5. Wirtschaft	8
	6. Energieversorgung	13
	7. Freiraumstruktur	13
	8. Soziale und kulturelle Infrastruktur	14
E	Raumordnerische Gesamtabwägung	14
F	Hinweise	15

A Gesamtergebnis

Die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg entspricht mit folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Im anschließenden Bauleitplanverfahren sind die in den Verfahrensunterlagen angegebenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente festzuschreiben.
2. Die Waldsubstanz im Verdichtungsraum ist zu erhalten.
3. Für den Vorhabensstandort ist eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung sicherzustellen.
4. Die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße (B 4) ist aufrecht zu erhalten.

B Untersuchtes Vorhaben

Die IKEA Verwaltungs-GmbH möchte im Osten von Nürnberg ein neues IKEA Einrichtungshaus etablieren. Ergänzend zum bestehenden Einrichtungshaus in Fürth sieht IKEA im Südosten von Nürnberg ein großes Potential für ein weiteres Einrichtungshaus.

Der geplante Standort befindet sich an der Regensburger Straße 420–422 und hat eine Gesamtfläche von ca. 73.000 qm. Der geplante IKEA-Standort ist eine nahezu vollversiegelte Fläche und wird bisher rein gewerblich genutzt. Auf dem nordwestlichen Teil befinden sich derzeit ein Bürogebäude sowie ein Autohaus. Auf dem südöstlichen Grundstücksteil befindet sich das Stahlager eines Unternehmens aus dem Bereich Stahlhandel und -verarbeitung. Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist gewerblich geprägt. Hier sind neben einigen Autohäusern, ein Kfz-Prüfzentrum, eine Autolackiererei sowie ein Fast-Food-Restaurant angesiedelt. Im Süden wird der Standort durch Bahngleise, nordöstlich jenseits der Regensburger Straße durch den Reichswald begrenzt.

Das Grundstück ist über die vierspurige Regensburger Straße (Bundesstraße 4) erschlossen, die einen direkten Anschluss an die BAB A 6 und damit eine schnelle Verbindung zum Autobahnkreuz BAB A6/BAB A9 hat. Der angrenzende Wald ist als Landschaftsschutzgebiet und der nördlich der Regensburger Straße gelegene ausgedehnte Waldbereich („Lorenzer Reichswald“) ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Beide Waldkomplexe sind als Bannwald gekennzeichnet. Die Wälder haben besondere Bedeutung für die Erholung. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (2005) ist die Vorhabenfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nordwestlich benachbart befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf – mit dem Zusatz, dass sie sozialen Zwecken dient. Konkret sind dies Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen.

Für das Gebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, gleichwohl ist es als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Konzeptstudie sieht vor, ein zweistöckiges, aufgeständertes Einrichtungshaus mit einer Bruttogrundfläche von 33.000 qm zu errichten. Zudem sind ca. 1.300 - 1.400 Parkplätze geplant. Die Parkplätze können sich vor dem Einrichtungshaus sowie unter dem aufgeständerten Einrichtungshaus befinden. Der Ein- und Ausgangsbereich für die Kunden ist zur vorgelagerten, ebenerdigen Stellplatzanlage hin ausgerichtet, während sich die Warenanlieferung und Entsorgung im rückwärtigen, östlichen Teil befinden. Der Neubau des IKEA Einrichtungshauses für Möbel und Einrichtungsgegenstände umfasst insgesamt rd. 25.500 qm Verkaufsfläche.

Tabelle Projektbeschreibung:

Geschoss- und Lagerfläche	33.000 qm Bruttogrundfläche zweigeschossig mit ebenerdigem Parken unter dem Einrichtungshaus
Gesamtverkaufsfläche	25.500 qm
Investitionsvolumen	ca. 60 Mio. € zzgl. Grunderwerbskosten
Neue Arbeitsplätze	ca. 250
Kfz-Stellplätze	ca. 1.400

Für das Projekt wird ein jährlicher Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 76,8 Mio. € erwartet.

Davon entfallen ca. 53,1 Mio. € auf das Kernsortiment Möbel. Dies entspricht einem Umsatzanteil von etwa 69 %. In den vorhabenrelevanten Randsortimenten werden ca. 23,6 Mio. € pro Jahr (ca. 31 %) umgesetzt. Die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe) entsprechen etwa 5,3 Mio. €, Leuchten und Zubehör ca. 4,3 Mio. € und Haus- und Heimtextilien, Bettwaren entsprechen mit etwa 3,3 Mio. € dabei den höchsten Absatzanteilen. Die errechnete durchschnittliche Flächenproduktivität des gesamten Planvorhabens ist mit 3.010 € pro qm zu beziffern.

Der konkrete Einzugsbereich des Vorhabens für die Sortimente des sonstigen Bedarfs basiert auf einer Analyse der regionalen Wettbewerbssituation der CIMA.

Bei der Ermittlung des Einzugsgebiets wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die zeitliche Distanz zwischen Wohnort und Standort
- die geographischen Raumhindernisse sowie
- die bestehenden Marktgebiete der IKEA-Einrichtungshäuser in Fürth, Regensburg und Eching.

Das somit ermittelte Kerneinzugsgebiet (Fahrzeit 30 Min.) des geplanten IKEA Einrichtungshauses umfasst neben dem fast vollständigen Stadtgebiet Nürnbergs noch weitere 46 Umlandgemeinden. Hier leben 773.477 Einwohner. Im erweiterten Einzugsgebiet (Fahrzeit 60 Min.) liegen neben den nordwestlichen Teilen Nürnbergs noch weitere 86 Gemeinden. Somit erweitert sich das Einzugsgebiet um 640.139 Einwohner. Im gesamten projektbezogenen Einzugsgebiet des geplanten IKEA Einrichtungshauses Nürnberg leben somit 1.413.616 Einwohner. Dies entspricht quantitativ knapp, wenn auch mit anderem räumlichen Aufbau, dem landesplanerisch zugeordneten Verflechtungsbereich des Nürnberger Einzelhandels.

Die geplante Sortimentsgestaltung zeigt folgende Tabelle:

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Verkaufsflächenanteil in %	Sortimente des Innenstadtbedarfs gem. LEP
vorhabenrelevantes Kernsortiment	17.890	70,2%	
Möbel (inkl. Matratzen, Lattenroste), Küchen	17.890		nein
vorhabenrelevante Randsortimente	7.610	29,8%	
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe)	1.650	6,5%	ja
Haus- und Heimtextilien, Stoffe	950	3,7%	ja
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	800	3,1%	ja
Haushaltselektronik "weiße Ware"	200	0,8%	ja
Spielwaren	150	0,6%	ja
Wanduhren	50	0,2%	ja
Leuchten und Zubehör	900	3,5%	nein
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren	900	3,5%	nein
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	800	3,1%	nein
Teppiche, Bodenbeläge	750	2,9%	nein
Badeinrichtungen	160	0,6%	nein
"freie" Sortimente	100	0,4%	--
Lebensmittel: Nahrungs- u. Genussmittel	200	0,8%	nein
gesamt	25.500	100%	

C Angewandtes Verfahren

1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens

Gemäß Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) ist der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet, wenn ein Vorhaben erheblich überörtlich raumbedeutsam ist. Hierzu ist regelmäßig eine verwaltungsinterne Vorprüfung erforderlich, wobei in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigen ist, ob ein Raumordnungsverfahren die ihm zugedachten Vorkläruns- und Koordinierungsfunktionen erfüllen könnte und somit zweckdienlich ist. Der geplante Neubau eines IKEA Möbelhauses mit rund 25.500 qm Verkaufsfläche ist erheblich überörtlich raumbedeutsam. Der angegebene Projekteinzugsbereich von ca. 1, 4 Mio. Einwohnern, der auch Teile Oberfrankens, der Oberpfalz und Oberbayerns umfasst, zeigt dies deutlich.

Vorhaben nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG können in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf ihre Raumverträglichkeit überprüft werden, wenn bereits ein Bauleitplan- oder Zulassungsverfahren für das Vorhaben eingeleitet ist. Zum Zeitpunkt der Einleitung des Raumordnungsverfahrens war der inzwischen erfolgte Verfahrensbeginn des Bauleitplanverfahrens noch nicht absehbar. Deshalb konnte kein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt werden.

Als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens wurden die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und ferner die Raumordnungsgrundsätze gem. Art. 6 BayLplG herangezogen. Zu berücksichtigen sind grundsätzlich auch sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie etwa in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze – aktuell waren keine für das Vorhaben relevanten Festsetzungen in Aufstellung.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, begründen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (Art. 3 Abs. 1 BayLplG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

2. Verfahrensablauf, Beteiligte Stellen, Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben Nr. 24-8217.2-13/15 vom 22.12.2015 eingeleitet und um Stellungnahme bis zum 26.02.2016 gebeten. Von zwei beteiligten Stellen wurde aufgrund der Behandlung der Stellungnahme an entsprechenden Gremiumsterminen um Fristverlängerung bis 04.03. bzw. 14.03.2016 gebeten. Diese Fristverlängerung wurde gewährt.

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwand abgegeben:

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24
 Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
 Planungsverband Region Ingolstadt
 Landratsamt Nürnberger Land
 Landratsamt Roth
 Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
 Landratsamt Bayreuth
 Stadt Erlangen
 Stadt Oberasbach
 Stadt Stein

Stadt Zirndorf
 Markt Feucht
 Stadt Hilpoltstein
 Gemeinde Rohr
 Markt Wendelstein
 Stadt Gunzenhausen
 Stadt Weißenburg
 Stadt Bayreuth
 Stadt Pegnitz
 Stadt Parsberg
 Stadt Sulzbach-Rosenberg
 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH

Einwendungen, Anregungen oder Hinweise brachten vor:

Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24
 Planungsverband Region Nürnberg
 Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
 Regionaler Planungsverband Regensburg
 Stadt Nürnberg
 Stadt Fürth
 Stadt Schwabach
 Stadt Altdorf
 Stadt Hersbruck
 Stadt Lauf a.d. Pegnitz
 Stadt Roth
 Stadt Neumarkt i.d.Opf.
 Stadt Amberg
 Landratsamt Ansbach
 Landratsamt Neumarkt i.d.Opf.
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach
 Staatliches Bauamt Nürnberg
 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Handwerkskammer für Mittelfranken
 Handwerkskammer Niederbayer-Oberpfalz
 Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
 Industrie- und Handelskammer Regensburg
 Handelsverband Bayern e.V.
 Bund der Selbständige (BDS) Gewerbeverband Bayern e.V.
 BUND Naturschutz in Bayern e.V.
 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Nürnberg Stadt und Land
 ADFC Allgemeinde Deutscher Fahrrad-Club e.V.
 VCD Verkehrsclub Deutschland Landesverband Bayern e.V.

Die Öffentlichkeit ist gemäß Art. 25 Abs. 5 BayLplG zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung parallel zur Beteiligung der Behörden durch Auslegung bei der Stadt Nürnberg, der Stadt Fürth, der Stadt Erlangen und der Stadt Schwabach. In diesem Zeitraum wurden dort keine Äußerungen entgegen genommen. Zudem waren die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Regierung von Mittelfranken einsehbar. Dies wurde in der Presse bekannt gemacht.

D Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1 (Z)). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).

Dies ist und bleibt bei Einhaltung der Maßgaben gewährleistet. Insbesondere sind (dann) keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und damit die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen zu erwarten.

Zudem soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (vgl. LEP 1.1.3 (G)). Die Planung beinhaltet die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen. Neue Bauflächen und eine Zunahme der Bodenversiegelung sind nicht geplant.

Unter LEP 1.4.1 (G) wird auch die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten thematisiert. Deshalb wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH hingewiesen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Maßnahmen abzustimmen. Weiter Hinweise betreffen die Änderung von Verkehrswegen und die Durchführung von Baumaßnahmen. Aus raumordnerischer Sicht sind diese Hinweise nicht relevant, werden aber wegen ihrer Bedeutung für spätere Planungs- und Ausführungsschritte dem Vorhabensträger sowie der Stadt Nürnberg übermittelt.

Der Planung stehen somit die Erfordernisse der Raumordnung im Hinblick auf Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung wie insbesondere gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen und Nachhaltigkeit nicht entgegen.

2. Raumstruktur

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (LEP 2.1.1 (G)).

Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (LEP 2.1.2 Abs. 3 (G)). Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren (LEP 2.1.4 (Z)). Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen (LEP 2.1.3 (Z)). Nürnberg ist ein Oberzentrum (vgl. Anhang 1 des LEP). Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.8 (G)). Das Sortiment entspricht dem Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten.

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Raumstruktur. Mehrere Stellungnahmen beziehen sich auf das Thema Raumstruktur, insbesondere auf die Funktion Zentraler Orte. Da diese Stellungnahmen aber auch Kaufkraftumlenkungen thematisieren, werden sie im Kapitel 5. Wirtschaft behandelt.

3. Siedlungsstruktur

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Das ist hier mit der angestrebten Umnutzung bestehender gewerblicher

Flächen der Fall. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in Bezug auf die Siedlungsstruktur.

4. Verkehr

Erfordernisse der Raumordnung

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.2 Abs. 1 (G)).

Der geplante Standort liegt an der Bundesstraße 4 (Regensburger Straße). Von dort aus erfolgt auch die Zu- und Ausfahrt zu den Parkplätzen.

Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.4 (G)).

In der Begründung zu 5.3.2 LEP findet sich die Forderung einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung.

Ergebnisse der Anhörung

Das Staatliche Bauamt Nürnberg teilt mit, dass unter Beachtung von Auflagen keine Einwände erhoben werden. Zur Beurteilung, ob die geplante Erschließung ausreichend leistungsfähig ist, ist vom Vorhabensträger ein Verkehrsgutachten mit Prognosejahr 2030 vorzulegen, in dem die in der Baulast des Bundes bzw. des Freistaats Bayern befindlichen Knotenpunkte untersucht werden. Die bisher erhaltenen Untersuchungen zeigen allerdings, dass bei entsprechender Optimierung der vorhandenen Knotenpunkte eine leistungsfähige Anbindung wohl möglich ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Zu- und Abfahrt für den Lieferverkehr an der nordöstlichen Grundstücksseite widersprochen. Hier ist sicherzustellen, dass diese Zu- und Abfahrt nur für Rettungsfahrzeuge und für den Havariefall genutzt werden kann. Zudem ist die verschwenkte Linienführung auf der B4 von Nürnberg kommend Richtung A9 im Knotenpunktsbereich Stichstraße Regensburger Straße / Regensburger Straße aus Verkehrssicherheitsgründen zu überplanen. Abschließend wird gefordert, die Gestaltung des Knotenpunkts im Bebauungsverfahren in der notwendigen Detailschärfe darzustellen und mit dem Staatlichen Bauamt frühzeitig abzustimmen. Die gesamte Straßenplanung ist zudem einem Sicherheitsaudit eines entsprechend zertifizierten Ingenieurbüros zu unterziehen. Das Sicherheitsaudit ist dem Staatlichen Bauamt zeitnah vorzulegen.

Aussagen der Stadt Nürnberg zum Thema Verkehr zeigen, dass die Planungen noch konkretisiert werden müssen und im folgenden Bauleitplanverfahren abzuarbeiten sind. Auf die Beteiligung des Staatlichen Bauamts wird hingewiesen. Auf bereits stattfindende Absprachen des Vorhabensträgers mit der VAG zur ÖPNV-Anbindung wird verwiesen, ebenso auf ein Verkehrsgutachten, das derzeit erstellt wird. Es wird seitens der Stadt Nürnberg als Ziel der Planung genannt, möglichst viel Verkehr auf den Umweltverbund zu verlagern und so die Funktionalität der Messe/Stadion/Arena-Routen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Auch die Mehrbelastung für die angrenzenden Stadtteile solle so gering wie möglich gehalten werden. Weitere Aussagen zur Verkehrsregelungstechnik, zur Straßenbeleuchtung und zur Stadtentwässerung liegen außerhalb des raumordnerischen Rahmens.

Der VCD – Verkehrsclub Deutschland Landesverband Bayern e.V. regt an, die Erschließung im Bereich ÖPNV und Radverkehr zu optimieren und fordert eine Schienenanbindung. Detaillierte Gestaltungsvorgaben liegen außerhalb des raumordnerischen Maßstabs. Gleiches gilt für die geforderte Ausgestaltung der Radverkehrsführung und der Abstellanlagen (Eignung für Lastenräder, Anhänger, E-Bikes).

Der ADFC Nürnberg weist darauf hin, dass sich das Gelände des geplanten Einrichtungshauses an einer wichtigen Radverbindung befindet. Hier könnte sich eine mögliche Trasse für einen Radschnellweg befinden. Es wird angeregt, diesen Sachverhalt nachträglich zu prüfen. Detaillierte Planungsvorschläge enthält die Anlage zu dieser Stellungnahme.

Der Landesverband Bayern des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) erwartet eine Verkehrszunahme auf der Regensburger Straße. Da diese bereits jetzt schwer zu

queren ist, schlägt er konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit der Regensburger Straße für Radfahrer und Fußgänger vor. Die ÖPNV-Anbindung wird als nicht optimal bezeichnet.

Der Planungsverband Region Nürnberg fordert unter anderem, dem Gesichtspunkt des durch das Vorhaben erzeugten Verkehrs besonderes Gewicht beizumessen.

Die Stadt Schwabach wertet die auf den Autoverkehr ausgerichtete Erschließung als nachteilig und hält eine Verbesserung der Anbindung mit dem ÖPNV für sehr wichtig.

Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken teilt mit, dass die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die mit der Verlängerung der Buslinie gegeben ist, zeitglich realisiert werden müsse.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die in der Begründung zu 5.3.2 LEP gestellte Forderung einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung ist grundsätzlich durch die geplante Verlängerung der Buslinie 44 bis zum Vorhabensstandort gegeben. Da die ortsübliche ÖPNV-Anbindung auch für Randlagen gem. LEP eine Standortvoraussetzung darstellt, ergibt sich hieraus Maßgabe 3. (vgl. Kapitel A).

Auch wenn die Aussagen des Staatlichen Bauamts darauf hindeuten, dass die verkehrliche Mehrbelastung handhabbar ist, wird unter Bezug auf LEP 4.2 Abs. 1 (G) Maßgabe 4. (vgl. Kapitel A) gestellt. Im weiteren Verfahren ist die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße nachzuweisen und sicherzustellen. Somit würde das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

Die fachlichen Forderungen des Staatlichen Bauamts liegen in ihrer Konkretheit jenseits des raumordnerischen Maßstabs. Sie werden dem Vorhabensträger und der Stadt Nürnberg daher als fachliche Hinweise weitergegeben.

Die Aussagen zur Verkehrsregelungstechnik, zur Straßenbeleuchtung und zur Stadtentwässerung der Stadt Nürnberg liegen außerhalb des raumordnerischen Rahmens und werden dem Vorhabensträger als fachliche Hinweise mit den vorgelegten Plänen weitergegeben. Die übrigen Aussagen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Forderung einer Schienenanbindung des VCD geht über die Forderung einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung hinaus. Detailliertere Gestaltungsvorgaben aus der Stellungnahme sind auf Ebene des Raumordnungsverfahrens aufgrund der Orientierung an überörtlichen Belangen nicht möglich. Gleiches gilt für die geforderte Ausgestaltung der Radverkehrsführung und der Abstellanlagen.

Da der Inhalt der Stellungnahme des ADFC Nürnberg über den genannten LEP-Grundsatz 4.4 und den raumordnerischen Maßstab hinausgeht, wird die Stellungnahme mit Anlage als fachlicher Hinweis sowohl an den Vorhabensträger als auch an die Stadt Nürnberg als Träger der Bauleitplanung weitergegeben.

Die Vorschläge des BUND liegen aufgrund ihrer Konkretheit außerhalb des raumordnerischen Maßstabs. Sie werden als Hinweise an den Vorhabensträger und die Stadt Nürnberg weitergegeben. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Vorhaben ist jedoch schwer erkennbar. Da vom Einwender die ÖPNV-Anbindung als nicht optimal bezeichnet wird, wird eine Sortiments einschränkung gefordert. Hierzu wird auf Maßgabe 3. in Kapitel A sowie auf die Aussagen in Kapitel 5. verwiesen.

Zu den drei letztgenannten Stellungnahmen wird auf Maßgabe 3. in Kapitel A verwiesen.

Sofern also Maßgabe 3. und 4. (vgl. Kapitel A) eingehalten wird, stehen dem Vorhaben aus verkehrlicher Sicht Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

5. Wirtschaft

Erfordernisse der Raumordnung

Die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sollen erhalten und entwickelt werden. (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern konkrete Vorgaben:

LEP 5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der Bezugsraum für sonstigen Bedarf ist der Projekteinzugsbereich (1.413.616 Einwohner, siehe Kapitel B), der Bezugsraum für Innenstadtbedarf ist der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (1.543.916 Einwohner, Stand 01.11.2014).

Die geplanten Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente zeigt die Tabelle in Kapitel B.

Als Raumleistung wurden zur Berechnung der Abschöpfungsquoten die in der Verträglichkeitsanalyse als „Flächenleistung“ benannten Werte aus Tabelle 3, S. 11 herangezogen.

Ergebnisse der Anhörung

Die Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 verweist auf die Stellungnahmen der Beteiligten aus dem Regierungsbezirk Oberpfalz. Darüber hinaus wird auf Unstimmigkeiten in der Verträglichkeitsuntersuchung hingewiesen. Die fehlende Beschreibung der Auswirkungen auf das Oberzentrum Amberg und das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg würden eine abschließende Bewertung erschweren. Für die Randsortimente wird angeregt, eine Reduzierung der Verkaufsflächen zu prüfen. Weiterhin wird auf die Umsatzumlenkungen hingewiesen, die bestehende Anbieter belasten und weitere Ansiedlungen erschweren. Es wird jedoch dargestellt, dass die Umsatzverteilungen im Bereich der Oberpfalz unterhalb der Relevanzschwelle liegen, ab der aus städtebaulicher Sicht wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen sind.

Der Planungsverband Region Nürnberg fordert unter anderem, dem Gesichtspunkt der zentrenrelevanten Sortimente besonderes Gewicht beizumessen.

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord sollten die möglichen Auswirkungen auf das Oberzentrum Amberg und das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg näher untersucht werden. Aufgrund der aus dortiger Sicht relativ hohen Verkaufsflächen für Innenstadtbedarf wäre auch eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Grundzentren bzw. bisherigen Klein- und Unterzentren im Kern- und im erweiterten Einzugsbereich wünschenswert.

Der Regionale Planungsverband Regensburg erhebt keine grundsätzlichen Bedenken. Er hält eine genauere Prüfung zu möglichen Auswirkungen hinsichtlich der Randsortimente des Innenstadtdarfs für angebracht.

Die Stadt Fürth stimmt der Ansiedelung eines IKEA-Einrichtungshauses grundsätzlich zu, fordert aber eine Reduzierung des innenstadtrelevanten Sortimentsanteils zum Schutz der Innenstädte im Kern-Einzugsbereich.

Seitens der Stadt Schwabach bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken, wenn die zentrenrelevanten Sortimente sehr stark reduziert und auf ein Minimum beschränkt werden. Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Schwabach dürfen bestehende und künftige Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet nicht einschränken bzw. gefährden.

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg lehnt die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Regensburger Straße in Nürnberg ab. Aufgrund der Nähe und der leichten Erreichbarkeit werden Kaufkraftabflüsse bei den Randsortimenten erwartet. Dies würde im Wesentlichen vergleichsweise kleinflächige inhabergeführte Fachgeschäfte in Altdorf betreffen. Es wird darauf verwiesen, dass die Stadt Altdorf große finanzielle Anstrengungen, auch mit staatlicher Hilfe, unternimmt, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Der Aussage in den Verfahrensunterlagen hinsichtlich des unterdurchschnittlichen Angebots an vorhabenrelevantem Einzelhandel in Altdorf wird widersprochen. IKEA decke fast alle Bereiche des Einzelhandels ab. 25.000 qm Verkaufsfläche seien für die vergleichsweise kleinen Flächen von Altdorf von rund 1.100 qm eine ernste Bedrohung.

Die Stadt Hersbruck hält die Auswirkungen des Vorhabens für nicht mehr raumverträglich. Sie sieht die Summenwirkung der in den letzten Jahren entstandenen Einzelhandelsgroßprojekte nicht ausreichend beleuchtet. In den in den letzten Jahren entstandenen Möbelhäusern wird auch eine Vielzahl von Randsortimenten angeboten („Mitnahmeeffekt“), die auch üblicherweise in kleineren Städten angeboten werden. Die Verträglichkeitsstudie käme zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Angebot an vorhabenrelevanten Sortimenten im Mittelzentrum Hersbruck eher gering sei und die Angebote eher untergeordnete Bedeutung als Randsortimente bzw. keine Leitfunktion für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung hätten und eine Vorschädigung insofern nicht zu erkennen sei. Die Stadt Hersbruck verweist auf die vorhandenen Verkaufsflächen von 2.370 qm im Kernsortiment Möbel und 2.150 qm im Bereich der Randsortimente. Es werden Umsatzverlagerungen von 500.000 € bis 700.000 € genannt, die für die in der Regel kleinen Einzelhandelsgeschäfte und mittelbar über Gewerbesteuererinnahmen auch für die Stadt Hersbruck spürbar seien. Die Kaufkraftbindung, die mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Nürnberg erreicht wird, geht nach Auffassung der Stadt Hersbruck in Anbetracht der Summenwirkung aller großen Einrichtungshäuser im Bereich Nürnberg/Fürth und der vorhersehbaren verschärften Wettbewerbssituation letztendlich zulasten der kleineren Einzelhandelsbetriebe in der Region.

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz stimmt dem Vorhaben unter der Maßgabe zu, dass Entwicklung und Ausbau des Randsortiments regelmäßig überprüft werden.

Seitens der Stadt Roth werden, um die Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet auszuschließen und gewünschte Neuansiedlungen zu aktivieren, gegen die Ansiedlung Einwendungen erhoben. Die Stadt Roth sieht durch das Vorhaben ihre Funktion als Mittelzentrum beeinträchtigt. Genannt werden insbesondere Kaufkraftabflüsse in den Sortimenten Küchenmöbel, Baumarktartikel sowie Büro-, Bastel- und Dekorationsbedarf. Aufgrund bestehender Versorgungsdefizite beim Einrichtungsbedarf wird die zentralörtliche Funktion als Mittel-

zentrum als nicht zufriedenstellend bewertet. Da durch das Vorhaben diese Warengruppe angeboten wird, werde eine gewünschte Erweiterung dieses Sortiments im Stadtgebiet Roth erschwert und eine Verbesserung der Handelszentralität verhindert.

Die Stadt Neumarkt i.d.Opf. weist darauf hin, dass durch die geplante Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses in Nürnberg Kaufkraft aus dem Bereich der Stadt Neumarkt i.d.Opf. abgezogen wird. Dies erschwere in Zukunft die Ansiedlung und Erweiterung des Möbeleinzelhandels in Neumarkt i.d.Opf. Letztlich werden negative Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe im Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. nicht ausgeschlossen.

Die Stadt Amberg wendet sich grundsätzlich dagegen, dass durch Einzelhandelsgroßprojekte erhebliche Kaufkraft aus dem Oberzentrum Amberg abgezogen wird und dadurch die eigene überregionale Versorgungsfunktion gefährdet wird und kritisiert die zusätzliche Verkehrserzeugung. Zudem wird bemängelt, dass städtebauliche Auswirkungen auf das Amberger Stadtgebiet nicht entsprechend quantifiziert dargestellt werden und stattdessen aufgrund der breiten Streuwirkung auf lediglich geringe Wirkungen auf die Wettbewerbsintensität verwiesen wird. Es wird befürchtet, dass der neue Standort einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Kaufverhalten der Bürger in der Stadt Amberg und im Landkreis Amberg-Weizsach habe und damit zu Umsatzverlagerungen zu Lasten der örtlichen Möbelwettbewerber führen werde.

Das Landratsamt Ansbach, LR 3 Wirtschaftsförderung und Regionalentwicklung, befürchtet eine Kaufkraftabzug vor allem aus dem östlichen und südlichen Landkreis Ansbach. Es werden neben dem Sortiment Möbel auch Einrichtungsgüter aller Art, Haushaltswaren aller Art und Geschenkartikel genannt. Nachdem der Einzelhandelsumsatz im Landkreis ohnehin rückläufig sei, werden die geplanten Verkaufsflächen für nicht raumverträglich und den Zielen der Raumordnung widersprechend erachtet.

Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. erwartet deutliche Auswirkungen auf den Raum Neumarkt i.d.Opf. mit einem Kaufkraftabfluss. Die vorhandenen Möbelhäuser im Landkreis könnten dadurch negativ beeinflusst werden.

Die Handwerkskammer für Mittelfranken hält das Vorhaben für nicht vertretbar. Sie fürchtet einen spürbaren Kaufkraftabfluss aus Nürnbergs Innenstadt und angrenzenden Gemeinden. Die Ansiedlung würde einer Stärkung der Innenstadt bzw. der Zentren entgegenwirken. Zudem würden für den Möbeleinzelhandel in Frage kommende freie Flächen in der Nürnberger Weststadt und in der Südstadt gegen eine Ansiedlung an dem vorgesehenen Standort sprechen. Weiterhin würde das Vorhaben eine Unterdeckung der Flächenverfügbarkeit für Kleingewerbe verschärfen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass maßvolle Flächeninanspruchnahme sowie der Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im LEP genannt Ziele wären (hierbei handelt es sich um Grundsätze, vgl. LEP 1.1.3 und 5.1).

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz führt an, dass großflächige Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte oftmals zu Verdrängungseffekten in den umliegenden Gebieten führen. Gleichzeitig würden kleinteilige, verbrauchernahe und mittelständische Strukturen an zentralen Standorten, die maßgeblich zur Versorgung der Gesamtbevölkerung beitragen weiter unter Druck geraten. Aus diesem Grund seien größere Einzelhandelsvorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und dem Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur (LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur) sowie speziell auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demografischen Herausforderung zu beurteilen.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken bestehen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Von einer Ansiedlung dieser Größenordnung gehe sicherlich eine starke Anziehungskraft aus, die auch zu gewissen Umlenkungseffekten in der Region führen könne. Insgesamt betrachtet wird der Nutzen für die mittelfränkische Wirtschaft jedoch größer eingeschätzt. Nürnberg als Oberzentrum wird in seiner zentralörtlichen Funktion

als gestärkt gesehen. Zentrenschädigende Auswirkungen werden als gering eingeschätzt, da es sich bei IKEA eher um Produkte mit Alleinstellungsmerkmal handle, die nur am Rande in Konkurrenz zum innerstädtischen Handelsangebot treten würden. Insgesamt wird die zunehmende Umwandlung von klassischen Gewerbegebieten in andere Nutzungen (hier Einzelhandel) angesichts der gutachterlich festgestellten Gewerbeflächenknappheit mit Sorge betrachtet. Die Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel dürfe nicht dazu verwendet werden, künftig Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Gebiet zu entwickeln. Dies würde dem Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg widersprechen.

Die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Kehlheim befürchtet, dass sich die starke überörtliche raumbedeutsame Wirkung des vorliegenden Ansiedlungsvorhabens durchweg negativ für den Wirtschaftsraum Oberpfalz / Kehlheim darstellen wird. Sie nennt Kaufkraftabflüsse nicht nur im Möbelhandel sondern auch bei Innenstadtsortimenten und eine Schwächung des Einzelhandels in den Stadtzentren. Kommunale Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Handels und der Innenstädte würden konterkariert. Es wird befürchtet, dass die Funktionsfähigkeit von Ober- und Mittelzentren im ländlichen Raum geschwächt werde. Das Verträglichkeitsgutachten sei unzureichend, weil Anbieter in Amberg und Parsberg, die angeblich einen erheblichen Teil ihres Umsatzes in und um Nürnberg erwirtschaften, nicht genannt werden. Das Vorhaben würde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg widersprechen. Weiterhin wird angeregt, zu hinterfragen, inwiefern ein IKEA-Doppelstandort im Verdichtungsraum Nürnberg/Erlange/Fürth/Schwabach aus überörtlichen Gesichtspunkten zur Erfüllung raumordnerischer Zielsetzungen beitrage. Abschließend wird empfohlen, das Ansiedlungsvorhaben auf seine Zulässigkeit zu prüfen.

Der Handelsverband Bayern kommt zum Schluss, dass das Vorhaben den Anforderungen des LEP entspricht, wenn eine entsprechende ÖPNV-Anbindung hergestellt wird. Zur Vermeidung zukünftiger eventueller Fehlentwicklungen wird die Festschreibung der geplanten Verkaufsflächen und der jeweiligen Sortimentsnutzungen für erforderlich gehalten. Zudem solle ein Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben in Standortnähe erfolgen, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Agglomerationseffekten wirksam gegenzusteuern.

Der Bund der Selbständigen (BDS) Gewerbeverband Bayern e.V. fordert, um dem fortschreitenden Verlust von Gewerbeflächen entgegenzuwirken, nach Möglichkeit in vergleichbarer Randlage von Nürnberg mit vergleichbarer Verkehrsanbindung und zu einem vergleichbaren Wert Ausgleich zu schaffen. Um den durch das Vorhaben entstehenden Konkurrenzdruck auf kleine und mittlere Einzelhändler in Nürnberg und dem betroffenen Einzugsgebiet auf Dauer nicht noch weiter zu erhöhen, solle sichergestellt werden, dass durch eine Reduzierung der Verkaufsflächen für das Kernsortiment die Verkaufsflächen sowohl für die innenstadtrelevanten wie auch nicht innenstadtrelevanten Randsortimente ausgeweitet werden. Auch sollen eine Ausweitung der Verkaufsflächen durch Aktionsflächen oder Zelte auf der Parkfläche unterbunden werden.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Planung trägt grundsätzlich zur Erreichung der Aussagen in Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG bei.

Die Stadt Nürnberg erfüllt als Oberzentrum (Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach) nach Ziel LEP 2.1.8 i. V. m. Anhang 1 zum LEP die Standortvoraussetzungen gemäß LEP 5.3.1 (Z) für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts.

Die Lage des Vorhabens entspricht LEP 5.3.2 (Z). Dies wird auch vom Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken bestätigt.

Zu LEP 5.3.3 (Z) lassen sich folgende Aussagen treffen:

Für das Kernsortiment Möbel (inkl. Matratzen, Lattenroste), Küchen liegt die Abschöpfungsquote etwa bei 12 %. Die geplante Verkaufsfläche ist somit raumordnerisch zulässig.

Auch für die übrigen Sortimente des sonstigen Bedarfs, die als Randsortimente aufgeführt werden (Leuchten und Zubehör; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Teppiche, Bodenbeläge; Badeinrichtungen), liegt die Abschöpfungsquote jeweils deutlich unter der Obergrenze von 25 %. Auch für diese Sortimente sind die geplanten Verkaufsflächen raumordnerisch zulässig.

Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten gemäß LEP, Anlage 2

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe),
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Haushaltselektronik "weiße Ware",
- Spielwaren,
- und Wanduhren.

Für diese Warengruppen werden die zulässigen Abschöpfungsquoten ebenfalls deutlich unterschritten.

Die geplante Verkaufsfläche für „freie“ Sortimente (Saison- und Aktionsware) liegt im Bereich der Relevanzschwelle (LEP Begründung zu 5.3.3). Raumordnerische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die geplante Verkaufsfläche von 200 qm für Lebensmittel ist von der landesplanerischen Steuerung freigestellt (LEP Begründung zu 5.3.3). Auch hier ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Analyse der Kaufkraftumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen in den Verfahrensunterlagen (Verträglichkeitsanalyse der CIMA) führen zu der Bewertung, dass sich keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsbereich ergeben. Im Kernsortiment Möbel wird in Nürnberg und Fürth ein intensiverer Wettbewerb erwartet, der als städtebaulich neutral bewertet wird. Hinweise, die Zweifel an den Aussagen der Verfahrensunterlagen, insbesondere an der Verträglichkeitsanalyse aufkommen lassen könnten, sind nicht erkennbar. Kleinere Unstimmigkeiten in den Unterlagen, die z.T. am zurückliegenden Erstellungszeitpunkt liegen, wirken sich nicht nachteilig aus. Die fehlenden Auswirkungsanalysen auf Gemeinden im weiteren Projekteinzugsbereich sind mit der breiten Streuwirkung nachvollziehbar begründet. Untermauert wird dies durch die Berechnung der Abschöpfungsquoten der jeweiligen Sortimente, die deutlich im Bereich der landesplanerischen Zulässigkeit liegen.

Bei dem Vorhaben ist aufgrund der Größe und des umfassenden Warenangebots durchaus von erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten auszugehen. Gerade hieraus ergibt sich der Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu gewährleisten (vgl. LEP 5.3 Begründung). Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte aufrecht erhalten (vgl. LEP 5.3.3 Begründung). Wie die Überprüfung anhand der Ziele im Kapitel 5 LEP gezeigt hat, ist der geplante Standort des Vorhabens für die Ansiedlung geeignet. Von den geplanten Verkaufsflächengrößen sind zwar Auswirkungen zu erwarten, jedoch unterschreiten die Verkaufsflächen für alle Sortimente deutlich die zulässigen Abschöpfungsquoten. Es ist daher davon auszugehen, dass es durch die vom Vorhaben abgeschöpfte Kaufkraft nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zu einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kommen kann. Somit ist das Vorhaben in Hinblick auf die Lage und die Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig. Um dies sicherzustellen, sind im folgenden Bauleitplanverfahren die geplanten Verkaufsflächen sortimentspezifisch festzuschreiben (vgl. Maßgabe 1., Kapitel A). Konkurrenzschutzaspekte sind nicht Gegenstand der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Die in einigen Stellungnahmen angesprochene Nutzungskonkurrenz zwischen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen kann nicht innerhalb dieses Verfahrens aufgelöst werden. Die bedarfsgerecht Vorhaltung von Gewerbeflächen unterliegt der Planungshoheit der Stadt Nürnberg und müsste im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nürnberg sind im anschließenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

6. Energieversorgung

Überörtliche Belange der Energieversorgung werden von dem Vorhaben nicht berührt.

7. Freiraumstruktur

Der geplante Projektstandort befindet sich in einem bereits vollständig bebauten gewerblich genutzten Gebiet. Die Flächen sind bereits überbaut und versiegelt. Es findet kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Landschaft, Wasser und Boden, Tiere und Pflanzen sowie Luft und Klima statt.

Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) soll die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist ((Z) B VI 4.1). Hierauf weist auch der Planungsverband Region Nürnberg in seiner Stellungnahme hin. Sofern in den Waldbestand im Südosten des Grundstücks eingegriffen werden muss, wird auf Maßgabe 3. in Kapitel A hingewiesen, die durch o.g. regionalplanerisches Ziel begründet wird.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach teilt mit, dass es sich bei dem Streifen zwischen Plangebiet und Regensburger Straße nicht um Wald im Sinne des § 2 BWaldG (Bundeswaldgesetz) handelt. Um Wald im Sinne dieses Paragraphen handelt es sich jedoch bei dem Streifen südöstlich, der an den Bannwald anschließt. Sollte dieser Bereich anderweitig genutzt werden, so kommt Art. 9 Abs. 2 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) zum tragen (die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf der Erlaubnis). Da es sich hier um Wald im Verdichtungsraum handelt, liegt der Erhaltung des Waldes ein besonderes öffentliches Interesse zu Grunde (Art. 9 Abs. 5 BayWaldG) und wäre somit zu versagen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum weiteren Verfahren das örtliche Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürth, Außenstelle Erlangen Stellung beziehen wird.

Die Höhere Naturschutzbehörde – Regierung von Mittelfranken teilt mit, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dem Bauvorhaben Einverständnis besteht. Der geplante Standort für das Einrichtungshaus ist geprägt durch einen bereits hohen Versiegelungsgrad (bestehende gewerbliche Nutzung) und einem geringen Anteil an gärtnerisch begrünt Flächen (Gebäudeeingrünung, Parkplatzbegrünung), die naturschutzfachlich sowie aus dem Gesichtspunkt des Artenschutzes als nicht hochwertig einzustufen sind. Im Osten des Geländes befindet sich entlang der Regensburger Straße ein 10 bis 15 m breiter Streifen mit älterem Gehölzbestand. Auf der gegenüberliegenden Seite der Regensburger Straße grenzt das Natura 2000 Gebiet (SPA) 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ an. Die Projektunterlagen beinhalten eine Verträglichkeitsabschätzung für das SPA Gebiet sowie eine artenschutzrechtliche Prognose. Die vorgelegten fachspezifischen Unterlagen sind für das Raumordnungsverfahren ausreichend konkret.

Das SPA Nürnberger Reichswald grenzt auf der gegenüberliegenden Seite an die stark befahrene Regensburger Straße an. Eine direkte Beeinträchtigung des Gebietes durch Flächenverlust / Überbauung durch das Vorhaben ist daher mit Sicherheit auszuschließen. Es sind jedoch auch Projektwirkungen zu prüfen, die von außerhalb auf das Gebiet einwirken können. Die Verträglichkeitsabschätzung kommt hier zu dem Schluss, dass ausschließlich der zusätzlich durch die Kundenfrequenz verursachte Lärm zu einer im Vergleich zur aktuellen Nutzung höheren Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes führen könnte. Im Gutachten wird nachvollziehbar dargelegt, dass die zusätzlichen Lärmquellen durch den Lärm der bestehenden hochfrequentierten Bahntrasse im Süden, der bereits bis zu 700 m in das SPA eindringt, überdeckt

wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Verträglichkeitsprüfung für das Schutzgebiet ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prognose wurden die potentiell vorkommenden Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien betrachtet. Es wurde eine einmalige Begehung des Geländes durchgeführt, um artenschutzrelevante Strukturen zu erfassen sowie eine erste grobe Brutvogelkartierung vorzunehmen. Es wurde festgestellt,

- dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten durch einen auf die Brutzeiten abgestimmten Bauzeitenplan vermieden werden kann,
- dass für Fledermäuse keine geeigneten Strukturen für ein nennenswertes Vorkommen vorhanden sind und
- dass für Amphibien keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.

Für die Artengruppe Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, sind geeignete Strukturen vorhanden. Es konnte allerdings kein Nachweis der Zauneidechse erbracht werden.

Als Fazit teilt die Höhere Naturschutzbehörde mit, dass für die weitere Planung weitere faunistische Erhebungen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und insbesondere Reptilien erforderlich sind, um konfliktvermeidende Maßnahmen sowie erforderliche cef Maßnahmen konkretisieren zu können. Schwerwiegende artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich jedoch nach der ersten Übersichtsbegehung nicht prognostizieren. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen können hinreichend sicherstellen, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht eintreten wird. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a (3) BauGB abzuarbeiten.

Die Stadt Nürnberg bewertet die Maßnahme unter dem Gesichtspunkt des Flächenrecyclings als positiv. Die Planung sei mit Eingriffen in Gehölzbestände verbunden. Von umweltplanerischer Seite stehen dem keine Einwände entgegen, sofern mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt werden und die verbleibenden Eingriffe entsprechend den naturschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Erfordernissen ausgeglichen werden.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Nürnberg Stadt und Land, fordert eine engmaschigere und regelmäßige Überstellung der Frei- und Parkflächen mit Großbäumen, eine flächenhafte extensive Dachbegrünung mit Sandmagerrasen und die Anbringung von mindestens 100 Mauerseglernistkästen. Diese konkreten Forderungen liegen jedoch unterhalb des an überörtlichen Auswirkungen orientierten raumordnerischen Maßstabs.

Der Landesverband Bayern des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. lehnt Eingriffe in den Reichswald/Bannwald zur Verbesserung der PKW-Verkehrsführung ab. Hierzu wird auf RP 7 B VI 4.1 (Z) verwiesen. Weiterhin wird vor dem Hintergrund des Flächensparens eine Bebauung mit drei bis vier Ebenen angeregt sowie eine intensive Begrünung des Gebäudes sowie der Außenanlagen samt Parkplätzen. Diese Forderungen sind konkrete Gestaltungsvorschläge, die außerhalb des raumordnerischen Maßstabs liegen.

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur einschließlich des Denkmalschutzes sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

E Raumordnerische Gesamtabwägung

Von der Planung werden die raumordnerischen Belange in den Bereichen Energieversorgung, sowie soziale und kulturelle Infrastruktur nicht berührt. Ihr stehen die Erfordernisse der Raumordnung zu den Aspekten Herausforderungen der räumlichen Entwicklung (demographischer Wandel, Nachhaltigkeit, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen), Raumstruktur und Siedlungsstruktur nicht entgegen. Raumordnerische Belange des Verkehrs sowie der Freiraumstruktur stehen dem Vorhaben nicht entgegen, wenn die genannten Maßgaben eingehalten

werden. Den raumordnerischen Belangen der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels entspricht die Planung ebenfalls. Um dies sicherzustellen, wird die Maßgabe zur Festschreibung der geplanten Verkaufsflächen nach Sortimenten formuliert.

F Hinweise

Fachliche Hinweise

Während von der Einhaltung der raumordnerischen Maßgaben die Durchführbarkeit des Vorhabens unter raumordnerischen Gesichtspunkten (Raumverträglichkeit) abhängt, fallen die hier gegebenen Hinweise dem Bereich der Fachplanung zu. Sie sind im anschließenden Zulassungs-/Bauleitplanverfahren zu bearbeiten, werden aber, weil es sich bei einem Raumordnungsverfahren um ein vorgeschaltetes Verfahren mit gutachterlichem Charakter handelt, bereits hier dem Vorhabensträger und der Stadt Nürnberg an die Hand gegeben.

Die fachlichen Hinweise zum Themenbereich Verkehr des Staatlichen Bauamts Nürnberg werden dem Vorhabensträger sowie der Stadt Nürnberg als Anlage zur Berücksichtigung weitergegeben. Für die Hinweise des ADFC und des Landesverbands Bayern des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. zu diesem Thema gilt dasselbe.

Auch die technischen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind nicht raumordnerisch relevant, sind aber im anschließenden Bauleitplanverfahren und bei der Bauausführung von Bedeutung. Auch diese werden als Anlage weitergegeben.

Aussagen der Stadt Nürnberg zur Verkehrsregelungstechnik, zur Straßenbeleuchtung und zur Stadtentwässerung liegen ebenfalls außerhalb des raumordnerischen Rahmens und werden dem Vorhabensträger als fachliche Hinweise mit den vorgelegten Plänen weitergegeben.

Formale Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 06.06.2016

gez. Rauh
Oberregierungsrat