Stadtplanungsamt

# Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

## 14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

## BEGRÜNDUNG

5. Fassung Stand: 05.01.2018

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

INHALTSVERZEICHNIS

# BEGRÜNDUNG


**I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4**

**I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4**

**I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 4**

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 5

**I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 11**

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 11

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

**I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 15**

I.4.1. KONZEPT 15

I.4.2. VERKEHR 16

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 16

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 16

I.4.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 17

I.4.6. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 19

I.4.7. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 19

I.4.8. FLÄCHENBILANZ 19

**I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 19**

**I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 25**

**II. UMWELTBERICHT** (Stand 05.09.2017 ) als gesonderter Textteil

**III. ANLAGEN**

- Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014

# IV. QUELLENANGABEN

- Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bann-waldes, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, Stand: 05.09.2017
- Verkehrstechnische Untersuchung – Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg, Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Ergebnisbericht 09.09.2016
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“ Stadt Nürnberg, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, 30.08.2016
- Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016
- Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2015, Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie, Ergebnisbericht Februar 2015
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014
- Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtratsbeschluss 23.10.2013
- Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 30.08.2017; Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

# BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 14. Änderung: Bereich Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes

## I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Bereich der Regensburger Straße 420-422 beabsichtigt ein Unternehmen die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² Verkaufsfläche (künftig: VK). Der geplante Standort befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof und wird derzeit gewerblich genutzt (Stahllager, Autohaus, Bürogebäude).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (künftig: FNP) ist die Vorhabenfläche größtenteils als gewerbliche Baufläche und im Randbereich der Regensburger Straße als Fläche für Wald dargestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel wurde der Bebauungsplan (künftig: B-Plan) Nr. 4640 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (künftig: BauGB) aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Planes waren die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wurde auch eine Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

#### I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP (2006) sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und die Baunutzungsverordnung (künftig: BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) welches am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (künftig: BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (künftig: BayNatschG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 377) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (künftig: UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

## I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

RAUMORDNUNGSVERFAHREN
gemäß Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes

Das Vorhaben ist eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme. Aus diesem Grund wurde durch die bei der Regierung von Mittelfranken angesiedelte Höhere Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren (künftig: ROV) durchgeführt. Dieses wurde im Januar 2016 eingeleitet und im Juni 2016 mit der positiven Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen.

Danach entspricht die Ansiedlung des Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg 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 Vorhabenstandort ist eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (künftig: ÖPNV) sicherzustellen.
4. Die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße (B 4) ist aufrecht zu erhalten.

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplanverfahren umgesetzt. Dem Vorhaben stehen damit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Belange entgegen.

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Das Verfahren zur 14. Änderung des FNP ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg (künftig: StR) nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss (künftig: AfS) am 28.01.2016 in der Sitzung am 17.02.2016 eingeleitet worden (1. Beschluss). Dies wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 4 vom 24.02.2016 öffentlich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.02.2016 bis zum 04.03.2016 durchgeführt. Grundlage waren der Plan Nr. 13 -FNP14 - 01 vom 09.12.2015, die schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Zwecke und Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form der Begründung vom 09.12.2015 sowie der UB vom 23.12.2015. Es bestand die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Die Regierung von Mittelfranken verzichtete auf eine Stellungnahme aus landesplanerischer Sicht mit dem Verweis auf die zu erwartende landesplanerische Beurteilung als Abschluss des ROV. Der Planungsverband Region Nürnberg verwies ebenfalls auf die landesplanerische Beurteilung und auf die notwendige Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen hinsichtlich des Walderhalts. Zudem stellte er fest, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (künftig: LEP) steht. Zu dieser Einschätzung kam auch der Handelsverband Bayern e. V. Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (künftig: IHK) sah die zentralörtliche Funktion des Oberzentrums Nürnberg gestärkt und erhob keine Einwände aus gesamtwirtschaftlicher Sicht. Die zentrenschädigenden Auswirkungen wurden als gering eingeschätzt. Mit Sorge betrachtet wurde jedoch die zunehmende Umwandlung klassischer Gewerbegebiete in andere Nutzungen. Diese Sorge teilten auch der Gewerbeverband Bayern e. V. und die Handwerkskammer für Mittelfranken. Zudem befürchtete Letztere, im Gegensatz zur IHK, Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt und lehnte das Vorhaben daher ab. Von der Wirtschaftsförderung Nürnberg (künftig: WiF) wurde die Ansiedlung am geplanten Standort unter Abwägung aller Belange begrüßt. Das Einzelhandelsgroßprojekt führt nach Einschätzung der Fachdienststelle zu einer Stärkung der lokalen, regionalen und überregionalen Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Nürnberg und der Verminderung des Kaufkraftabflusses im Bereich Möbel.

Die Nachbarkommunen Fürth und Schwabach stimmten der Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses grundsätzlich zu, forderten aber eine erhebliche Reduzierung des innenstadtrelevanten Sortimentsanteiles zum Schutz ihrer Innenstädte. Die Stadt Schwabach kritisierte zudem die Qualität der Verträglichkeitsanalyse und verlangte die Bereitstellung der Untersuchung im Rahmen der öffentlichen Auslage.

In der Äußerung des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (künftig BUND) wurde die Aufwertung der bisher gewerblich nur ungenutzten Fläche begrüßt. Die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde jedoch kritisch betrachtet. Die Äußerung zählte verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Rad- und Fußverkehr und zur Gestaltung einer möglichst kompakten und begrünten Bebauung auf.

Die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Nürnberg (UwA) enthielt vor allem Anmerkungen zum 1. Entwurf des UB zur Einarbeitung im Rahmen der Fortschreibung. Die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (künftig: SUN) vermutete eine möglicherweise lokal erhebliche Veränderung der Luftqualität im Umfeld des Plangebietes und schlug Verminderungsmaßnahmen vor (ÖPNV-Anbindung, Heizkonzept). Das Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth wies darauf hin, dass es sich bei dem Gehölzstreifen südlich der Regensburger Straße nicht um Wald im Sinne des § 2 BWaldG handelt.

Die eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (z.B. zur geforderten Begrünung von Gebäude und Außenanlagen), wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des StR am 17.02.2016 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 statt. Parallel erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 4640. In diesem Zeitraum von 30 Tagen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Der Vorstadtverein Zabo e.V. machte keine Einwände gegen die geplante „Sonderbaufläche-Einzelhandel“ geltend, forderte jedoch den Erhalt der als Wald dargestellten Fläche in der gesamten Breite ("begrünte Einfahrt ins Stadtgebiet"). Der Eingriff in den Bestand und die geplante Durchbrechung des Gehölzstreifens wurden abgelehnt. Es wurde gebeten, alternative Zufahrtsmöglichkeiten zu prüfen. Weiterhin sollte auch eine andere Wegeführung der Buslinie 44 planerisch geprüft werden. Mit der geplanten Verlängerung der Buslinie 44 setzte sich auch der Arbeitskreis Attraktiver Nahverkehr auseinander. Er befürwortete die Ausweisung von Siedlungsflächen in diesem Bereich aus verkehrspolitischer Sicht bei angemessener Bebauungsdichte, landschaftsverträglicher Gestaltung und gutem Fuß- / Radwegenetz zusätzlich zum ÖPNV. Zur Anpassung an den steigenden Fußgängerverkehr ist gemäß der Äußerung des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs zusätzlicher Platz erforderlich für einen vom Radweg getrennten Gehweg um die bisherige Leistungsfähigkeit des überörtlichen Zweirichtungsradweges zu erhalten. Um sicher zu stellen, dass der Radverkehr durch LKW-Ein-und Ausfahrten und die neue Busanbindung weder ausgebremst noch gefährdet wird, wurden verschiedene Lösungen zur Prüfung vorgeschlagen (Brücken, Unterführungen, Radschnellweg auf nördlicher Straßenseite).

Durch die Stadtbild-Initiative Nürnberg und eine einzelne Bürgerin wurde gefordert, die Planung im Zusammenhang mit den übrigen Entwicklungen an der Regensburger Straße (August-Meier-Heim, Areal Hans-Kalb-Straße) zu betrachten und einen städtischen Rahmenplan zu erstellen. Der Rahmenplan sollte Aussagen treffen zur Verkehrserschließung, zu Umweltschutzaspekten, zu Details der Wohnbebauung und sozialen Aspekten, zur Versorgungsinfrastruktur, zu Denkmalschutz und historischen Aspekten.

Dieser Sachverhalt war auch Grundlage eines Fraktionsantrags (Bündnis90/ DIE GRÜNEN) und wurde im AfS am 14.07.2016 behandelt. Über die eingegangenen Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurde am 22.09.2016 im AfS berichtet.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Vorentwurf wurden die Behören und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016 beteiligt.

Von den Beteiligten wurde überwiegend auf die Stellungnahmen verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgeben wurden. Die beiden Nachbargemeinden Fürth und Schwabach wiederholten ihre im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich der innenstadtrelevanten Sortimente.

Durch die Regierung von Mittelfranken wurde erneut auf die Berücksichtigung der Maßgaben aus der Landesplanerischen Beurteilung hingewiesen. Die Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens wurde durch das Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg unter Abwägung aller Belange und Berücksichtigung der Maßgaben des ROV begrüßt und unter den Gesichtspunkten der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Nürnberg und der Vermeidung des Kaufkraftabflusses positiv bewertet. Positiv bewertet wurde auch die geplante Verlängerung der Buslinie 44 zur ÖPNV-Anbindung des Areals in den Stellungnahmen der Verkehrs-Aktiengesellschaft (künftig VAG) und der IHK.

Detaillierte Stellungnahmen der städtischen Dienststellen UwA und SUN gingen zu den im Umweltbericht behandelten Themen Waldausgleich, Biotopverbundsystem, Schutzgüter Pflanzen/ Tiere und Klima, Altlasten und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ein.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

BILLIGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 14. Änderung des FNP wurde in der Sitzung des AfS am 19.01.2017 begutachtet. Der StR hat den Entwurf am 25.01.2017 gebilligt (2.Beschluss) und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 3 vom 08.02.2017 öffentlich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 14. Änderung des FNP fand vom 16.02.2017 bis zum 22.03.2017 für die Dauer von mehr als 30 Tagen statt. Grundlage waren der Plan Nr. 13 -FNP14 - 03 vom 07.12.2016 mit Begründung vom 13.12.2016 und Umweltbericht vom 12.12.2016 sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Neubau IKEA Nürnberg, Büro für Freiraumplanung D. Liebert Alsdorf, August 2016
2. Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben „Errichtung eines Einrichtungshauses mit Stellplatzanlage an der Regensburger Str. 420-422“, in Nürnberg mit den Erhaltungszielen des europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, 13.08.2015
3. Darstellung zum Erhalt des Gehölzstreifens an der Regensburger Straße 420-422, Nürnberg im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 4640, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, 01.09.2016
4. Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs für die Ausweisung eines Sondergebietes und Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen in Nürnberg-Zerzabelshof, erstellt von der Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Münster, September 2016

5. Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“ Stadt Nürnberg, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, 30.08.2016
6. Verkehrstechnische Untersuchung – Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Ergebnisbericht, 09.09.2016.

Als Anlagen zur Begründung wurden zudem ausgelegt:

1. Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016,
2. Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014,
3. Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtratsbeschluss 23.10.2013,
4. Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025, Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie, Ergebnisbericht Februar 2015.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 3 vom 08.02.2017 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen zu den nachstehend aufgeführten Themen vorgebracht: Raumverträglichkeit des Vorhabens, Wegfall von Gewerbeflächen, Verkaufsflächengröße und Sortimentsverteilung, Bauweise und Begrünung, Walderhalt, Lokalklima, Verkehrsaufkommen, Rad- und Fußwegeverbindungen, ÖPNV-Anbindung.

Von mehreren Beteiligten wurde auf Stellungnahmen verwiesen, die im FNP-Änderungsverfahren zu einem früheren Zeitpunkt abgeben wurden oder im Rahmen des parallel durchgeführten B-Planverfahrens eingingen. Die beiden Nachbargemeinden Fürth und Schwabach wiederholten ihre im Rahmen der frühzeitigen und der formalen Beteiligung vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich der innenstadtrelevanten Sortimente. Bei grundsätzlicher Zustimmung zur Planung forderten sie eine starke Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente. Die Stadt Schwabach übte methodische und inhaltliche Kritik an der Verträglichkeitsanalyse, welche im Rahmen der öffentlichen Auslage zur Verfügung stand.
Die Regierung von Mittelfranken wies erneut auf die Berücksichtigung der Maßgaben aus der Landesplanerischen Beurteilung hin. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben, ebenso wenig wie Einwände aus gesamtwirtschaftlicher Sicht. Allerdings ging eine kritische Stellungnahme der IHK ein zum stetigen Wegfall von Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Diese wurde verbunden mit der Forderung, auch künftig ausreichend Ansiedlungsflächen für Unternehmen bereit zu stellen.
Begrüßt wurde die Aufwertung der derzeit gewerblich ungenügend genutzten Fläche durch eine Nutzung mit hoher, Pkw-gebundener Kundenfrequenz in der Stellungnahme des BUND. Die damit verbundene Verkehrszunahme wurde jedoch kritisch betrachtet, die ungenügende ÖPNV-Anbindung wegen der Randlage der Buslinie 44 im Liniensystem wurde bemängelt. In der Stellungnahme der VAG hingegen wurde die geplante Verlängerung der Buslinie 44 zur ÖPNV-Anbindung befürwortet. Es erfolgte zudem ein Hinweis auf bereits vorliegende konkrete verkehrstechnische Planungen. Die Stellungnahme des BUND enthielt zudem Vorschläge zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Rad- und Fußverkehr.
Unterstützung fand der Erhalt des als Wald dargestellten Streifens entlang der Regensburger Straße. Für die geplanten Maßnahmen zu seinem Umbau, sowie seiner Entwicklung und Verdichtung, welche als Ausgleich für unvermeidliche Eingriffe vorgenommen werden, wurde eine detailliertere Darstellung und Begründung gefordert.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Nach Würdigung der einzelnen Belange durch den Stadtrat in der Sitzung vom 25.10.2017 wurde das Ergebnis der Abwägung den Beteiligten mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Nach der Auslage wurden neue Sachinformationen zum Artenschutz bekannt (Funde von Zauneidechse und Kreuzkröte). Der veränderte Kenntnisstand machte eine Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichtes notwendig. Dem entsprechend wurde der Entwurf mit der Begründung vom 05.09.2017 und dem Umweltbericht vom 05.09.2017 geändert. Die Darstellung im Plan blieb gegenüber dem Entwurf vom 07.12.2016 unverändert.

ERNEUTER BILLIGUNGSBESCHLUSS

Der geänderte Entwurf der 14. Änderung des FNP wurde in der Sitzung des AfS am 12.10.2017 begutachtet. Der StR hat den Entwurf mit der geänderten Begründung und dem geänderten Umweltbericht am 25.10.2017 gebilligt (Wiederholung 2.Beschluss) und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 23 vom 15.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 14. Änderung des FNP fand vom 23.11.2017 bis zum 08.12.2017 für die Dauer von 2 Wochen statt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Dauer der Auslage und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 hingewiesen. Grundlage waren der Plan Nr. 13 -FNP14 - 04 vom 05.09.2017 mit Begründung vom 05.09.2017 und Umweltbericht vom 05.09.2017 sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Artenfachliche Angaben finden sich in der artenschutzrechtlichen Prognose, Bauvorhaben: IKEA Möbelhaus Nürnberg (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf, Stand: 15.06.2015), im Zwischenbericht Artenschutz (ders., 11.08.2015), in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Neubau IKEA Nürnberg (ders., 08.08.2016), in der saP (ders., 17.07.2017) und im Maßnahmenkatalog FCS-Maßnahmen (ders., 28.07.2017). Weitere artenfachliche Angaben ergeben sich aus dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 30.08.2017 zur Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 Bundesnaturschutz-gesetz (BNatschG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatschG und in der Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben „Errichtung eines Einrichtungshauses mit Stellplatzanlage an der Regensburger Str. 420–422“ in Nürnberg mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“ (Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH (PGSJ), Münster, 13.08.2015, entspricht Verträglichkeitsabschätzung 28.10.2015 aus Bebauungsplanverfahren Nr. 4640).
2. Naturschutzfachliche Angaben ergeben sich durch die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs für die Ausweisung eines Sondergebietes und Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen in Nürnberg-Zerzabelshof (PGSJ, Entwurf Stand September 2016 und Planungsstand Juli 2017) sowie durch die Darstellung zum Erhalt des Gehölzstreifens an der Regensburger Straße Nr. 420 – 422, Nürnberg im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 4640 (ders., 01.09.2016).
3. Altlastenbezogene Angaben finden sich in einem Standort Due Diligence Statusreport nach Historischer Recherche und Geländebegehung (CDM Smith, 26.11.2014), einem Geotechnischen Bericht (ders., 27.03.2015) und in einer Orientierenden Schadstoffuntersuchung in Boden und Bausubstanz (ders., 28.04.2015).

4. Verkehrliche Angaben sind der Verkehrstechnischen Untersuchung – Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg, Dr. Brenner Ingenieursgesellschaft mbH, Ergebnisbericht, 09.09.2016 (entspricht Ergebnisbericht 20.09.2016 aus Bebauungsplanverfahren Nr. 4640) zu entnehmen.
5. Schalltechnische Angaben ergeben sich aus dem Bericht Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 4640 „Möbel- und Einrichtungshaus“ Stadt Nürnberg, (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.08.2016) und den Ergänzungen zum vorgenannten Bericht (ders., 11.04.2016 und 24.04.2017).
6. Entwässerungstechnische Anmerkungen finden sich im Niederschlagsentwässerungskonzept für die Neuansiedlung IKEA in Nürnberg-Zerzabelsdorf (PGSJ, 06.10.2016).
7. Übergeordnete umweltbezogene Vorgaben sind der Landesplanerischen Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses (Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016) zu entnehmen.
8. Umweltrelevante Stellungnahmen gingen ein von folgenden Behörden: Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth, Eisenbahn-Bundesamt, Bayerische Staatsforsten - Forstbetrieb Nürnberg, Umweltamt der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN), Gesundheitsamt Nürnberg – Umweltmedizin, Feuerwehr Nürnberg, Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Staatliches Bauamt Nürnberg, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.
9. Weitere umweltrelevante Stellungnahmen wurden abgegeben vom BUND Naturschutz in Bayern e.V., dem Vorstadtverein Zabo e.V., dem Arbeitskreis Attraktiver Nahverkehr Nürnberg, dem Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC), der Stadtbildinitiative Nürnberg und einer Bürgerin.

Als Anlagen zur Begründung wurden zudem ausgelegt:

1. Landesplanerische Beurteilung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße 420-422 in Nürnberg, Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, 06.06.2016,
2. Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 05.11.2014,
3. Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtratsbeschluss 23.10.2013,
4. Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025, Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie, Ergebnisbericht Februar 2015.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 23 vom 15.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Nürnberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB). Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Zudem standen der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen auf der Internetseite des Stadtplanungsamts in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 zur Verfügung.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist wurden zwei Stellungnahmen (IHK und Planungsverband) abgegeben. Einwände gegen die Planung bzw. die Änderungen wurden nicht vorgebracht. Die IHK teilte mit, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Situation in der Stadt und der Region erwarte und verwies im Übrigen auf ihre Stellungnahmen, die im FNP-Änderungsverfahren zu einem früheren Zeitpunkt abgeben wurden und im Rahmen des parallel durchgeführten B-Planverfahrens eingingen. Der Planungsverband teilte mit, dass eine Behandlung im Planungsausschuss nicht erforderlich sein.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden daher nur die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt.

Die erneute Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung statt.

Stellungnahmen gingen ein von den Bayerischen Staatsforsten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, dem Eisenbahnbundesamt, dem Umweltamt und der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg. Einwände gegen die Planung bzw. die Änderungen wurden nicht vorgebracht. Die Bayerischen Staatsforsten wiesen lediglich auf die Beachtung der Grundstücksgrenze hin, bei der Vergrämung der Zauneidechse und der Kreuzkröte mit Zaunbau. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth teilte mit, dass Einwände aus forstwirtschaftlicher Sicht nicht bestünden. Vom Eisenbahnbundesamt wurde auf die Stellungnahme vom 18.02.2016 und die weiterhin geringe Betroffenheit verwiesen. Das Umweltamt regte kleinere redaktionelle Änderungen in der Begründung an. Diese fanden in der 5. Fassung vom 05.01.2018 Berücksichtigung. Die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg stellte einen Kanalplan zur Verfügung, der an die nachfolgende Planungsebene weitergeleitet wurde.

Die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und bewertet (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.5.). Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im Stadtrat soll die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss festgestellt werden.

## I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet am östlichen Rand eines Ausläufers des Ortsteils Zerzabelshof, an der Regensburger Straße 420–422. Der Investor ist mittels Auflassungsvormerkungen gesicherter Käufer des Grundstücks Fl.Nrn. 455/0, 455/3, 452/6 und 452/2, Gemarkung Gleißhammer mit einer Gesamtfläche von ca. 73.000 m².

Das Grundstück wird stark von den Bestandsbauten für Gewerbe bestimmt, welche sich durchweg im „laufenden Geschäftsbetrieb“ befinden. Räumlich dominant sind Verkaufs- und Verwaltungsgebäude sowie ein Stahlhandel. Zudem ist das Gebiet zu einem sehr großen Teil versiegelt. Die Flächen sind annähernd flach bzw. zur besseren gewerblichen Verwertbarkeit eingeebnet. Zur Regensburger Straße hin befindet sich ein baumbestandener Gehölzstreifen, welcher als Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes fungiert und zusammen mit dem nördlich der Straße direkt anschließenden Waldgebiet als „grüne Stadteinfahrt“ wirkt.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR:

Nürnberg liegt am Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen (künftig BAB), die sich südlich und östlich der Stadt kreuzen: der BAB A3 (Frankfurt – Passau), A6 (Heilbronn – Amberg) und A9 (Berlin – München).

Direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die vierspurige Regensburger Straße B4 welche eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Nürnberg sowie zu den BAB A9 und A6 aufweist. Über das südliche Autobahnnetz BAB A6 und BAB A9 ist eine optimale Erschließung der südlich und östlich gelegenen Region gewährleistet.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV):

Der Änderungsbereich ist bisher nicht (direkt) an den ÖPNV angebunden. Die Endhaltestelle der Buslinie 44 befindet sich derzeit ca. 300 m weiter nördlich an der Regensburger Straße. Über die lokalen Buslinien erfolgt die Anbindung an zahlreiche Bahnhöfe und Stationen in der Stadt welche durch schnelle S-, U- und Straßenbahnlinien bedient werden. Darüber ist auch die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes (künftig: Hbf) als Fernverkehrshalt gegeben.

FUSS- UND RADWEGENETZ

In der unmittelbaren Nähe des Änderungsbereiches östlich der Geltungsbereichsgrenze verlaufen erholungsrelevante Waldwege. Aufgrund fehlender Anknüpfungspunkte im Wegesystem ist der Änderungsbereich selbst derzeit für Fußgänger wenig attraktiv. Die vielbefahrene Regensburger Straße hat auch aufgrund mangelnder Querungshilfen eine erheblich zerschneidende Wirkung. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich, durch eine Abstandfläche von der Fahrbahn der Regensburger Straße getrennt, befindet sich ein leistungsfähiger Zweirichtungsradweg. Dieser ist Teil einer stadtteilübergreifenden Radroute.

LANDSCHAFT / GEHÖLZE / BIOTOPE

Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein baumbestandener Gehölzstreifen der ehemals Teil des von Nordwest bis Südost reichenden Nürnberger Reichswaldes war. Er trennt die Regensburger Straße von der Gewerbefläche, stellt jedoch gemäß der Mitteilung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth keinen Wald im Sinne des § 2 des Bundeswaldgesetzes dar. Bei dem Wald nördlich der Regensburger Straße - der nicht im Nürnberger Stadtgebiet, sondern im Landkreis Nürnberger Land liegt – handelt es sich um eine „special protected area“ (= SPA-Gebiet), welche als Synonym zu einem nach europäischem Recht geschützten Vogelschutzgebiet (NATURA 2000-Gebiet) DE-6533-471 „Nürnberger Reichswald“ zu verstehen ist. Die Fläche ist zugleich als Bannwald nach Landesrecht geschützt. An der Ostgrenze befindet sich ein weiterer Gehölzstreifen bei dem es sich um Waldbestand im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz handelt. Das unmittelbar südöstlich angrenzende „Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 Langwasser“ ist zugleich Bannwald. Unmittelbar südlich verläuft die Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf. Die Trasse ist als magerer Trockenstandort Teil einer Hauptachse im Biotopverbundsystem der Stadt Nürnberg. Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg ist aufgeführt, dass ein als „überregional bedeutsam“ ausgewiesener Lebensraum am Rand des Änderungsbereiches im Bereich der direkt anschließenden Bahngleise vorhanden ist. Die Biotope Nr. 659 und Nr. 658 ragen in den Änderungsbereich hinein. Es handelt sich dabei jedoch nicht um geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatschG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG.

ARTENSCHUTZ

Laut vorliegender artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand 17.07.2017, siehe UB) sind im vorhandenen Gehölzbestand „Allerweltsvogelarten“ zu finden. In der Gebäudestruktur existieren einige Brutplätze des Haussperlings. Inmitten der stark genutzten Stellflächen wurden Reviere der Klappergrasmücke festgestellt. Die Klappergrasmücke wird in der Roten Liste Bayerns als „gefährdet“ geführt, in der BRD gilt sie als ungefährdet. Insgesamt konnten im Änderungsbereich vier Fledermausarten dokumentiert werden (Großer und Kleiner Abendsegler, Zwerg- und Mückenfledermaus). Hinweise auf Quartiere in den Abrissgebäuden oder Bäumen liegen jedoch nicht vor.

Im südöstlichen Teil des Geländes wurden Kreuzkröten gefunden, die die vorhandenen Strukturen (z.B. grabbare Böschungen) als Ruhestätten nutzen. Fortpflanzungsgeeignete permanente Laichgewässer fehlen aktuell vollständig, könnten jedoch temporär jederzeit nach Regenfällen entstehen.

Zudem erfolgten Nachweise für das Vorkommen der Zauneidechse. Der Änderungsbereich hat für diese die Funktion eines Teillebensraumes. Da dieser Teillebensraum für die Zauneidechse und die Ruhestätten und der Lebensraum für die Kreuzkröte größtenteils dauerhaft verloren gehen bzw. nicht während der Bauzeiten durchgehend erhalten bleiben können, wird das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) erfüllt.
Für beide Arten sind keine CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) im näheren Umfeld möglich. Für die mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 30.08.2017 zugesandte Inaussichtstellung einer erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme für das Schädigungsverbot (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) sind FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Populationen) umzusetzen. Diese werden im B-Plan in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag umgesetzt und gesichert. Zudem sind im Zuge der Vermeidung und Minderung Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Da es sich nicht gänzlich ausschließen lässt, dass einzelne Exemplare auf dem Gelände verbleiben oder Tiere umgesiedelt werden müssen, ist außerdem die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für das Tötungsverbot (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erforderlich. Diese wurde durch den Vorhabenträger bei der Regierung von Mittelfranken als zuständiger höherer Naturschutzbehörde beantragt und liegt mit Datum vom 30.08.2017 vor.
Zweifel an der Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans aufgrund der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bestehen daher offensichtlich nicht.

VORBELASTUNGEN

Der Änderungsbereich ist bereits im Bestand erheblich belastet durch das Verkehrsaufkommen auf der Regensburger Straße (B4) sowie durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke und die damit verbundenen Emissionen. Entsprechend den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung ist vor allem während der samstäglichen Verkehrsbelastungsspitze mit einer deutlichen Zunahme an Verkehr durch zusätzliche vorhabenbezogene Mehrverkehre zu rechnen. Damit ist eine Zunahme der Lärmbelastung auf das sonst übliche werktägliche Niveau verbunden. Die Lärmemissionen und ihre Auswirkungen insbesondere auf die sensiblen Nutzungen im Bereich der Regensburger Str. 376 – 392 (ehemalige Arbeiterunterkünfte, heute städtisches Altenheim) wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht.
Eine wesentliche Änderung der Schallimmissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch das Planungsvorhaben „Möbel- und Einrichtungshaus“ an der Regensburger Straße wurde nicht festgestellt. Die im Rahmen des Gutachtens erfolgte Emissionskontingentierung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung umgesetzt.

Aufgrund der altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzungen wurden im Änderungsbereich umfangreiche Altlastenerkundungen durchgeführt. Da bei den bisher durchgeführten Erkundungen lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen wurden und gewisse Restrisiken aufgrund bisher nicht abschließend erkundeter Teilbereiche bestehen, sind im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung umweltfachliche Anforderungen zu berücksichtigen.

## I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

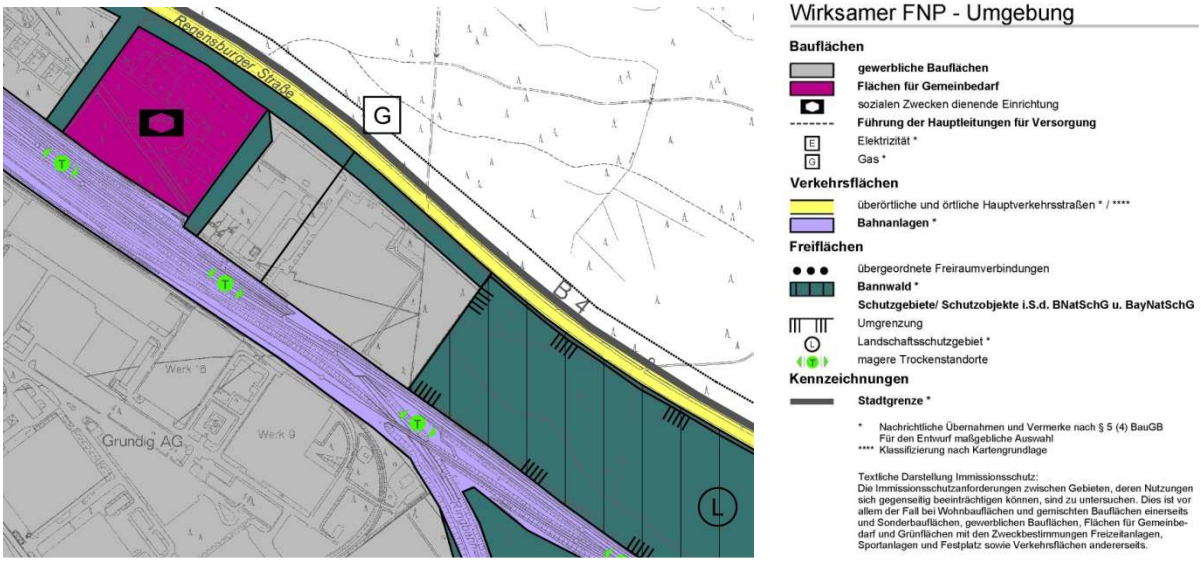
### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**
Das LEP bestimmt Zentrale Orte, die überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen sollen. Über dieses System kann eine flächendeckende Daseinsvorsorge erreicht werden. Dies dient der Umsetzung des Leitziels der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Zudem sollen die zentralen Orte zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. Nürnberg ist Teil des Mehrfachzentrums Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach (gemeinsames Oberzentrum). Als Oberzentrum ist Nürnberg angehalten, zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen und des spezialisierten höheren Bedarfs abzudecken. Um dem Ziel der Bereitstellung einer flächendeckend leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur Rechnung zu tragen, erfolgt zudem eine Kategorisierung in Ländliche Räume und Verdichtungsräume. Nürnberg ist Teil eines Verdichtungsraumes zu dem neben Fürth, Erlangen und Schwabach auch Bamberg und Neumarkt in der Oberpfalz gehören.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum (schienengebundenen) öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Entsprechend dem Ziel der maßvollen Flächeninanspruchnahme sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen Der Freistaat ist in Regionen gegliedert, innerhalb derer intensive Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen bestehen oder entwickelt werden sollen. Nürnberg bildet zusammen mit den Kreisfreien Städten Erlangen, Fürth und Schwabach sowie den Landkreisen Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth die Industrieregion Mittelfranken.

**Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)**
Die vom großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden. Zur Stärkung des Wirtschaftsschwerpunktes ist auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hinzuwirken. Dazu sollen die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile besser nutzbar gemacht werden. Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan**
Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und im nördlichen Teil als Fläche für Wald dargestellt. Diese Fläche verläuft als (annähernd paralleler) Streifen entlang der Regensburger Straße. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die überörtliche Hauptverkehrsstraße B4 (Regensburger Straße), im Süden sind die Gleise der Bahnanlagen unmittelbar benachbart. Im Bereich der Bahnflächen ist eine Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte dargestellt. Im Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an, welches zudem als Bannwald geschützt ist. Im Nordwesten setzt sich unmittelbar benachbart des Änderungsbereichs die gewerbliche Baufläche fort. Darauf folgt eine Fläche für Gemeinbedarf im FNP. Sie dient sozialen Zwecken.




Ausschnitt wirksamer FNP, ohne Maßstab
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

**Bebauungsplan**
Ein rechtsverbindlicher B-Plan liegt für die Vorhabenfläche nicht vor. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet zum größten Teil um einen Innenbereich nach § 34 BauGB, vereinzelt aber auch um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Baurecht für ein Möbel- und Einrichtungshaus ist nicht vorhanden.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Das geplante Vorhaben unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (künftig UVPG). Diese wird gemäß § 17 UVPG in der Fassung von 2010 im Änderungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bei dem östlich angrenzenden Wald handelt es sich um Bannwald. Der Wald nördlich der Regensburger Straße ist eine „special protected-area“ (SPA – Gebiet). Dies ist als Synonym zu einem nach europäischem Recht geschützten Vogelschutzgebiet (NATURA 2000-Gebiet) DE-6533-471 „Nürnberger Reichswald“ zu verstehen.

Entlang der Regensburger Straße / B4 besteht gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept) der Stadt Nürnberg wurde am 23.10.2013 vom StR als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts handelt es sich bei der Fläche an der Regensburger Straße, nordwestlich des Bannwaldes um einen nicht etablierten und nicht integrierten (Einzel-) Standort. Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist somit grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn die Gewerbeflächennutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Ansiedlung an einem etablierten Standort nicht möglich ist (Einzelhandelskonzept, Tabelle 8 Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, Fußnote 4). Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme wurde durch die Wirtschaftsförderung Nürnberg (künftig: WiF) nach sorgfältiger Prüfung bejaht (siehe Alternativenprüfung Punkt I.4.5.).

Obgleich der geplante Vorhabenstandort als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und für die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses eine Änderung des FNP erforderlich ist und zudem den Maßgaben des Zentrenkonzeptes nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand entsprochen werden kann, ist das Vorhaben sowohl mit den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung als auch mit den gewerbeflächenpolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg vereinbar.

Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Auswirkungen wurden im Rahmen einer umfangreichen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung durch einen Fachgutachter ermittelt. Die sich aus dem ROV ergebenden Vorgaben wurden im B-Plan-Verfahren berücksichtigt.

## I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

In dem Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, nordwestlich des Bannwaldes und südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen ist die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit ca. 25.500 m² VK geplant. Durch diese Neuansiedlung wird die oberzentrale Funktion Nürnbergs gestärkt. Eine Versorgung der Bevölkerung aus dem Stadtgebiet und dem Umland mit Waren des aperiodischen und episodischen Bedarfs aus einem bestimmten Sortiment wird sichergestellt. Das bestehende Möbel- und Einrichtungshaus des Unternehmens im Westen der Städteachse kann entlastet werden. Dadurch werden die Fahrzeiten für die Verbraucher reduziert.

Ebenso verringern sich die Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebiets sowie die damit verbundenen Emissionen. Der Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet für diese Sortimente in andere Städte, der bislang vorhanden ist, wird reduziert und die Kaufkraft im Stadtgebiet gehalten.

### I.4.2. VERKEHR

Zur gesamtheitlichen und nachhaltigen Verkehrsabwicklung erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung. Für die identifizierten Schwachstellen bzw. Kapazitätsengpässe wurden geeignete Lösungsansätze und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssteuerung und Verkehrsführung erarbeitet, zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie der angrenzenden Streckenabschnitte (Verkehrsertüchtigung der Regensburger Straße am Knoten zur Zu- und Abfahrt, beidseitige Verbreiterung der Regensburger Straße für die Aufstellflächen der Abbieger, steuerungstechnische Maßnahmen an Lichtsignalanlagen, straßenbauliche Ertüchtigung der Kreuzung Ben-Gurion-Ring / Regensburger Straße). Diese wurden im Rahmen der Bebauungsplanung (in Verbindung mit städtebaulichem Vertrag) umgesetzt.

Darüber hinaus wird die bislang nordwestlich des Gebietes endende Buslinie 44 verlängert um das Vorhaben an den ÖPNV anzubinden. Die Schaffung einer attraktiven, fußläufigen Busanbindung soll zur Verringerung des Anteils von „Autokunden“ führen und zur verkehrlichen Entlastung beitragen. Dies hat auch eine gewisse Verringerung der verkehrsbedingten CO2 – Belastung zu Folge. Zur Einsparung von Grund und Boden wurde das Gebäude aufgeständert, um Parken unter dem Haus zu ermöglichen. Zudem ist neben der ebenerdigen Stellplatzanlage ein Parkdeck mit bis zu vier Ebenen angedacht.

### I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Landschaftsbild wird sich, bezogen auf die bereits stark versiegelte, gewerblich genutzte Fläche, kaum ändern. Das geplante Gebäude und das Parkdeck unterscheiden sich hinsichtlich der Traufhöhe, der Kubatur und des Bauvolumens nicht wesentlich von der derzeitigen Bestandsbebauung. Eine teilweise Dachbegrünung ist vorgesehen. Um eine ansprechend durchgrünte Stellplatzanlage und eine klimatisch wirksame Fläche zu erhalten, wird im B-Plan im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlage die Pflanzung von insgesamt mindestens 60 großkronigen Laubbäumen festgesetzt.
Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des markanten Gehölzstreifens südlich der Regensburger Straße in seiner räumlichen Wirkung und soweit als möglich auch in seiner Substanz. Unumgängliche Reduzierungen (z.B. aufgrund der Feuerwehrzufahrt bzw. Umfahrung) werden durch die Entwicklung und Verdichtung des Gehölzstreifens ausgeglichen. Derzeit vorhandene Lücken werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Mittelfristig soll es dadurch zur Entwicklung eines Sichtschutzes sowie zur Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt kommen. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches ist die Entwicklung eines Magervegetationsstreifens (Komplexbiotop trocken mit Sandmagerrasen, Magerwiesen und Gehölzanteilen) vorgesehen. Diese Maßnahmen werden im B-Plan in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag umgesetzt und gesichert.

### I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. In der Bauleitplanung sind unter anderem die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit bestimmten Sortimenten vor allem im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet geschaffen. Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden wird eine höhere Verkehrsfrequenz im Bereich der Regensburger Straße prognostiziert.
Das Vorhaben wirkt sich daher unterschiedlich auf Möbelhauskunden (Wegereduzierung) und Anwohner im Südosten Nürnbergs (Lärmschutzinteressen) aus.

Auch die unterschiedlich gute Zugänglichkeit je nach Mobilität der unterschiedlichen Personengruppen ist zu beachten (attraktiv für motorisierte Bevölkerung, erreichbar für nicht motorisierte Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen per ÖPNV und Rad, wenig attraktiv für Fußgängerinnen und Fußgänger). Die genannten Punkte wurden im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung und des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Genehmigungsplanung ein.

### I.4.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Die Standortfestlegung geschah unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

#### LAGE

Modelle zur Abgrenzung von Marktgebieten (insbesondere Huff-Modell) zeigen, dass die Interaktionen der Kundinnen und Kunden mit einem Einzelhandelsstandort maßgeblich eine Funktion der Distanz zwischen dem Wohnort und dem Unternehmensstandort sind. Aufgrund des bereits bestehenden Einrichtungshauses des Vorhabenträgers im Westen, jenseits der Stadtgrenze, wäre eine Ansiedlung im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet somit geeignet, die Quell-Zielverkehre der Konsumenten und Konsumentinnen zum bzw. vom nächstgelegenen Einrichtungshaus des Anbieters zu reduzieren. Bei einer Ansiedlung im nördlichen bzw. westlichen Stadtgebiet wären die verkehrsverringernden Effekte hingegen minimal. Daher wurden ausschließlich Standorte im südlichen bzw. östlichen Stadtgebiet in die Prüfung einbezogen.

#### FLÄCHENGRÖSSE UND –ZUSCHNITT

Die Errichtung des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses erfordert eine Mindestflächengröße von 60.000 bis 100.000 m² sowie einen möglichst rechtwinkligen Zuschnitt. Flächen unter 60.000 m² sowie Grundstücke mit einem stark verwinkelten Zuschnitt wurden daher nicht geprüft.

#### VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kundinnen und Kunden ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Standortes - sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV - unabdingbar. Die große Reichweite des Einzugsgebietes erfordert neben einer guten innerstädtischen Erschließung auch eine sehr gute Anbindung an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Sofern eine entsprechende Anbindung aktuell noch nicht vorhanden ist, muss eine Ertüchtigung mit geringer Komplexität möglich sein.

#### UMFELD

In Anbetracht des bestehenden Konfliktpotenzials mit schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) wurden Standorte, die direkt an derartige Nutzungen angrenzen, nicht in die Prüfung einbezogen.

#### ERGEBNIS

Im fraglichen Bereich wurden mehrere mögliche Standorte auf ihre Eignung hin geprüft. Ergebnis der Prüfung war, dass der gewählte Standort an der Regensburger Straße 420-422 die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung aufweist.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Lage für Kunden und Kundinnen aus dem anvisierten Absatzgebiet und ist sehr gut innerstädtisch, überörtlich und überregional angebunden (Nähe zu BAB A 9 und A 6). Die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt des Vorhabenstandortes ist hinreichend, eine gute ÖPNV-Anbindung kann hergestellt werden. Die Flächen sind in erforderlichem Umfang verfügbar und weisen zudem einen geeigneten Grundstückszuschnitt auf.
Sie werden derzeit intensiv gewerblich genutzt und sind bereits heute zu einem hohen Grad versiegelt. Die angestrebte Nutzung führt daher kaum zu einer Neuversiegelung von Flächen (Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs, „Innen- vor Außenentwicklung“). Durch die Ansiedlung des Einzelhandels findet keine Verdrängung der am Standort derzeit ansässigen gewerblichen Mieter aus dem Stadtgebiet Nürnberg heraus statt. Der dominierende Betrieb an diesem Standort, ein Autohaus, ist Eigentümer einer größeren Gewerbefläche in der Stadt und hat insofern eine attraktive Alternative als Standort. Bei dem zweiten am Standort dominierenden Betrieb handelt es sich um ein Unternehmen aus dem Bereich Stahlhandel und -verarbeitung. Dieses Unternehmen plante bereits lange vor dem Ansiedlungsinteresse eine flächenmäßige Verkleinerung und gegebenenfalls einen Umzug. Durch das Vorhaben wird daher keine Verdrängung oder Geschäftsaufgabe der vorhandenen Betriebe induziert, da ihnen innerhalb Nürnbergs gleich- oder sogar höherwertige Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE GEPRÜFTEN STANDORTE

| Sonder-standort | Lage im Raum | Verkehrserschließung / Stadtentwicklung | Flächenpotenzial / Stadtentwicklung |
|---|---|---|---|
| Mögeldorf | Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet | Gute Anbindung über Laufamholzstraße., Leistungsfähigkeit durch andere EZH-Nutzungen eingeschränkt, Konfliktpotenzial Wohnnutzung | Derzeit kein Flächenpotential, ehem. Baumarktfläche zu klein und zu ungünstig geschnitten, in Verwertung durch Möbelstudio |
| Hainstraße | Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet | Gute Anbindung über Regensburger Straße, Leistungsfähigkeit durch Kreuzung mit Münchener Straße eingeschränkt, Konfliktpotenzial Wohnnutzung | Flächenpotenzial vorhanden, ungünstige Dreiecksform, andere Planungsziele B-Plan Nr. 4522 (u. a. Beschränkung EZH auf maximal 3.600 m² VK) |
| Ingolstädter Straße | Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet, Eignung Clusterbildung Möbeleinzelhandel | Gute Anbindung über die Münchener Straße, Leistungsfähigkeit durch den Kreuzungsbereich mit der Franken- und Bayernstraße eingeschränkt | Kein Flächenpotenzial vorhanden, unbebaute Grundstücke zu klein und für andere Nutzungen (GE) vorgesehen |
| Münchener Straße | Gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet | Gute Anbindung über die Münchener Straße, Leistungsfähigkeit durch Kreuzungsbereich mit der Trierer und der Zollhausstraße eingeschränkt | Kein Flächenpotenzial vorhanden |
| Regensburger Straße (insbesondere Regensburger Straße 330) | Sehr gute Lage für Kunden aus dem avisierten Absatzgebiet | Gute Anbindung über die Münchener Straße, Tragfähigkeit der Regensburger Straße im Abschnitt Nr. 330 jedoch zu gering | Bei Nr. 330 kein hinreichendes Flächenpotenzial vorhanden (erforderliche Größe nur bei Hinzuziehung der benachbarten Flächen, hier jedoch keine Marktverfügbarkeit) |

Wirtschaftsförderung Nürnberg WiF/1, 13.10.2015

Des Weiteren wurde im Rahmen der Alternativenprüfung die Nullvariante geprüft. Der Verzicht auf eine Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes führt dazu, dass der bisher vorhandene Kaufkraftabfluss in andere Städte bestehen bleibt. Die dadurch bedingten intensiven Verkehrsströme zum bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus des Unternehmens in der Nachbarkommune Fürth bleiben ebenfalls unverändert (Verkehrsbelastungen, Emissionen).

Damit geht auch ein Verzicht auf die weitere Stärkung der oberzentralen Funktion Nürnbergs einher (u.a. Versorgung der Menschen eines größeren Verflechtungsbereiches mit Waren des aperiodischen und episodischen Bedarfs).

### I.4.6. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der wirksame FNP stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden der gewerblichen Baufläche ist ein bandförmiger Streifen als Fläche für Wald dargestellt (annähernd parallel zur Regensburger Straße).

### I.4.7. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird künftig als Sonderbaufläche / großflächiger Einzelhandel nach § 1 Abs. 1. Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung der Fläche für Wald wird in der bisherigen Breite übernommen. Damit soll eine Weiterführung des Gehölzstreifens, der ehemals Teil des Nürnberger Reichswaldes war, in das Stadtgebiet hinein langfristig gesichert werden.

### I.4.8. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 7,3 ha (100%).

| Bestand | | Planung | |
|---|---|---|---|
| Darstellung FNP | Fläche in ha | Darstellung FNP | Fläche in ha |
| Gewerbliche Baufläche | 6,9 | Sonderbaufläche Einzelhandel | 6,9 |
| Fläche für Wald | 0,4 | Fläche für Wald | 0,4 |
| gesamt | 7,3 | gesamt | 7,3 |

## I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

DARSTELLUNG VON GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL

Die Stadt Nürnberg ist mit ihren derzeit knapp 520.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt des Ballungsraumes Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach mit etwa 1,2 Millionen Einwohnern und Einwohnerinnen. Sie ist das bedeutendste Oberzentrum der gleichnamigen Metropolregion mit einer Bevölkerung von insgesamt 3,5 Millionen. Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Dazu ist die geplante Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses am Standort Regensburger Straße geeignet. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung ist das wesentliche Ziel der im Parallelverfahren geänderten bzw. aufgestellten Bauleitpläne (FNP 14. Änderung und Bebauungsplan Nr. 4640). Neben der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Nürnberg stärkt die Ansiedlung des Branchenführers die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt. Ein Großteil der Bevölkerung im Stadtgebiet und dem Umland wird mit einem bestimmten Sortiment erreicht, dass in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit bestimmten Sortimenten wird sichergestellt. Nicht zuletzt generiert der Handel Investitionen und Arbeitsplätze und ist somit ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor
(§ 1 Abs. 8 Buchstaben a und c BauGB). Es kann davon ausgegangen werden, dass hierin ein erhebliches öffentliches Interesse zu sehen ist.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht erwartet auch die IHK, entsprechend Ihrer Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslage und der erneuten öffentlichen Auslage, keine negativen Auswirkungen auf die Situation in der Stadt und der Region.

Das Vorhaben ist eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme. Aus diesem Grund wurde durch die bei der Regierung von Mittelfranken angesiedelte Höhere Landesplanungsbehörde ein ROV durchgeführt. Dieses wurde im Januar 2016 eingeleitet und im Juni 2016 mit der positiven Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen (mit Auflagen).
Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 Bayerisches Landesplanungsgesetz sollen 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. Nach Einschätzung der Regierung trägt die Planung grundsätzlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

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

LEP 5.3.1 Lage im Raum
Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde
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.

Gemäß landesplanerischer Beurteilung erfüllt die Stadt Nürnberg „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“.

LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen
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.

Dazu trifft die landesplanerische Beurteilung folgende Aussagen:
„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 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. … 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 sortimentsspezifisch festzuschreiben“.

Die im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung geforderte Festschreibung der in den Verfahrensunterlagen angegebenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Damit wird auch den im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebrachten Forderungen des Gewerbeverbandes Bayern e.V. und des Handelsverbandes Bayern Rechnung getragen. Beide Stellungnahmen zielen darauf ab, die Flächenobergrenzen dauerhaft sicher zu stellen und eine Erhöhung der Verkaufsfläche (z.B. durch Aktionsflächen / Zelte auf Parkplatzfläche) oder eine Agglomeration in Standortnähe (durch weitere Ausnahmen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes) langfristig zu verhindern.

Neben der raumordnerischen Betrachtung im Rahmen des ROV erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden nach Maßgabe des § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auf die sich die Nachbargemeinden Fürth und Schwabach in ihren Stellungnahmen berufen, wurden durch die Gutachter branchenspezifisch und vorhabenbezogen untersucht (Verträglichkeitsanalyse S. 50 ff):

„Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Fürth weist insbesondere im Bereich der vorhabenrelevanten Randsortimente Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik sowie Leuchten und Elektrogeräte, mit einer Verkaufsfläche von rund 5.350 m², ein breites Angebot sowohl im discountorientierten, konsumigen als auch im gehobenen Segment mit einigen Überschneidungsbereichen zum Vorhaben auf. Die Wettbewerbssituation verändert sich jedoch für den innerstädtischen Facheinzelhandel kaum, da Fürth selbst in relativer Nähe über alle Typen von Einrichtungshäusern verfügt und einen eigenen IKEA-Standort mit vergleichbaren Angeboten bereits hat. Insgesamt befindet sich die Fürther Innenstadt laut Zentrenkonzept in einer problematischen Wettbewerbssituation. Indikatoren hierfür sind ein nur „durchschnittlicher Einzelhandelsbesatz“, ein Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt von lediglich knapp 20 % und eine hohe Leerstandsquote von 31 %. Von einer Vorschädigung des Zentrums ist daher auszugehen.“ …

„Das Oberzentrum Schwabach verfügt im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente insgesamt über ein mäßiges Angebot. Mit rund 645 m² Verkaufsfläche im Bereich Glas / Porzellan/ Keramik, 585 m² Verkaufsfläche im Bereich Heimtextilien sowie 610 m² Verkaufsfläche im Bereich Möbel besteht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwabach ein weniger ausgeprägtes Angebot an vorhabenrelevanten Kern-und Randsortimenten. Die Schwabacher Innenstadt präsentiert sich zudem insgesamt attraktiv mit nur geringen Leerständen. Leitbranchen für die Innenstadt sind Oberbekleidung, Schuhe und Lebensmittelanbieter. Jüngere Investitionsprojekte im Einzelhandel, wie das erst vor wenigen Jahren entstandene „Hüttlinger“ am Altstadtrand belegen zudem die wirtschaftlich durchaus positive Gesamtsituation. Von einer Vorschädigung des Zentralen Versorgungsbereichs ist in Schwabach jedenfalls nicht auszugehen.“

Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet ergaben sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht.

Die Verkaufsfläche des geplanten Einrichtungshauses von 25.500 m² verteilt sich auf 17.890 m² Kernsortiment Möbel und Küchen (entspricht 70,2 %) und 7.610 m² Randsortiment wie z.B. Gartenartikel und Bodenbeläge (entspricht 29,8 %). Auf 4106 m² werden zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Glas und Porzellan angeboten (entspricht 16,1 % der gesamten VK). Bei den vorhabenrelevanten zentrenrelevanten Randsortimenten wurden die drei Sortimentsbereiche Glas / Porzellan / Keramik, Haus- und Heimtextilien / Stoffe sowie Papier- und Schreibwaren / Bürobedarf aufgrund ihrer relevanten Verkaufsflächenumfänge einer detaillierten Analyse unterzogen.
Abgebildet wurden dabei diejenigen Kaufkraftverschiebungen, die in direktem Zusammenhang mit dem neuen Einzelhandelsgroßprojekt stehen. Für den Bereich Glas / Porzellan / Keramik liegen die prognostizierten Umsatzumlenkungswerte sämtlich bei durchweg niedrigen Werten von jeweils unter 5 %.
Die nominal und relativ größten Umsatzverlagerungen sind bei direkten Wettbewerbern aus dem Wohnkaufhausbereich in nicht integrierten Lagen zu verzeichnen. Gleiches gilt für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien / Stoffe / Bettwaren. Auch für den Sortimentsbereich Papier / Schreibwaren / Bürobedarf liegen die Abschöpfungsquoten sämtlich im einstelligen Prozentbereich.
Negative städtebauliche Auswirkungen auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Form einer Funktionsschwächung sind aufgrund dieser Analyse nicht erkennbar. Bei der prognostizierten gewissen Wettbewerbsüberschneidung handelt es sich ausschließlich um Wettbewerbsstandorte in nicht integrierten Fachmarktlagen.

Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Nürnberg an und legt die gewählte Dimensionierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ihrer Bauleitplanung zu Grunde. Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der vorgelegten Planung der Vorrang eingeräumt. Die in den Beteiligungen erhobene Forderung der beiden Nachbarkommunen Fürth und Schwabach nach einer starken Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente wird daher abgelehnt. Eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente würde dem Ziel entgegenstehen, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich vor allem aufgrund der bestehenden Filiale des Investors in Fürth.

Die von der Stadt Schwach vorgebrachte Kritik an der vorab durch einen Fachgutachter durchgeführten umfangreichen Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung wurde durch die zuständige Fachdienststelle geprüft. Von WiF wird das Gutachten, welches auf Grundlage eines worst-case-Ansatzes sowohl eine Überprüfung des Ansiedlungsprojektes im Lichte der landesplanerischen Vorgaben umfasst, als auch eine umfassende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse enthält, als eine qualitativ sehr gute Untersuchung beurteilt.

In der Stellungnahme der Stadt Schwabach wird gefordert, dass dem Gutachten sowohl die Rohdaten der Einzelhandelserhebung im Einzugsbereich als auch sämtliche Berechnungen zu den zu erwartenden Umsatzverlagerungen als Anlage beigefügt werden sollen.
Eine derartige Vorgehensweise würde dem Wesen eines Gutachtens jedoch fundamental entgegenstehen. Aufgabe und Ziel eines Gutachtens ist es gerade, Primärdaten entsprechend der konkreten Aufgabenstellung zu analysieren, zu bewerten und zu verdichten und auf dieser Basis fachlich begründete Einschätzungen und gegebenenfalls Empfehlungen zu liefern. Ein wesentliches Element der gutachterlichen Leistung besteht in der Auswahl der relevanten Parameter. Dies ist in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse erfolgt. Die Forderung der Stadt Schwabach nach einer Bereitstellung der Rohdaten sowie der einzelnen Umsatzverlagerungsberechnungen kann daher nicht unterstützt werden.
Weiterhin wird in der Stellungnahme gefordert, neben der prognostizierten Kaufkraftabschöpfung auch die bereits vorhandene Abschöpfung zu berücksichtigen und im Ergebnis auf die Gesamtabschöpfung für die Stadt Schwabach abzustellen. Auch dieser Forderung kann nicht gefolgt werden.

Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung ist die Ermittlung der durch das Ansiedlungsprojekt induzierten Kaufkraftabschöpfung. Dabei sind diejenigen Kaufkraftverschiebungen abzubilden, die in direktem Zusammenhang mit dem neuen Einzelhandelsgroßprojekt stehen. Dass zwischen direkt aneinander angrenzenden Städten wechselseitige Kaufkraftabflüsse bzw. -zuflüsse bestehen, ergibt sich aus der Natur der Sache. Diese können nicht als wesentliches Kriterium für die Verträglichkeit eines neuen Projektes herangezogen werden.
Ein weiterer Kritikpunkt der Stellungnahme richtet sich gegen die Zusammenfassung der außerhalb der Innenstadt gelegenen Bereiche des Stadtgebietes Schwabach als dezentrale Standorte. Dabei wird argumentiert, dass es neben der Innenstadt weitere zentrale Versorgungsbereiche gäbe, „die mit einer anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts räumlich abgegrenzt werden sollen." Diese Argumentationsführung ist aus zwei Gründen nicht stichhaltig:
Zum einen kann einem Gutachten nicht angelastet werden, geplante Änderungen und Konkretisierungen in einem (Einzelhandels-)Konzept, die erst mehrere Jahre nach Erstellung der Untersuchung vorgenommen werden sollen, nicht berücksichtigt zu haben.
Zum anderen rechtfertigt die Bedeutung und der Funktionsumfang von einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (jenseits des Hauptversorgungszentrums Innenstadt) in kleineren Mittelstädten keine eigenständige Berücksichtigung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse.
Es kann angenommen werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche jenseits des Hauptversorgungszentrums in Schwabach in Ihrer Bedeutung nicht über den Rang eines D-Zentrums in Nürnberg hinausreichen. Auch für Nürnberg wurden in der Auswirkungsanalyse nur das A-Zentrum sowie die drei B-Zentren einer individuellen Untersuchung unterzogen; alle Zentren niedrigerer Rangstufen wurden summarisch betrachtet. Eine gesonderte Analyse der weiteren, perspektivisch abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereiche in Schwabach wäre daher nicht verhältnismäßig.
Schließlich wird in der Stellungnahme bemängelt, dass eine Bezugnahme nur auf die Sortimentsliste der Stadt Nürnberg nicht ausreichend sei. Vielmehr sei bei Analyse der Auswirkungen auf das Stadtgebiet Schwabach auf die spezifischen zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schwabach abzustellen.
Hiergegen ist einzuwenden, dass eine derartige Vorgehensweise das Ausmaß einer Verträglichkeitsanalyse bei Weitem sprengen würde, da ja nicht nur die Sortimentsliste der Stadt Schwabach, sondern die Sortimentslisten aller Städte im Einzugsbereich berücksichtigt werden müssten. Dies gilt umso mehr, als sich im konkret angesprochenen Sortimentsbereich Leuchten vor allem Bau- und Heimwerkermärkte als wichtigste Absatzformen etabliert haben, sodass der Schwerpunkt der Vertriebsstruktur für dieses Segment inzwischen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt (s. CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung, S. 19). Dementsprechend kann unterstellt werden, dass Wohnleuchten auch in Schwabach nicht zu den Leitsortimenten der zentralen Versorgungsbereiche gehören und ihnen keine zentrumsprägende Bedeutung zukommen dürfte. Nach Ansicht der Stadt Nürnberg sind die seitens der Stadt Schwabach vorgebrachten Argumente gegen die Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA nicht stichhaltig bzw. erheben Forderungen jenseits der Verhältnismäßigkeit.

WEGFALL DER GERWERBEFLÄCHEN

Die im wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche wird derzeit gewerblich genutzt. Sie entfällt zu Gunsten des geplanten Sonderstandortes für ein Möbel- und Einrichtungshaus. Die hochwertigere Folgenutzung an einer Tangente mit überörtlicher Bedeutung („Tor zur Stadt") wurde im Rahmen der fbB auch vom BUND und dem Vorstadtverein Zabo e.V. Nürnberg begrüßt. Durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche steht die Planung auch im Einklang mit dem LEP Ziel Nr: 3.1 (kaum Neuversiegelung), aus regionalplanerischer Sicht besteht daher Einverständnis mit der Änderung.

Eine Verdrängung der am Standort derzeit ansässigen gewerblichen Mieter aus dem Stadtgebiet Nürnberg heraus findet nicht statt. Der Verwaltung ist bekannt, dass einer der beiden derzeit auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe im Besitz einer größeren Gewerbefläche im Nürnberger Stadtgebiet ist. Diese eignet sich hervorragend für eine Betriebsumsiedlung mit einhergehender Modernisierung und Neuaufstellung.

Der andere Betrieb trägt sich schon länger mit dem Gedanken einer Standortaufgabe bzw. mit dem Gedanken des Umzugs auf eine kleinere Fläche. Die in jedem Fall deutliche Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten an diesem Standort hat ihren Ursprung in unternehmensinternen Überlegungen, unabhängig von der geplanten Einzelhandelsansiedlung. Die Änderung des Planungsrechtes ist daher mit den gewerbeflächenpolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg vereinbar.

Problematisiert wurde der Entfall der gewerblichen Baufläche durch die IHK, die Handwerkskammer für Mittelfranken und den Gewerbeverband Bayern e.V.. In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Befürchtung geäußert, dass sich dadurch die Unterdeckung im Bereich von Kleingewerbe-Standorten, die auch für das Handwerk infrage kommen, verschärft. Diese Befürchtung wird von der WiF nicht geteilt.

Das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 auf welches sich die o.g. Träger öffentlicher Belange beziehen, prognostiziert zwar für den Standorttyp Kleingewerbestandort eine leichte quantitative Unterdeckung. Es weist allerdings in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für diesen Standorttyp auch Restflächen in Bestandsgebieten in Frage kommen (Gewerbeflächengutachten Nürnberg 2015 S. 135, Tabelle 34). Zudem kann der Standorttyp Kleingewebestandort kombiniert werden mit dem Standorttyp einfaches Gewerbegebiet/ Industriegebiet (ebenda S. 100, Tabelle 20). Für diesen Standorttyp prognostiziert die Untersuchung einen leichten quantitativen Angebotsüberhang (ebenda S. 135, Tabelle 34).
Da sich die Aussagen des Gutachtens ausschließlich auf unbebaute Grundstücke beziehen („Potentialflächen“), fand die Vorhabenfläche keinen Eingang in die Berechnungen (bereits im Bestand vollständig bebaut). Der Wegfall der gewerblichen Baufläche führt daher nicht zu einer Verschärfung der Prognose.

Für die verbleibende gewerbliche Baufläche nördlich des Änderungsbereiches befindet sich derzeit kein Bauleitplanverfahren in Aufstellung. Dies entspricht auch dem, von der IHK im Rahmen der öffentlichen Auslage geäußerten Wunsch, die an die geplante Sonderbaufläche-Einzelhandel angrenzende Gewerbefläche, als solche zu erhalten.

BEIBEHALTUNG DER FLÄCHE FÜR WALD

Die Darstellung der Fläche für Wald wird in der bisherigen Breite übernommen. Damit soll eine Weiterführung des Gehölzstreifens, der ehemals Teil des Nürnberger Reichswaldes war, in das Stadtgebiet hinein langfristig gesichert werden. Zusammen mit dem auf der anderen Straßenseite befindlichen Teil des Lorenzer Reichswaldes (außerhalb Stadtgebiet Nürnberg) wirkt er als „grüne Stadteinfahrt“. Dieser Gehölzstreifen trennt das Gewerbegebiet von der Regensburger Straße und soll aus stadtgestalterischen Gründen auch künftig erhalten bleiben. Eine stellenweise Unterbrechung oder Verschmälerung welche sich aufgrund gegenläufiger Interessen (Feuerwehrzufahrt o.ä.) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt, widerspricht nicht grundsätzlich dem in § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot, sofern die städtebauliche Wirkung der Fläche erhalten bleibt. Das kann u.a. durch eine Entwicklung und Verdichtung des Gehölzstreifens erreicht werden. Dies entspricht auch den Forderungen nach Erhalt und Wiederergänzung des Bestandes, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Vorstadtverein Zabo e.V. Nürnberg, der Interessengemeinschaft Stadtbild-Initiative Nürnberg und einer einzelnen Bürgerin geäußert wurden.

Zwar handelt es sich bei den Gehölzflächen südlich der Regensburger Straße aufgrund der geringen Tiefe nicht um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz. Der Anregung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth Bereich Forsten aufgrund dessen eine andere Darstellung zu wählen, wird jedoch nicht gefolgt. Grundsätzlich ist die Darstellung einer Fläche für Wald im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB Teil eines gemeindegebietsumfassenden Gesamtkonzeptes. Die hier historisch gewachsene Waldkulisse beidseitig der Regensburger Straße ist Teil eines solchen Konzeptes (Darstellung im integrierten Landschaftsplan).

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen steht die Planung im Einklang mit dem Ziel B IV 4.1 des Regionalplans 7. Auf das hier formulierte Ziel des Walderhalts im Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen wurde sowohl im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung als auch in der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg hingewiesen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die an die Vorhabenfläche angrenzenden Verkehrsflächen sind als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Regensburger Straße / B4) und als Fläche für Bahnanlagen (Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf) dargestellt. Sie befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches. Der Änderungsbereich ist bereits im Bestand erheblich belastet durch das Verkehrsaufkommen auf der Regensburger Straße (B4) sowie durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke. Aufgrund der großen Zahl an zu erwartenden Kunden kann eine höhere Verkehrsfrequenz im Bereich der Regensburger Straße prognostiziert werden. Der Planungsverband Region Nürnberg weist daher drauf hin, dass dem durch das Vorhaben erzeugten Verkehr im Rahmen der Planung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Zur Reduzierung des Anteils der „Autokunden“ und um die geforderte ortsübliche Anbindung an den ÖPNV herzustellen (Forderung aus Landesplanerischer Beurteilung), erfolgt eine Verlängerung der Buslinie 44. Diese wird auch von der VAG befürwortet. Laut Ihrer Stellungnahme derzeit eine Verlängerung bis Langwasser Mitte geplant. Zur gesamtheitlichen und nachhaltigen Verkehrsabwicklung erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung. Für die identifizierten Schwachstellen bzw. Kapazitätsengpässe wurden geeignete Lösungsansätze und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssteuerung und Verkehrsführung erarbeitet.

Eine Sicherung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie der angrenzenden Streckenabschnitte wird angestrebt. Die Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung (in Verbindung mit städtebaulichem Vertrag) umgesetzt.

Weitere im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen eingegangene Stellungnahmen verschiedener Interessenvertretungen, Arbeitskreise und Träger öffentlicher Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Aufgrund ihres Konkretisierungsgrades ist eine Konfliktlösung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

## I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Erstellung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt hierbei für jeden Bauleitplan (hier: FNP-Änderung) fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der vorliegende Umweltbericht (4. Fassung, Stand: 05.09.2017) stellt die Situation nach der Durchführung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB und den erneuten Beteiligungen gemäß § 4a BauGB zur Umweltprüfung dar. Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt wurde der Umweltbericht aktualisiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange sind festzustellen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Gehölzbestände und Lebensräume für geschützte Tierarten werden jedoch im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4640 durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen in erforderlichem Maße kompensiert werden. In Bezug auf das Schutzgut Klima wird im Rahmen der weiteren Planung durch den Vorhabenträger ein Energiekonzept (gemäß Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013) für den Neubau des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses erstellt und auf Baugenehmigungsebene mit dem Umweltamt abgestimmt. Zu den entsprechenden (Teil-) Schutzgütern wurden Gutachten erstellt und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

Zusammenfassende Bewertung

| Umweltbelang / Schutzgut | Bewertung der Auswirkungen |
|---|---|
| Boden | nicht erheblich[1] |
| Wasser | nicht erheblich[1] |
| Pflanzen, Biologische Vielfalt | erheblich[2] |
| Tiere | erheblich[3] |
| Landschaft | nicht erheblich |
| Mensch / menschliche Gesundheit | |
| • Erholung | nicht erheblich |
| • Lärm | nicht erheblich |
| • Luft | nicht erheblich |
| • Störfallvorsorge | nicht betroffen |
| Klima | nicht erheblich[4] |
| Kultur- und Sachgüter | nicht erheblich |

[1] Durch die durchzuführenden Bodenmanagement-Maßnahmen und das Niederschlagswasserentwässerungskonzept ist eine Verbesserung der Situation bei diesen Schutzgütern sehr wahrscheinlich.

[2] Der nachteilige Eingriff wird durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Tiere: CEF/FCS) vollständig kompensiert.

[3] Auf der Ebene des Bauleitplans werden die artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidung-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert und festgesetzt.

[4] Ein Energiekonzept wird auf der Ebene der Genehmigungsplanung eingereicht und geprüft. Die Erheblichkeitsbewertung des Energiekonzeptes seitens des Umweltamtes erfolgt mit Zustimmung des Investors unter der Voraussetzung, dass das endgültige Energiekonzept abgestimmt wird und die relevanten Inhalte bei der Neubaukonzeption des Einrichtungshauses entsprechend berücksichtigt werden. Die Zustimmung des Umweltamtes zu der Bewertung erfolgt auf der Grundlage, dass die umweltfachlichen Anforderungen, welche im Rahmen des Energiekonzeptes erfolgen, bei der konkreten Gebäudeplanung des Neubaus berücksichtigt werden. Aufgrund der geplanten energieeffizienten Bauweise erscheint eine Verbesserung sehr wahrscheinlich.

Nürnberg, 05.01.2018
Stadtplanungsamt

gez. P. Faßbender

i.V. Fassbender



**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 Stahllager 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<br>zweigeschossig mit ebenerdigem Parken<br>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 (Fahrtzeit 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 (Fahrtzeit 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 Vorklärungs- 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 Bebauungsplanverfahren 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 – Verkehrsklub Deutschland Landesverband Bayern e.V. regt an, die Erschließung im Bereich ÖPNV und Radverkehr zu optimieren und fordert eine Schienenanbindung. Detailliertere 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 Sortimentseinschränkung 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 Innenstadtbedarfs 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 Gewerbesteuereinnahmen 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-Sulzbach 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 Einrichtungswaren 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 wiedersprechend 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 zentrealen 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 Ansiedelungsvorhaben 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 sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifisch 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 werde. 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 Paragrafen 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 begrünten 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 hochfrequentierte 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 regelmäßigere 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

# Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg

Untersuchungsbericht

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Stefan Gortan
Dipl.-Geogr. Stefan Kellermann
B.Sc. Christoph Rohrmeier

München, 05. November 2014

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

# Inhaltsverzeichnis


1 Auftrag und Aufgabenstellung ..... 5
2 Vorhabenbeschreibung und Leistungskennziffern ..... 7
2.1 Vorhabenstandort ..... 7
2.2 Struktur des Planvorhabens ..... 8
2.3 Leistungskennziffern des Vorhabens ..... 9
2.4 Charakteristika des IKEA-Konzeptes ..... 10
3 Marktsituation relevanter Branchen ..... 12
3.1 Möbelhandel ..... 12
3.2 Glas, Porzellan, Keramik (GPK) inkl. Kunstgegenstände ..... 15
3.3 Haus- und Heimtextilien ..... 16
3.4 Wohnleuchten ..... 18
3.5 Papier, Büro und Schreibwaren (PBS) ..... 19
4 Verträglichkeitsuntersuchung ..... 20
4.1 Zentralörtliche Bedeutung und Lage ..... 20
4.2 Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel ..... 23
4.3 Beurteilung des Standortes ..... 26
4.4 Würdigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg ..... 30
5 Einzugsgebiet und Konkurrenzsituation ..... 32
5.1 Einzugsgebiet des Vorhabens ..... 32
5.2 Konkurrenzsituation ..... 35
5.3 Konkurrenzstandorte in Nürnberg ..... 36
5.4 Konkurrenzstandorte im Umland des Planvorhabens ..... 50
5.4.1 Oberzentrum Fürth ..... 51
5.4.2 Oberzentrum Schwabach ..... 52
5.4.3 Mittelzentrum Roth ..... 54
5.4.4 Mittelzentrum Neumarkt in der Oberpfalz ..... 55
5.4.5 Mittelzentrum Hersbruck ..... 57
5.4.6 Mittelzentrum Lauf an der Pegnitz ..... 58
5.4.7 Mittelzentrum Altdorf ..... 60
5.4.8 Mittelzentrum Hilpoltstein ..... 61
5.4.9 Grundzentrum Feucht ..... 62
5.4.10 Grundzentrum Stein ..... 63
5.4.11 Grundzentrum Röthenbach a. d. Pegnitz ..... 65
5.5 Überregionale Wettbewerber ..... 67
6 Auswirkungsanalyse ..... 69
6.1 Marktposition und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet (landesplanerische Überprüfung) ..... 69
6.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (Beeinträchtigungsverbot) ..... 72
6.2.1 Vorbemerkung ..... 72
6.2.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse ..... 74
6.2.3 Umsatzverlagerungen und Wirkungsanalyse ..... 75
7 Abschließende Bewertung und Empfehlung ..... 80
8 Anhang ..... 82
8.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotenzials ..... 82
8.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation ..... 84
8.3 Begriffsdefinitionen ..... 86
8.4 Zentrenrelevanz der Sortimente ..... 88
8.5 Gravitationsmodell der CIMA ..... 89

# Abbildungsverzeichnis


Abb. 1 Ansicht Vorhabenstandort (aktuell) ... 7
Abb. 2 Umsatzentwicklung der Möbelbranche seit 2005 ... 12
Abb. 3 Umsatzentwicklung von Ikea Deutschland ... 14
Abb. 4 Umsatzentwicklung im Sortimentsbereich keramische Erzeugnisse und Glaswaren seit 2005 ... 15
Abb. 5 Umsatzentwicklung der Textilbranche seit 2005 ... 16
Abb. 6 Umsatzentwicklung im Branchensegment Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten seit 2005 ... 16
Abb. 7 Umsatzentwicklung der Heimtextilbranche seit 2005 ... 17
Abb. 8 Umsatzentwicklung im Segment Wohnleuchten seit 2005 ... 18
Abb. 9 Umsatzentwicklung im Sortimentsbereich Papier, Büro und Schreibwaren seit 2005 ... 19
Abb. 10 Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Nürnberg ... 20
Abb. 11 Standort mit fußläufigem Einzugsbereich ... 27
Abb. 12 ÖPNV Haltestellen am Vorhabenstandort ... 28
Abb. 13 Potenzielles Einzugsbebiet des Vorhabens ... 32
Abb. 14 Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg ... 36
Abb. 15 Überblick Konkurrenzstandorte ... 50
Abb. 16 Abgrenzung Innenstadt Fürth (ZV) ... 51
Abb. 17 Relevante Wettbewerber in Fürth ... 52
Abb. 18 Abgrenzung Innenstadt Schwabach (ZV) ... 53
Abb. 19 Relevante Wettbewerber in Schwabach ... 53
Abb. 20 Abgrenzung Innenstadt Roth (ZV) ... 55
Abb. 21 Relevante Wettbewerber in Roth ... 55
Abb. 22 Abgrenzung Innenstadt Neumarkt in der Oberpfalz (ZV) ... 56
Abb. 23 Relevante Wettbewerber in Neumarkt in der Oberpfalz ... 57
Abb. 24 Abgrenzung Innenstadt Hersbruck (ZV) ... 58
Abb. 25 Relevante Wettbewerber in Hersbruck ... 58
Abb. 26 Abgrenzung Innenstadt Lauf an der Pegnitz (ZV) ... 59
Abb. 27 Zentraler Versorgungsbereich Lauf an der Pegnitz ... 59
Abb. 28 Abgrenzung Innenstadt Altdorf (ZV) ... 60
Abb. 29 Zentraler Versorgungsbereich Altdorf ... 60
Abb. 30 Abgrenzung Innenstadt Hilpoltstein (ZV) ... 61
Abb. 31 Anbieter in Hilpoltstein ... 62
Abb. 32 Abgrenzung Innenstadt Feucht (ZV) ... 63
Abb. 33 Einzelhandel in Feucht ... 63
Abb. 34 Abgrenzung Innenstadt Stein (ZV) ... 64
Abb. 35 Relevante Wettbewerber in Stein ... 64
Abb. 36 Abgrenzung Innenstadt Röthenbach (ZV) ... 65
Abb. 37 Einzelhandel in Röthenbach ... 66
Abb. 38 Großräumliche Wettbewerbsübersicht des Möbeleinzelhandels ... 67
Abb. 39 Nürnberger Sortimentsliste ... 88

# Tabellenverzeichnis


Tab. 1 Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens und Zentrenrelevanz ..... 8
Tab. 2 Branchen-/Betriebstypenübersicht und Berechnungsgrundlagen ..... 9
Tab. 3 Prognoseumsatz des Planvorhabens („Worst-Case") ..... 10
Tab. 4 Einzugsgebiet und Marktpotenziale für das Möbelhausvorhaben (Kernsortiment Möbel) ..... 33
Tab. 5 Einzugsgebiet und Marktpotenziale der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses ..... 34
Tab. 6 Einzugsgebiet und Marktpotenziale der nicht zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses ..... 34
Tab. 7 Einzugsgebiet und Marktpotenziale Möbelhaus gesamt über alle Sortimente ..... 34
Tab. 8 Rahmendaten Fürth ..... 51
Tab. 9 Rahmendaten Schwabach ..... 52
Tab. 10 Rahmendaten Roth ..... 54
Tab. 11 Rahmendaten Neumarkt in der Oberpfalz ..... 55
Tab. 12 Rahmendaten Hersbruck ..... 57
Tab. 13 Rahmendaten Lauf an der Pegnitz ..... 58
Tab. 14 Rahmendaten Altdorf ..... 60
Tab. 15 Rahmendaten Hilpoltstein ..... 61
Tab. 16 Rahmendaten Feucht ..... 62
Tab. 17 Rahmendaten Stein ..... 63
Tab. 18 Rahmendaten Röthenbach ..... 65
Tab. 19 Wesentliche überregionale Wettbewerber Möbel ..... 68
Tab. 20 Verträgliche Verkaufsflächen in Nürnberg für relevante Branchen nach LEP (Maximalwerte) – Variante 1, Randsortimente differenziert ..... 71
Tab. 21 Verträgliche Verkaufsflächen in Nürnberg für relevante Branchen nach LEP (Maximalwerte) – Variante 2, Randsortimente pauschal ..... 71
Tab. 22 Umsatzverlagerungen Möbel ..... 75
Tab. 23 Umsatzverlagerungen Glas, Porezellan, Keramik (GPK) ..... 77
Tab. 24 Umsatzverlagerungen Heimtextilien ..... 78
Tab. 25 Umsatzverlagerungen Papier- und Schreibwaren ..... 79
Tab. 26 Verbrauchsausgaben in Deutschland 2014 ..... 83

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

### Ausgangslage

Die IKEA Verwaltungs GmbH Property plant die Ansiedlung eines IKEA Einrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m² an der Regensburger Straße 420-422 in der Stadt Nürnberg.

### Auftrag:

Auftrag ist die vorhabenbezogene Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten IKEA Einrichtungshauses. Es soll untersucht werden, ob die geplante Ansiedlung aus siedlungsstruktureller und planerischer Sicht (Auswirkungen des Konzeptes) im Sinne der Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg zielführend und umsetzbar ist. Die Prüfung umfasst zunächst Auswirkungen auf die bestehenden Zentren in der Stadt Nürnberg, sowie maßgebliche Konkurrenzzentren im Einzugsgebiet.

### Auftraggeber:

IKEA Verwaltungs GmbH Property

Am Wandersmann 2-4

65719 Hofheim-Wallau

### Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Stefan Gortan (Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Stefan Kellermann

B.Sc. Christoph Rohrmeier

### Analysezeitraum:

August bis November 2014

### Aufgabenstellung:

- Bewertung der aktuellen Marktbedingungen im Möbeleinzelhandel
- Berechnung / Prognose der Markt- und Leistungsdaten für das geplante Vorhaben
- Ermittlung des vorhabenrelevanten, zukünftigen regionalen Einzugsgebietes
- Bewertung des Vorhabenstandortes im Hinblick auf städtebauliche Integration, Erreichbarkeit, Adresslage und Handelsversorgungsnetz
- Berechnung der künftigen Kaufkraft-Bindung des Vorhabens und der zu prognostizierenden Umsatzwirkung
- Prüfung der landesplanerischen (§11 Abs. 3 BauNVO) und städtebaulichen Verträglichkeit (§34 Abs. 3 BauGB bzw. § 9 Abs. 2a BauGB) des Planvorhabens
- Überprüfung der Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden des vorhabenspezifischen Einzugsgebietes (Kerngebietes).
- Abschließende Empfehlungen

### Methodische Grundsätze:

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umverteilungswir-

kungen zum Zeitpunkt einer möglichen Eröffnung dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vollerhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands in der Stadt Nürnberg sowie den Oberzentren Fürth, Schwabach, den Mittelzentren Roth, Neumarkt in der Oberpfalz, Hersbruck, Lauf a. d. Pegnitz, Altdorf, Hilpoltstein sowie den umliegenden relevanten Grundzentren Feucht, Stein und Röthenbach im August 2014. Außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebiets wurden zudem bedeutende Wettbewerbsstandorte des großflächigen Möbeleinzelhandels analysiert und hinsichtlich ihrer regionalen Wirkung von der cima bewertet.

Die Auswahl der erhobenen vorhabenrelevanten Sortimente orientiert sich einerseits an der geplanten Flächenaufteilung des Planvorhabens und andererseits an der im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg festgelegten zentrenrelevanten Sortimente. Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel (inkl. Matratzen und Lattenroste) mit einer projektierten Verkaufsfläche von 17.890 m² werden folgende im Vorhaben vorgesehenen, lt. Nürnberger Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimente detailliert untersucht, die eine Verkaufsfläche von mehr als 200 m² (Geringfügigkeits- und Plausibiltätsgrenze) aufweisen:

- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
  -> geplant: 950 m² Verkaufsfläche)
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
  -> geplant: 800 m² Verkaufsfläche)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe)
  -> geplant: 1.650 m² Verkaufsfläche

Für die weiteren vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Nahrungs- und Genussmittel (geplant: 200 m² Verkaufsfläche im sog. „Schwedenshop“), Spielwaren (geplant: 150 m² Verkaufsfläche), Haushaltselektronik „weiße Ware“ (geplant: 200 m² Verkaufsfläche), Wanduhren (geplant: 50 m² Verkaufsfläche) und saisonal wechselnde „freie Sortimente“ (geplant: 100 m² Verkaufsfläche) halten wir eine detaillierte Überprüfung der Auswirkungen für nicht zielführend, da diese lediglich auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche mit geringem Anteil am Gesamtumsatz innerhalb des Einrichtungshauses geführt werden (vgl. Kap. 2.3, Tabelle 3). Daher können bereits hier schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb Nürnbergs sowie den umliegenden Gemeinden ausgeschlossen werden.

Ebenso verhält es sich mit den projektierten Verkaufsflächen der nicht zentrenrelevanten Sortimente Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren (geplant: 900 m² Verkaufsfläche), Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (geplant: 900 m² Verkaufsfläche), Leuchten und Zubehör (geplant: 900 m² Verkaufsfläche), Teppiche, Bodenbeläge (geplant: 750 m² Verkaufsfläche) sowie Badeinrichtung (geplant: 160 m² Verkaufsfläche), die einerseits nur in sehr geringem Umfang in gewachsenen Zentren angeboten werden und für die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Daher werden diese Sortimentsbereiche aufgrund fehlender Negativauswirkungen auf baurechtlich schützenswerte Einzelhandelsstrukturen im Rahmen der Untersuchung ebenfalls nicht detailliert betrachtet (vgl. Kap. 2.2).

# 2 Vorhabenbeschreibung und Leistungskennziffern

## 2.1 Vorhabenstandort

Im Nürnberger Stadtteil Fischbach direkt an der B4 (Regensburger Straße), einer wichtigen südöstlichen Ausfallstraße die von der A9 (Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach) in die Stadtmitte führt, plant die Firma IKEA die Errichtung eines Einrichtungshauses mit insgesamt rd. 25.500 m² Verkaufsfläche.

Abb. 1 Ansicht Vorhabenstandort (aktuell)




Foto: eigene Aufnahme, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die lt. Nürnberger Sortimentsliste (vgl. Dr. Acocella, Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012) als zentrenrelevant einzustufenden Randsortimente nehmen rd. 4.000 m² (entspricht 15,7 % d. Gesamtverkaufsfläche) ein. Der Planstandort befindet sich ca. 6,5 km von den Haupteinkaufslagen Karolinenstraße/ Breite Gasse der Nürnberger Innenstadt (A-Zentrum: Zentraler Versorgungsbereich) entfernt, die Autobahnauffahrt Nürnberg-Fischbach auf die A9 ist ca. 4,5 km entfernt. Das für die Ansiedlung vorgesehene Areal ist aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesen, wird bisher rein gewerblich genutzt und wird nach Süden durch Bahngleise begrenzt. Östlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B4 grenzen Wälder an, die auch zukünftig erhalten bleiben. Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist gewerblich geprägt. Hier sind neben einigen Autohäusern (u.a. Toyota, Nissan), ein Prüfzentrum des TÜV Rheinland, eine Autolackiererei sowie ein McDonalds Fast-Food-Restaurant angesiedelt.

## 2.2 Struktur des Planvorhabens

Das Planvorhaben umfasst den Bau eines IKEA-Einrichtungshauses mit einer - unter Einbeziehung der zur Verkaufsfläche zählenden Flächen (Kassen- und Packzone, Windfang etc.) - **Verkaufsfläche von insgesamt 25.500 m²** zzgl. Gastronomie- und Serviceflächen (u.a. Kinderparadies, Kundenservice, Warenabholung), welche baurechtlich nicht als Verkaufsfläche einzuordnen sind. Die Größenordnung des Planvorhabens entspricht anderen modernen IKEA-Standorten.

Für das **Kernsortiment Möbel** (inkl. Matratzen, Lattenroste, Küchen) ist eine Verkaufsfläche von **17.890 m²** vorgesehen, was einem Anteil von ca. 70,2 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Auf insgesamt **7.610 m² Verkaufsfläche** (ca. 29,8 %) sollen unterschiedliche **zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Randsortimente**[1] angeboten werden, wovon das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/Kunstgewerbe) mit 1.650 m² den größten Anteil einnehmen soll (ca. 6,5 %).

Für die Sortimente „**Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren**“, „**Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen**“, **Teppiche, Bodenbeläge** sowie **Badeinrichtungen** sind innerhalb des Planvorhabens Verkaufsflächen von 900, 800, 750 bzw. 160 m² vorgesehen. Hierbei handelt sich um nicht zentrenrelevante, flächenintensive Waren, welche überwiegend in Bau- und Gartenmärkten sowie Gärtnereien und Gartencentern angeboten werden. Entsprechende Betriebe befinden sich typischerweise nicht innerhalb von gewachsenen Zentren und übernehmen demnach auch keine zentrale Rolle für die Funktionsfähigkeit von Zentren. Aufgrund der fehlenden zentrumsprägenden Bedeutung, werden diese Sortimente in den nachfolgenden **Untersuchungsschritten daher nicht weiter berücksichtigt.**

Auch die saisonal wechselnden und daher schwer greifbaren **„freien“ Sortimente**, das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb des sehr spezialisierten Schweden-Shops, die Branchen **Spielwaren** und **Wanduhren** sowie das Sortiment **Haushaltselektronik „weiße Ware“** werden aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächen von jeweils 200 m² und weniger, sowie dem damit verbundenen geringen Umsatzanteil in der nachfolgenden Wettbewerbsanalyse **nicht weiter betrachtet.**

Tab. 1 Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens und Zentrenrelevanz

| Sortiment | Verkaufsfläche in m² | Verkaufsflächen-anteil in % | Zentrenrelevanz lt. Nürnberger Sortimentsliste EHK 2013 |
|---|---|---|---|
| **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 |
| Leuchten und Zubehör | 900 | 3,5% | nein |
| Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren | 900 | 3,5% | nein |
| Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf | 800 | 3,1% | ja |
| Teppiche, Bodenbeläge | 750 | 2,9% | nein |
| Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen | 800 | 3,1% | nein |
| Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel | 200 | 0,8% | ja |
| Badeinrichtungen | 160 | 0,6% | nein |
| Spielwaren | 150 | 0,6% | ja |
| Haushaltselektronik "weiße Ware" | 200 | 0,8% | ja |
| "freie" Sortimente | 100 | 0,4% | ja |
| Wanduhren | 50 | 0,2% | ja |
| **IKEA Einrichtungshaus gesamt** | **25.500** | **100%** | |

Quelle: Branchenaufteilung nach Angaben des Auftraggebers 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

[1] Zentrenrelevanz der Sortimente wird dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Oktober 2013 entnommen und berücksichtigt

## 2.3 Leistungskennziffern des Vorhabens

Bei einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m² fällt das Vorhaben unter die Regelvermutung des §11 Abs. 3 BauNVO, nach der relevante Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 m² (nach aktueller Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) zu vermuten sind[2]. Die Prüfung erfolgt in Kapitel 6.

Die Umsatzprognose für ein derartiges Vorhaben, die die Grundlage für die weiteren Betrachtungen bildet, muss in **zwei Varianten** berechnet werden. Einerseits schreibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern für **die landesplanerische Überprüfung** von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern zur Vereinheitlichung und Vereinfachung des Verfahrens die Verwendung von durchschnittlichen Flächenleistungen vor. Durch dieses Verfahren wird es möglich, Projekte in eher kaufkraftschwachen Regionen (z. B. einige Landkreise in Oberfranken) nach den gleichen Kriterien zu prüfen wie Projekte in kaufkraftstarken Regionen (z. B. Region München).

Die Überprüfung der **städtebaulichen Auswirkungen** eines solchen Vorhabens hat demgegenüber nicht zwingend nach den vorgenannten Kriterien zu erfolgen, sondern soll die tatsächlichen, realistisch anzunehmenden Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (z.B. Innenstadt, Stadtteilzentren etc.) ermitteln. In diesem Punkt ist die gutachterliche Einschätzung eines Projektes von entscheidender Bedeutung, die regionale, standort- und betriebsspezifische Besonderheiten am Mikrostandort berücksichtigen muss (z. B. Kaufkraftniveau, betriebsspezifische Umsatzwerte etc.) und erfolgt in einer vom Gutachter geforderten **„Worst-Case-Berechnung“** (maximal realistische Flächenleistungen, größtmögliche Wettbewerbswirkungen auf den Bestand).

Tab. 2 Branchen-/Betriebstypenübersicht und Berechnungsgrundlagen

| Branche/Sortiment | Betriebstyp | Flächenleistung in €/m² („Worst-Case“)[3] | maximale Flächenleistung in €/m² gem. Landesplanung[4] |
|---|---|---|---|
| Möbel | Wohnkaufhaus* | rd. 2.990 | 1.300 |

* Bezeichnung nach der Studie des Bay. StMWIVT, Struktur- und Marktdaten Einzelhandel 2013 für Möbelhäuser > 20.000 m² Verkaufsfläche
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Im Vergleich zum landesplanerischen Maximalwert für ein durchschnittliches Wohnkaufhaus, sind nach unserer Einschätzung am Standort Nürnberg vor dem Hintergrund der höher einzuschätzenden Leistungskennziffern für ein IKEA-Einrichtungshaus erheblich abweichende Umsatzerwartungen anzunehmen. Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Nürnberg und dem Untersuchungsgebiet orientieren. Die regionalen Rahmenbedingungen hinsichtlich Kaufkraft und Nachfragepotential wurden dabei zusätzlich berücksichtigt. Darüber hinaus basieren die Raumleistungen auf durchschnittlichen Flächenproduktivitäten anderer IKEA-Filialen mit vergleichbarer Wettbewerbssituation.

Darauf basierend prognostiziert die CIMA für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden jährlichen **Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 76,8 Mio. €.** Davon entfallen rd. 53,1 Mio. € auf das Kernsortiment Möbel, was einem Umsatzanteil von rd. 69 % entspricht.

2 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

3 Durchschnittliche Flächenleistung betreiberspezifisch und an die örtliche Situation angepasst, CIMA GmbH 2014

4 Datengrundlage des Bay. StMWIVT, Struktur- und Marktdaten Einzelhandel 2013

Tab. 3 Prognoseumsatz des Planvorhabens („Worst-Case“)

| Sortiment | Verkaufsfläche in m² | projektspezifische Flächenleistung in €/m² | prognostizierter Umsatz in Mio. € |
|---|---|---|---|
| **vorhabenrelevantes Kernsortiment:** | **17.890** | **2.970** | **53,1** |
| Möbel (inkl. Matratzen, Lattenroste), Küchen | 17.890 | 2.970 | 53,1 |
| **vorhabenrelevante Randsortimente:** | **7.610** | **3.106** | **23,6** |
| Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe) | 1.650 | 3.200 | 5,3 |
| Haus- und Heimtextilien, Stoffe | 950 | 3.500 | 3,3 |
| Leuchten und Zubehör | 900 | 4.800 | 4,3 |
| Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren | 900 | 1.800 | 1,6 |
| Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf | 800 | 3.500 | 2,8 |
| Teppiche, Bodenbeläge | 750 | 2.500 | 1,9 |
| Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen | 800 | 1.800 | 1,4 |
| Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel | 200 | 5.000 | 1,0 |
| Badeinrichtungen | 160 | 1.800 | 0,3 |
| Spielwaren | 150 | 2.500 | 0,4 |
| Haushaltselektronik "weiße Ware" | 200 | 4.800 | 1,0 |
| "freie" Sortimente | 100 | 2.500 | 0,3 |
| Wanduhren | 50 | 2.000 | 0,1 |
| **IKEA Einrichtungshaus gesamt** | **25.500** | **3.010** | **76,8** |

Quelle: Vorhabenträger, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2014, Rundungsdifferenzen möglich

In den vorhabenrelevanten Randsortimenten werden rd. 23,6 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe) mit rd. 5,3 Mio. €, Leuchten und Zubehör mit rd. 4,3 Mio. € und Haus- und Heimtextilien, Bettwaren mit rd. 3,3 Mio. € verzeichnen dabei die höchsten Umsatzanteile.

Die prognostizierte durchschnittliche Flächenproduktivität des gesamten Planvorhabens liegt bei 3.010 € pro m² und damit deutlich oberhalb der Werte großflächiger Möbelhäuser anderer Betreiber und trägt damit dem aus Gutachtersicht geforderten „Worst-Case“-Ansatz zur Überprüfung städtebaulicher Auswirkungen vollumfänglich Rechnung.

Der Anbieter IKEA stellt hier aufgrund seiner speziellen Marktstellung und Zielgruppenorientierung innerhalb des Möbeleinzelhandels eine Ausnahme dar und ist in besonderem Maße dazu fähig, eigenständige Besucherströme auszulösen. Gleichzeitig wird die am Standort zu erwartende Flächenproduktivität auch vom Vorhandensein anderer IKEA-Filialen auf regionaler Ebene beeinflusst. Da sich das potentielle Marktgebiet der Filiale Nürnberg (vgl. Kap. 5.3) mit dem der Standorte Fürth, Regensburg und Eching in Teilen überschneidet, ist von Vorneherein eine etwas geringere Leistungsfähigkeit zu erwarten, als bei einem erstmaligen Markteintritt des Anbieters in der Region möglich wäre.

## 2.4 Charakteristika des IKEA-Konzeptes

IKEA Einrichtungshäuser gehören zu den sogenannten Möbel-Mitnahmemärkten, die jeweils über große Lagerkapazitäten vor Ort verfügen. Sie zeichnen sich insbesondere durch folgende Konzeptmerkmale aus:

- Sehr enger Verkaufsflächenkorridor zwischen 22.000 m² und 27.000 m²; ältere Märkte haben teilweise noch 16.000 m² bis 20.000 m², davon meist rund zwei Drittel im Kernsortiment Möbel
- Konsumiges bis discountorientiertes Sortimentsniveau, jedoch mit einem gewissen Qualitätsanspruch
- Ausschließlicher Vertrieb von Handelsmarken, die in keinem anderen Einrichtungshaus erhältlich sind; im Umkehrschluss gibt es bei IKEA keine Markenware
- Im Vergleich zu Wohnkaufhäusern deutlich eingeschränkte Auswahl und Sortimentstiefe

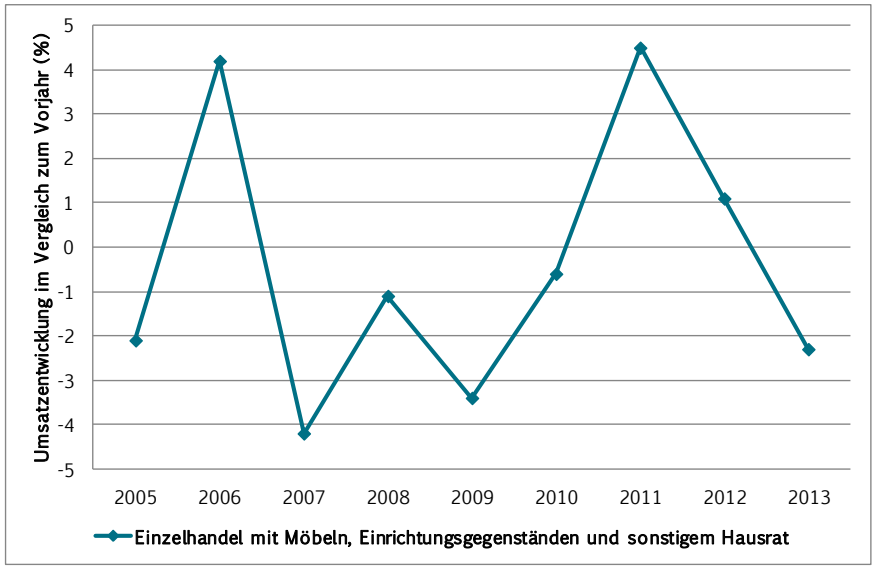
- Umlaufprinzip in den Einrichtungshäusern, die den Kunden zwingt, während des Einkaufs nahezu die gesamte Ausstellungsfläche abzugehen
- Außerordentlich hohe Kundenbindung, einerseits über das Sortiment, andererseits über diverse Kundenbindungsinstrumente (z.B. Family Card)
- Der Randsortimentsanteil entspricht etwa dem der großflächigen Einrichtungshäuser; überbetont sind Papier- und Schreibwaren, Garten (Grünpflanzen), in geringerem Umfang oder gar nicht angeboten werden Kinderwägen, Baby- und Kinderbedarf
- Ausgeprägte Serviceleistungen wie Kinderbetreuung, Transport und Verleih, Montage, Nähservice, Finanzierung, Beratung, etc.
- Extreme Kulanz in Sachen Warenrückgabe. Kunden können ab August 2014 eine Vielzahl der erworbenen Artikel (Ausnahmen: Pflanzen, Zuschnittware und Artikel aus der sog. „Fundgrube“) ohne zeitliche Befristung mit Vorlage des Kassenzettels zurückgeben
- Als Mitnahmemarkt wird Einrichtungsberatung nicht standardmäßig angeboten, die Personalintensität ist, gemessen am Umsatz, vergleichsweise gering
- Der Restaurantbereich versteht sich nicht nur als Serviceleistung sondern ist ein eigenes Profit-Center mit Kundenbindung jenseits der Möbelkunden
- Hohe Kontinuität bei den Produkten; IKEA veröffentlicht anders als die Wettbewerber einen jährlichen vollständigen Sortimentskatalog
- Umfangreiche Marketing-Maßnahmen, die vor allem jüngere Kundengruppen und Familien anspricht

Allein mit diesen Merkmalen hebt sich IKEA deutlich von den bundesweit vertretenen Wettbewerbern bei den Wohnkaufhäusern (z.B. XXXLutz, Höffner, Segmüller) aber auch den Mitnahmemärkten (z.B. Mömax, Roller, Poco) ab. Dennoch bestehen zwischen diesen Wettbewerbern intensive Wettbewerbsbeziehungen. Im Bereich der Randsortimente betrifft dies auch konsumig orientierte Innenstadtanbieter wie etwa depot, Butlers, H&M Home, Zara Home oder Nanu Nana sowie die Fachabteilungen der Warenhäuser von Karstadt und Kaufhof. Dies wird bei der Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen sein.

# 3 Marktsituation relevanter Branchen

## 3.1 Möbelhandel

Abb. 2 Umsatzentwicklung der Möbelbranche seit 2005




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die Situation auf dem deutschen Wohnmöbelmarkt muss als instabil bezeichnet werden. Bereits in den vergangenen Jahren unterlagen die Umsätze starken Schwankungen. Die Möbelbranche steckte lange in der Krise. Doch in den Jahren 2011 und 2012 konnte die Branche wieder ein Wachstum verzeichnen. Auf diese zwei erfolgreichen Jahre folgte im Jahr 2013 allerdings wieder ein Umsatzrückgang von etwas über 2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Aufgrund der konjunkturellen Situation und des schlechten Zinsniveaus in Deutschland ist die Konsumstimmung für langfristige, höherpreisige Güter hierzulande jedoch nach wie vor gut, was sich vor allem in den Umsatzzahlen der Jahre 2011 und 2012 niederschlägt. Bei den Warengruppen haben die Küchen mit 28 % Umsatzanteil die Nase vorne. Die nächstgrößeren Warengruppen, gemessen an ihrem Umsatzanteil, sind Polstermöbel mit 18 % und Schlaf- und Wohnzimmer mit 12 %. Zur Geschäftsstruktur der Branche ist noch anzumerken, dass sowohl die großen Wohnkaufhäuser als auch spezialisierte Fachgeschäfte die Profiteure der gegenwärtigen Marktsituation sind. So entfallen beispielsweise 40 % des Küchenumsatzes auf spezialisierte Küchengeschäfte. Über alle Warengruppen hinweg betrachtet teilen sich allerdings die 10 „Big Player“ der Branche ca. 44 % des Branchenumsatzes untereinander auf (Stand 2012).[5]

Einige weitere längerfristige Trends kennzeichnen die Möbelbranche seit geraumer Zeit. Zum einen ist ein Flächenwachstum bei den größeren Konzepten zu beobachten, da die Warenpräsentation und das Ambiente der Verkaufsräume einen immer größeren Stellenwert einnehmen, um den Kunden einen nachhaltigen Erlebniseinkauf präsentieren zu können.

Zum anderen ist eine Konzentrationswelle im Möbeleinzelhandel zu beobachten, die weiterhin ungebremst voranschreitet. Die drei umsatzstärksten Unternehmen erwirtschaften zusammen rund 24 % des Branchengesamtumsatzes (Stand 2011).[6] Marktführer ist IKEA.

[5] vgl. Factbook Einzelhandel 2014, HDE Handelsverband Deutschland

[6] vgl. EHI handelsdaten aktuell 2013

Darüber hinaus zeichnet sich im Möbelhandel ein kontinuierlicher Betriebstypenwandel ab. Die Anbieter ohne klares Profil verlieren Marktanteile, die Anbieter mit eindeutiger Profilierung können sogar bei rückläufigen Marktvolumina noch Marktanteile gewinnen.

Die vorhandenen Betriebstypen lassen sich entlang der Dimensionen Preis, Service und Erlebnis aufteilen. Eine Profilierung über den Preis erlangen Möbeldiscounter wie Poco oder Roller. Studios und Spezialisten können vor allem mit umfassender Beratung überzeugen. Die marktdominierenden Möbelanbieter (z. B. Höffner, IKEA, Segmüller, XXXLutz) bieten mit ihrer großen Auswahl einen „shopping-center-ähnlichen“ Erlebniseinkauf und setzen häufig auf Aktionseinkäufe in ihren Einrichtungshäusern.

In den letzten Jahren sind die Kunden beim Möbelkauf einerseits emotionaler andererseits aber auch pragmatischer geworden. Damit einher geht der Trend, nicht prinzipiell in einem bestimmten Preissegment, sondern sowohl preiswert als auch qualitätsorientiert einzukaufen. Dies greifen viele Möbelhäuser auf, indem sie ein Konzept mit unterschiedlichen Preisschienen fahren, von discountorientiert bis hin zum gehobenen Angebot.

Wie in allen Einzelhandelsbranchen kann man in letzter Zeit auch im Möbelhandel den Erfolg von Fachmarktkonzepten feststellen. Die Stichwörter heißen Agglomeration und Clustering. Auf diese Weise werden durch eine benachbarte Ansiedlung von Möbelmärkten oder ergänzenden Branchen insgesamt deutliche Synergieeffekte für den Standort genutzt. Der Grund liegt in der erhöhten Erwartungssicherheit der Kunden. Der Agglomerationsstandort ist für Kunden hoch attraktiv und führt somit zu einer Vergrößerung des Einzugsgebietes.

Auch der Onlinehandel ist im Möbelsortiment auf dem Vormarsch schöpft derzeit aber lediglich rund 4 % des Branchenumsatzes ab. Die Wachstumsprognosen sind allerdings aufgrund des noch geringen Marktanteils enorm. So gehen aktuelle Studien derzeit davon aus, dass bereits im Jahr 2018 ein Marktanteil des Onlinehandels bei Möbeln von 7 – 10 % erreicht sein könnte.[7]

Derzeit sind es noch eher auf Online-Handel spezialisierte Unternehmen die den Markt bestreiten, der stationäre Handel ist auf diesem Gebiet hingegen noch nicht sehr aktiv.[8] Branchengrößen wie IKEA bauen ihre Strukturen im Onlinehandel jedoch mit Nachdruck aus und planen, in Zukunft größere Kundenanteile über den Vertriebskanal Internet zu gewinnen.

### Ikea am Deutschen Möbelmarkt

Der schwedische Möbelhandelskonzern IKEA ist in Deutschland bereits seit einigen Jahren Marktführer im Möbelsegment. Im Jahr 2011 konnte Ikea Deutschland einen Umsatz von rd. 3,7 Mrd. € erwirtschaften, was etwa den summierten Umsätzen des zweit- und drittgrößten Mittbewerbers (Höffner mit ca. 2,0 Mrd. € und XXXLutz Gruppe mit etwa 1,6 Mrd. €) übersteigt. Bei einem Branchenumsatz von insgesamt rd. 30,7 Mrd. € im Jahr 2011 besaß Ikea am deutschen Markt in diesem Jahr somit einen Marktanteil von rund 12 %.[9] Nach eigenen Angaben strebt das Unternehmen in Deutschland langfristig sogar einen Marktanteil von 25 % an. Die entgegen dem Branchentrend konstante Wachstumsbilanz von IKEA Deutschland mit einem Wachstum von rund 18,1 % in den Jahren 2010 bis 2014, bestätigt diese Zielsetzung bislang.[10]

---

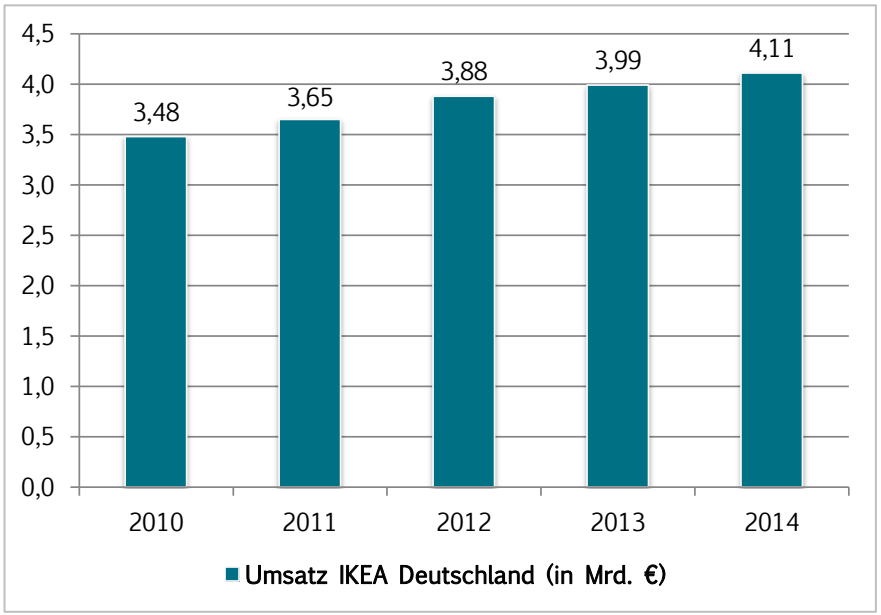
7 vgl. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: E-Commerce-Strategien für den mittelständischen Einzelhandel, München 2014

8 vgl. http://www.bwb-online.de/bvdm/presse_news_bvdm/?NID=411

9 vgl. EHI handelsdaten aktuell 2013

10 vgl. http://www.ikea.com/ms/de_DE/this-is-ikea/about-the-ikea-group/index.html

Abb. 3 Umsatzentwicklung von Ikea Deutschland



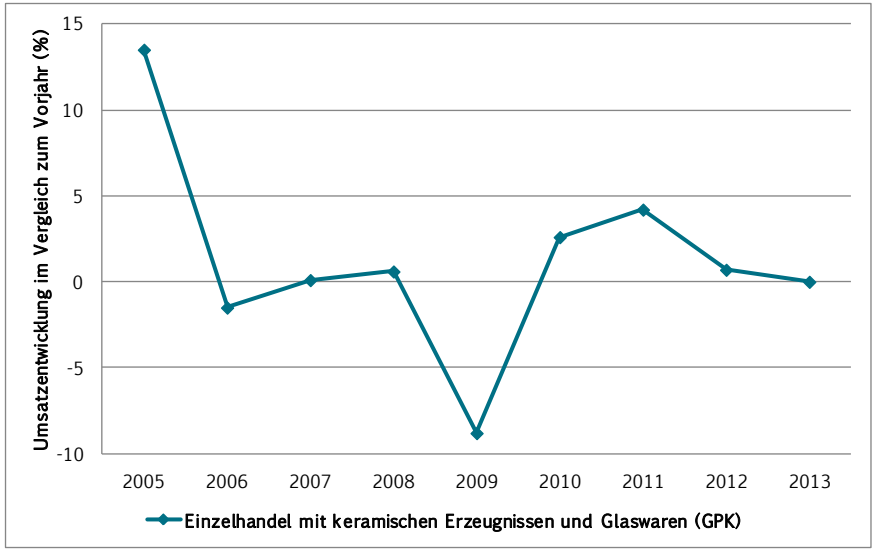

Quelle: Ikea Deutschland, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

IKEA verfügt über ein deutschlandweites Filialnetz mit 48 Einrichtungshäusern, wovon zwei erst im Jahr 2014 eröffnet wurden. Eines dieser beiden, neu eröffneten Einrichtungshäuser verfolgt auch ein neues Vertriebskonzept von IKEA Deutschland und wird als Citystore in Hamburg-Altona in einer Fußgängerzone geführt. Dies deutet darauf hin, dass Ikea Deutschland neben den Ansiedlungen in Gewerbegebieten nun durchaus auch Innenstädte für sich entdeckt und sich partiell von den bevorzugten Standorten in nichtintegrierte Lage hin zum Innenstadtplayer weiterentwickeln könnte.[11]

[11] vgl. http://www.ikea.com/de/de/about_ikea/newsitem/hamburgaltonaeroeffnung

## 3.2 Glas, Porzellan, Keramik (GPK) inkl. Kunstgegenstände

Abb. 4 Umsatzentwicklung im Sortimentsbereich keramische Erzeugnisse und Glaswaren seit 2005




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Betrachtet man die Umsatzentwicklung der Branche Glas, Porzellan, Keramik der letzten acht Jahre fallen starke Schwankungen auf. Von 2005 auf 2006 ging der Umsatz nach einem starken Wachstumsjahr leicht zurück, konnte sich auf diesem Niveau dann bis 2008 stabilisieren und brach dann von 2008 auf 2009 stark ein. Nach einer Wachstumsphase von 2009 bis 2011 verzeichnete der Umsatz in dieser Branche in den Jahren 2012 und 2013 eine Stagnation.

Wie auch aus der Abbildung ersichtlich ist, konnte die Branche im Jahr 2013 wieder ungefähr den gleichen Umsatz erwirtschaften wie im Jahr 2012. Dieser belief sich auf rd. 5,8 Milliarden Euro und basierte dabei maßgeblich auf Umsatzzuwächsen in den Warengruppen Cucina und Domus sowie auf Umsatzrückgängen in der Warengruppe Tavola.[12]

Bei den Vertriebswegen dieser Branche haben größere Betriebe leichte Wachstumsvorteile gegenüber kleineren Fachgeschäften. Insgesamt nimmt diese Gruppe mit circa einem Drittel des Branchenumsatzes aber noch den wichtigsten Teil ein. Die Filialkonzepte der noch expansionsfreudigen Marken wie depot und butlers haben in den vergangenen 10 Jahren dazu beigetragen und zeigen, dass der zentrenorientierte Facheinzelhandel in dieser Branche weiterhin eine große Bedeutung haben dürfte.

Möbelhäuser mit entsprechenden Randsortimenten stellen mit 13 % schon den zweitwichtigsten Vertriebsweg dar. Einen ähnlich großen Anteil haben mit 12 % die SB-Warenhäuser. Der Distanzhandel inklusive Online verzeichnet einen Marktanteil von 11 %.

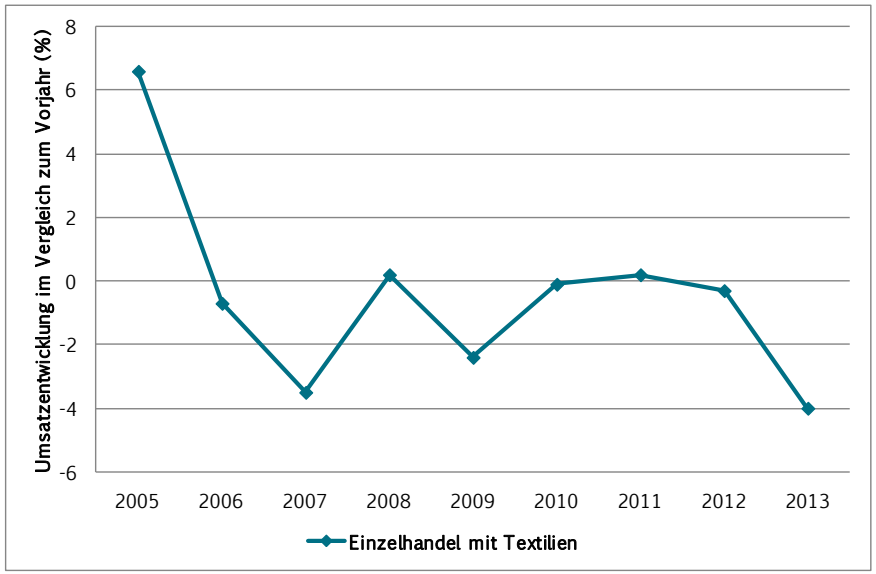
Veränderungen innerhalb der Branche sind vor allem durch Spezialisierungen der Fachgeschäfte hin zum Thema Kochen und Backen erkennbar. Große Wachstumstendenzen verzeichnet die Branche im Bereich „Garten und Outdoor“, denn das Grillen mit all seinen zugehörigen Warengruppen wird zunehmend zum Ganzjahresthema.[13]

12 vgl. Bundesverband für den Gedeckten Tisch, Hausrat und Wohnkultur e.V., GPK-Bundesverband ermittelt stabilen Umsatz, 2014

13 vgl. ebd.

## 3.3 Haus- und Heimtextilien

Abb. 5 Umsatzentwicklung der Textilbranche seit 2005

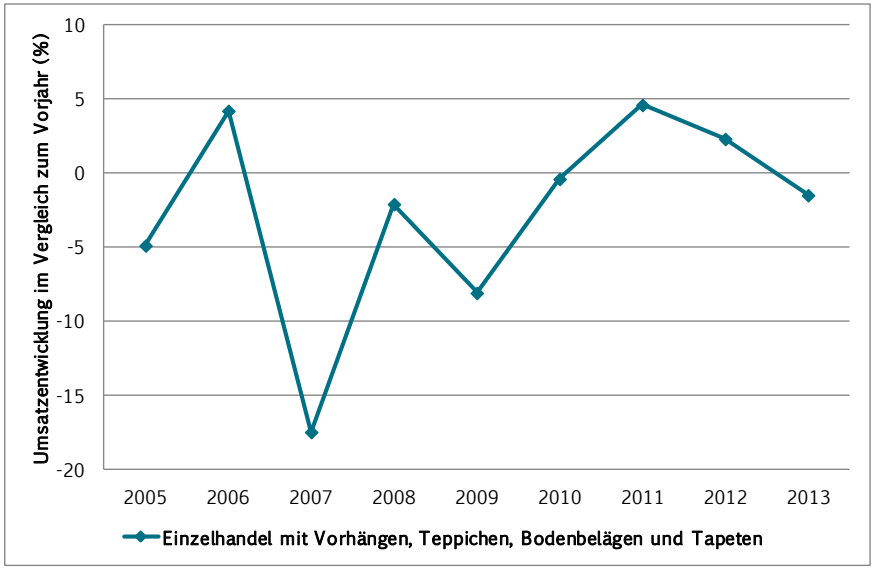



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die deutsche Textilbranche zeichnet sich eindeutig durch einen Abwärtstrend aus, der in den Vergangenen acht Jahren lediglich durch kürzere Stagnationsphasen unterbrochen wurde. Nach einem starken Wachstumsjahr 2005 folgten zwei Jahre mit einer negativen Umsatzentwicklung, die vor allem im Jahr 2007 sehr deutlich ausfiel. Auf den stagnierenden Umsatz 2008 folgte 2009 ein weiterer Rückgang der Umsatzzahlen. Die darauffolgende Stagnationsphase in der deutschen Textilbranche hielt von 2010 bis 2012 an und mündete im letzten Jahr wiederum in einer erheblichen Umsatzeinbuße von rund 4% im Vergleich zum Vorjahr.

Betrachtet man speziell die Umsatzentwicklung von Vorhängen, Teppichen, Bodenbelägen und Tapeten, so lässt sich von 2005 bis 2010 ein nahezu stetiger Umsatzrückgang verzeichnen der lediglich durch einen Umsatzanstieg im Jahr 2006 unterbrochen wurde. Besonders ins Auge sticht der darauffolgende, sehr starke Umsatzrückgang von 17,5 % im Jahr 2007. Seit 2011 konnte sich die Branche wieder leicht erholen, wies im Vorjahr aber wiederum einen leichten Umsatzrückgang auf.

Abb. 6 Umsatzentwicklung im Branchensegment Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten seit 2005

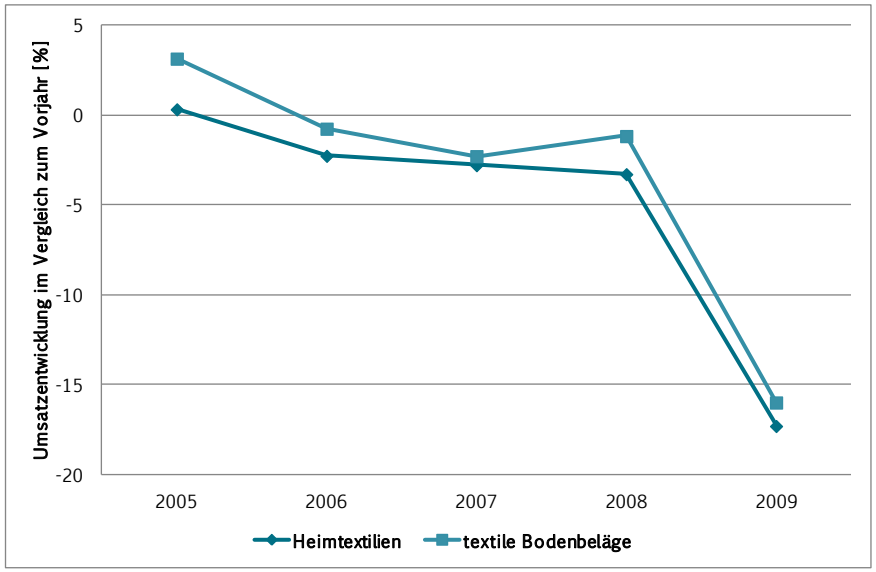



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Speziell für den Heimtextilienmarkt liefert das Statistische Bundesamt keine Daten. Allerdings informiert der Verband der deutschen Heimtextilienindustrie über die Branchenentwicklung.

Der Heimtextilienmarkt inklusive der textilen Bodenbeläge unterlag in den vergangenen Jahren einem beständigen Umsatzrückgang. Auch die Belebung im Bau- und Renovierungssektor vermochte daran nichts zu ändern.

Abb. 7 Umsatzentwicklung der Heimtextilbranche seit 2005




Quelle: Verband der deutschen Heimtextilienindustrie e.V.
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die angeführten Umsatzzahlen von 2005 bis 2010 zeigen auch einen stetigen Umsatzrückgang ab 2006, der 2009 in einen Umsatzeinbruch von mehr als 15 % im Vergleich zum Vorjahr mündete. Aufgrund fehlender Daten kann die Darstellung nicht bis 2013 fortgeschrieben werden. Der branchenspezifische Umsatz des Handels mit Bettwaren, Gardinen und Heimtextilien belief sich im Jahr 2012 auf ca. 7,5 Mrd. Euro[14].

Das Teilsegment der textilen Bodenbeläge (z. B. Webteppiche, Knüpfteppiche und sonstige Teppicherzeugnisse) entwickelt sich ebenfalls rückläufig und kann sich dem branchenspezifischen Trend nicht entziehen. Als Hauptgrund dafür ist die zunehmende Attraktivität nicht textiler Alternativen zu sehen. Insbesondere der nach wie vor anhaltende „Laminattrend“ und der Trend hin zu hochwertigen Designbodenbelägen (Holz) setzen dem Absatz der textilen Bodenbeläge weiterhin zu.

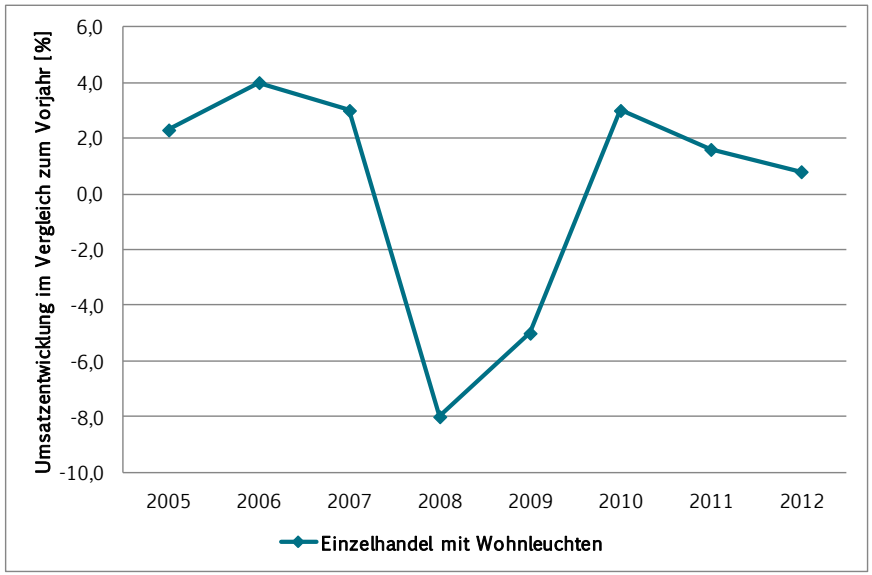
Die Kundenstruktur der Teppichfachmärkte ist darüber hinaus als sehr differenziert zu bewerten. Neben der privaten ist auch die gewerbliche Nachfrage (Hotellerie und Bürogebäude) relevant. Der private Absatz wirkt dabei derzeit stabilisierend, da sich seit längerem der Trend des „Homings“, also das Zurückziehen ins eigene Heim in turbulenten Zeiten, positiv auf die Nachfrage auswirkt. Im Gegensatz dazu wirkt das gewerbliche Feld, besonders seit der Finanzkrise im Jahr 2009, auch für den Teppichmarkt stark absatzmindernd.

Während sich das Geschäft mit Dekorationsstoffen / Gardinen ebenfalls rückläufig entwickelte, sind Bettwaren der „Fels“ in der Heimtextilen-Brandung. Hier konnten die Unternehmen jüngst zumindest eine Umsatzstagnation (-0,4 %) erreichen, was im Vergleich zu den Umsatzrückgängen in den anderen Warengruppen (Möbelstoffe (-1,9 %), Dekorationsstoffe/Gardinen (-8,5 %), Textile Bodenbeläge (-8,6 %) durchaus als positiv zu bewerten ist.

[14] BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013

## 3.4 Wohnleuchten

Abb. 8 Umsatzentwicklung im Segment Wohnleuchten seit 2005



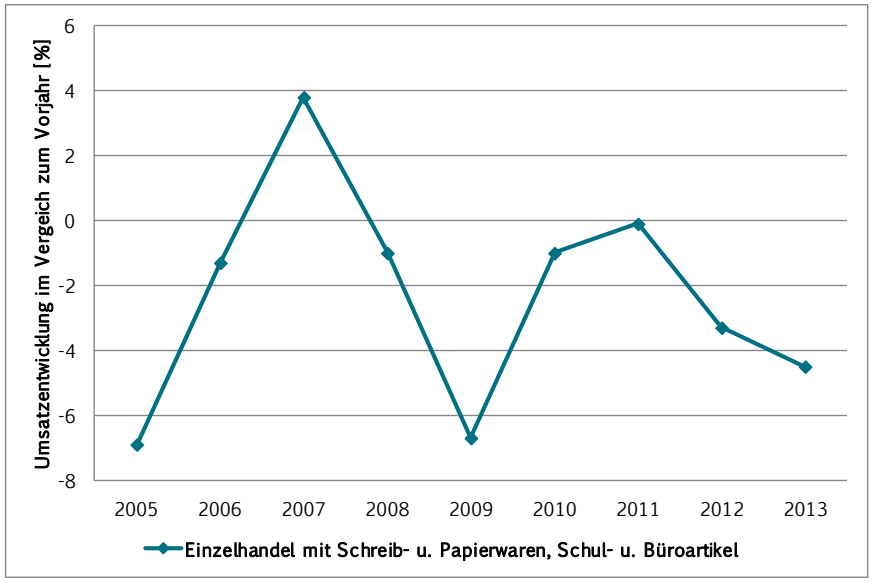

Quellen: HDE, Factbook Einzelhandel 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Im Teilsegment der Wohnleuchten folgte den moderaten Umsatzsteigerungen in den Jahren 2005 bis 2007 ein deutlicher Einbruch der Umsatzwerte von bis zu 8 %. Die allgemeine wirtschaftliche Lage sowie die Impulse von den übergeordneten Einrichtungsmärkten haben sich im vergangenen Jahr wieder positiv ausgewirkt, so dass im Jahr 2010 die Nachfrage anzog und ein Umsatzplus von ca. 3 % erzielt werden konnte. Bis 2012 stagnierten die Werte zunehmend und pendelten sich auf dem im Jahr 2010 erreichten Niveau ein. Der Schub im Jahr 2010 ist in dieser Form wohl auch zukünftig nicht wiederholbar, die Prognosen deuten auf weiteres moderates Wachstum hin. Die insgesamt günstigere Gesamtkonstellation des Marktes für Leuchten und Lampen ergibt sich vor allem durch die rasche Penetration von LED-Lichtlösungen bei einem unverändert guten konjunkturellen Umfeld.

Wichtigste Absatzformen im Bereich der Wohnleuchten sind seit längerem Bau- und Heimwerkermärkte, die die sog. Leuchtenspezialisten in Bezug auf den Marktanteil überholt haben. Letztere spezialisieren sich zunehmend auf das gehobene Segment, ergänzt wird der Markt zunehmend durch teils sehr preisaggressive Fachmarktkonzepte. Auch der Möbelhandel spielt in dem Kontext eine Rolle, da hier die Accessoirebeziehung zwischen Möbeln und Raumbeleuchtung in den Vordergrund gestellt wird. Die Vertriebsstruktur hat ihren Schwerpunkt jedoch ebenfalls außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und gilt auch in der Nürnberger Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant.

## 3.5 Papier, Büro und Schreibwaren (PBS)

Abb. 9 Umsatzentwicklung im Sortimentsbereich Papier, Büro und Schreibwaren seit 2005




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die Umsatzentwicklung im Sortimentsbereich Papier, Büro und Schreibwaren (PBS) zeichnet sich seit dem Jahr 2005 beinahe durchgängig durch rückläufige Zahlen aus. Lediglich im Jahr 2007 konnte ein Umsatzplus von rund 4 % erzielt werden. Die extremsten Umsatzeinbußen ergaben sich in den Jahren 2005 und 2009 und auch in den Jahren 2012 und 2013 nahm das Umsatzminus kontinuierlich zu. 2012 belief sich der gesamte Umsatz mit Papier, Büro und Schreibwaren (PBS) auf ca. 11,8 Mrd. €.[15]

Die Entwicklung der Branche ist dabei immer gekoppelt an die gesamtwirtschaftliche Situation zu betrachten, da vor allem der Bürobedarf stark konjunkturabhängig nachgefragt wird, wobei auch Änderungen im deutschen Schulsystem der Branche zusetzen. Unter den Warengruppen des PBS-Sortimentes konnte durch die Ausweitung der Ganztages- und Kindergartenbetreuung lediglich das Kreativsortiment profitieren.[16]

Abgesehen vom Streckenhandel (40 %) sind im PBS-Sortiment noch immer die meist kleinflächigen Fachgeschäfte (17 %) der dominierende Vertriebskanal der Branche. Wesentliche Marktanteile weisen auch der Lebensmitteleinzelhandel (10 %) sowie Sonstige (11 %; darunter vor allem Kauf-/ Warenhäuser und diverse Märkte), PBS-Fachmärkte (9 %) und SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte (5 %) auf, wobei die PBS-Warengruppen hier, bis auf die Fachmärkte, überwiegend als Randsortimente geführt werden.[17]

Die Entwicklungen der Branche deuten auf eine unsichere Zukunft hin, da große filialisierte Fachmarktbetreiber in den vergangenen Jahren ihre Filialen zum Teil starke Umsatzeinbußen hinnehmen mussten, die teilweise auch Schließungen zur Folge hatten. Dies könnte in den kommenden Jahren, bei Weiterführung dieses Trends, zu einer wiederum diversifizierteren Geschäftslandschaft innerhalb der Branche führen und eröffnet unter Umständen Potentiale für kleinstrukturiertere Filialisten.[18]

15 BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013

16 vgl. Factbook Einzelhandel 2014, HDE Handelsverband Deutschland

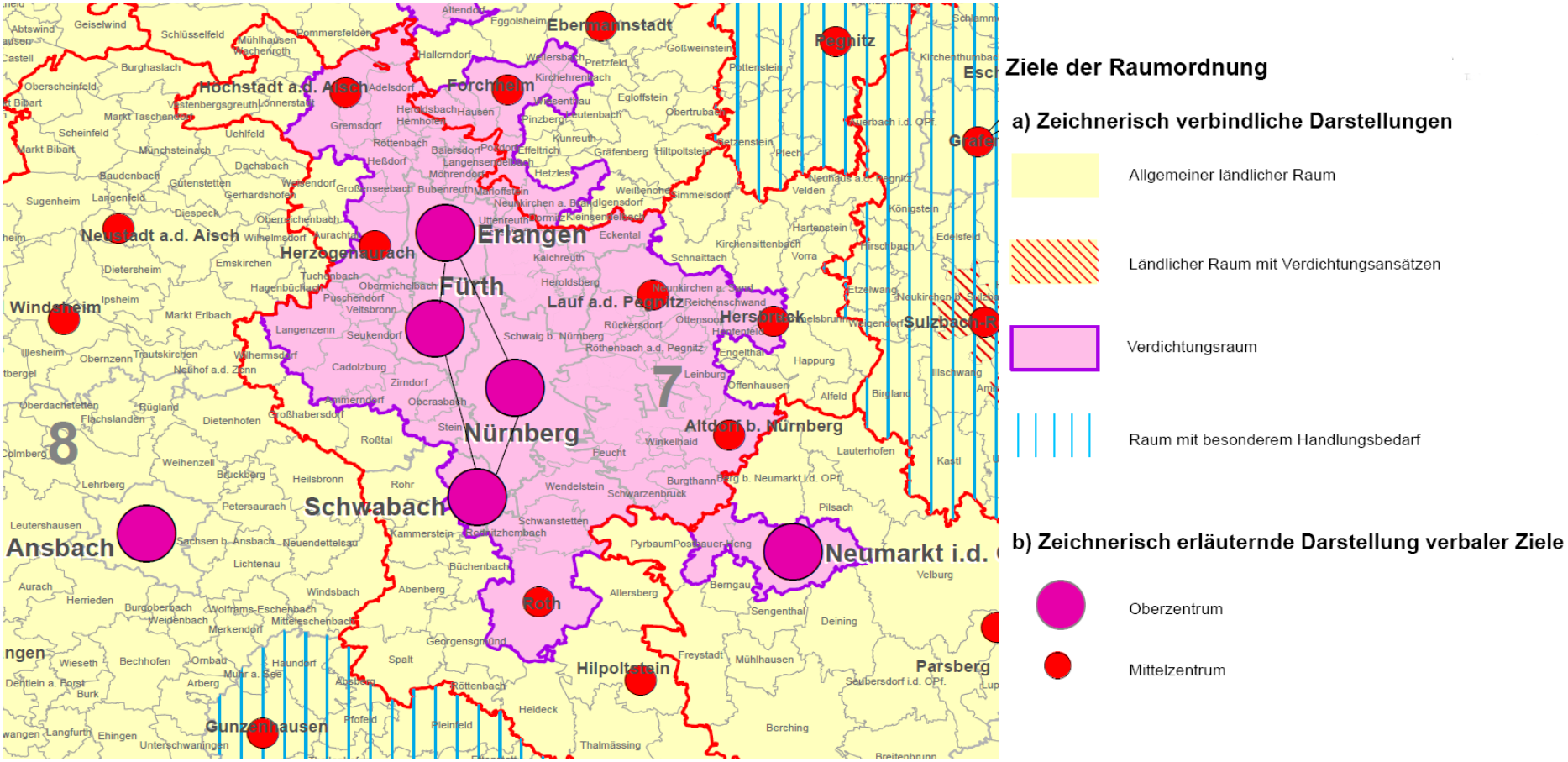
17 ebd.

18 ebd.

# 4 Verträglichkeitsuntersuchung

## 4.1 Zentralörtliche Bedeutung und Lage

Abb. 10 Zentralörtliche Bedeutung der Stadt Nürnberg




Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Die Stadt Nürnberg ist das bedeutendste Oberzentrum der gleichnamigen Metropolregion Nürnberg. Als Zentraler Ort soll die Stadt Nürnberg ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Als Oberzentrum ist Nürnberg darüber hinaus noch angehalten, zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs vorzuhalten. 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.[19]

Die Stadt liegt laut dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ und bildet gemeinsam mit den Städten Erlangen, Fürth und Schwabach den Kern dieses Verdichtungsraumes. Des Weiteren liegt Nürnberg am Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen der Industrieregion Mittelfranken.[20]

Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Erlangen und die Gemeinde Schwaig bei Nürnberg, im Südosten an die Märkte Feucht und Wendelstein, im Süden an die kreisfreie Stadt Schwabach und im Westen an die Gemeinde Rohr, die Städte Stein und Oberasbach sowie an die kreisfreie Stadt Fürth an. Außerdem grenzt Nürnberg im Osten und Süden an mehrere gemeindefreie Gebiete und Forste.

Nürnberg liegt verkehrsgünstig im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen und ist durch mehrere Anschlussstellen an die Autobahnen A73, A3, A6 und A9 angeschlossen. Diese vier Autobahnen verbinden Nürnberg mit bedeutenden Zentren wie Frankfurt a. M., Leipzig, Berlin, München oder Prag. Die kreisfreie Großstadt Nürnberg verfügt außerdem über einen Flughafen und ist sowohl an den Schienennah- als auch Fernverkehr angebunden.

Der öffentliche Nahverkehr in Nürnberg verfügt über zahlreiche Verbindungen und Haltestellen die von S-Bahnen, U-Bahnen, Straßenbahnen und Bussen bedient werden.

Der Vorhabenstandort selbst kann als autokundenorientiert eingestuft werden und ist lediglich über die S-Bahnstation Nürnberg Frankenstadion an den ÖPNV angebunden, wobei die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und der genannten S-Bahnstation mit 1,3 km schon erheblich ist und der Standort somit von dieser Haltestelle aus nicht mehr als fußläufig erreichbar eingestuft werden kann. Die Bushaltestelle „Zerzabelshof Ost“ liegt allerdings ca. 210 m vom Vorhabenstandort entfernt. Für Autokunden ist der Standort gut erreichbar. Die Regensburger Straße verbindet den Standort dabei sowohl mit der Innenstadt als auch mit der Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Fischbach (A9).

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2013 ist die Stadt Nürnberg als Oberzentrum für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten, das heißt insbesondere Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, in denen ein im Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs angeboten wird, grundsätzlich geeignet. Darüber hinaus soll die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend von Waren des sonstigen Bedarfs dienen. Diese können auch in städtebaulichen Randlagen angesiedelt werden, da ihre Standorte besonders gut erreichbar sein und umfangreiche geeignete Flächen aufweisen müssen.[21]

[19] vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Kap. 2.1.2/2.1.8

[20] vgl. Regionalplan Industrieregion Mittelfranken vom 26.03.2007, Raumstrukturkarte

[21] vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Kap. 5.3.1/5.3.2

Für die landesplanerische Bewertung des neu anzusiedelnden IKEA Einrichtungshauses ist das vorhabenbezogene, spezifische Einzugsgebiet zu Grunde zu legen, da es sich um ein Vorhaben des sonstigen Bedarfes handelt. Dies wird in Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

**Fazit:**

**Als Oberzentrum ist die Stadt Nürnberg aus Sicht der Landesplanung prinzipiell für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und damit für die geplante Möbelhausansiedlung geeignet.**

**Entsprechend der zentralörtlichen Rahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation ist ein vorhabenspezifisches Einzugsgebiet auszuweisen, das im weiteren Verlauf der Untersuchung zu definieren ist**

## 4.2 Beurteilungsgrundlagen von großflächigen Einzelvorhaben im Einzelhandel

### Landesplanerische Vorgaben (Verordnung vom 22. August 2013)

Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern verfolgt den Grundsatz der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung bei gleichzeitigem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Sie dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, die von Landesplanung und Regionalplanung festgelegt werden und in denen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden sollen. Die Landesplanerische Steuerung umfasst dabei die Regelungsbereiche:[22]

(1) **Lage im Raum**
Einzelhandelsgroßprojekte sind ausschließlich in Zentralen Orten zulässig. Abweichungen sind zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsgroßprojekte des sog. sonstigen Bedarfs (= nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) dürfen nur in Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen der jeweiligen Branche angesiedelt werden.

(2) **Lage in der Gemeinde**
Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. Einzige Ausnahme für nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Bedarf ist der Nachweis, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten nicht zur Verfügung stehen. Der sog. sonstige Bedarf (= nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) darf dem gegenüber auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

(3) **Zulässige Verkaufsflächen**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit Zentraler Ort und einer verbrauchernahen Versorgung gelten sortimentsspezifische Obergrenzen für die Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Verflechtungsbereich (in der Nahversorgung: Nahbereich) der Standortgemeinde. Für sonstige Sortimente wie im vorliegenden Fall für das Kernsortiment Möbel, wird das projektspezifische Einzugsgebiet (= Kerneinzugsgebiet) herangezogen, das von der CIMA im Kap. 5.3 ermittelt wird.

Das novellierte Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2013 hat mit der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsanbieter bis 1.200 m² die Stärkung des Ländlichen Raumes und kleinerer Gemeinden ohne ausreichende Nahversorgung im Visier. Punktuell bestehende Defizite in der Ausstattungsqualität im ländlichen Raum sollen beseitigt werden.

### Vorbemerkung zur Bewertung des Vorhabens

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist die Fragestellung, ob die vom Vorhabenträger gewünschte Neuansiedlung eines Möbelhauses in Nürnberg negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwarten lässt, die eine Verträglichkeit der Vorhaben nach §11 Abs. 3 BauNVO in Frage stellt.

### Regelvermutung

Nach §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie

[22] Vgl. Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, S. 57ff

festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des §11 Abs. 3 BauNVO erfolgt grundsätzlich zweistufig:

### 1. Stufe: Großflächigkeit des Betriebs

Die Regelvermutung des §11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Darüber hinaus bestimmt §11 Abs. 3 Satz 4, 1. Halbsatz BauNVO, dass die Regel des Satzes 3 (Regelvermutung) nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen.

Das Merkmal der Großflächigkeit umschreibt also diejenige Schwelle, ab der die Prüfung ob derartige Auswirkungen vorliegen, vorzunehmen ist. „Somit muss die Schwelle ausreichend niedrig liegen, um Raum für diejenigen Fälle zu lassen, in denen entgegen der Regel bereits bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 m² Auswirkungen zu erwarten sind“[23].

Die Regelvermutung stellt auf die Geschoßfläche, nicht auf die Verkaufsfläche ab. „Als Erfahrungswert hat sich herausgebildet, dass Einzelhandelsbetriebe in Folge einer Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen drei Viertel der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen können. Somit ist jedenfalls bei einer Verkaufsfläche, die 900 m² überschreitet, zugleich eine Überschreitung der in §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannte Geschossflächengrenze von 1.200 m² zu erwarten. Wie dargelegt muss die Schwelle, ab der eine Prüfung der möglichen Auswirkungen vorzunehmen ist, deutlich unterhalb des für die Geltung der Vermutungsregel maßgebenden Werts liegen. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“ [24]

In der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ ist allerdings vermerkt, dass die Regelvermutung für den Sektor der Lebensmittelsupermärkte nach Angaben des Lebensmitteleinzelhandels einer Verkaufsfläche von 900 m² entspricht. Dieser Vermerk kann die Regelung der Baunutzungsverordnung nicht ersetzen, er weist jedoch auf ein notwendiges Differenzierungsmerkmal zwischen Flächenbedarfen von Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelsupermärkten hin. So wird attestiert, dass Lebensmittelsupermärkte durch die deutlich größere Artikelanzahl und höheren Ansprüche der Ladengestaltung und Warenpräsentation auch höhere Flächenbedarfe anmelden. Davon unberührt bleibt die Neuregelung im aktuellen LEP von 2013, nachdem Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in allen Gemeinden angesiedelt werden dürfen, ungeachtet der Zentralität. Diese Regelung soll lediglich kleineren Gemeinden die Möglichkeit schaffen marktkonforme Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln. Die Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte bleiben gleichwohl erhalten.

[23] Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

[24] Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

**Fazit:**

**Bei dem neu geplanten IKEA Einrichtungshaus mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach §11 Abs. 3 BauNVO.**

### 2. Stufe: Vom Betrieb ausgehende Wirkungen

„Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in §11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu“.[25]

Die Regelvermutung des §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Einzelfall bei städtebaulichen oder betrieblichen Besonderheiten widerlegbar (§11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Anhaltspunkte für eine Widerlegbarkeit der Regelvermutung können sich nach §11 Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauNVO aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und dem Warenangebot des Betriebs ergeben. „Bei Projekten mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche ist grundsätzlich erforderlich, dass der Standort hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist.“[26]

**Fazit:**

**Im Folgenden wird zu prüfen sein, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb handelt, der sich nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung, der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann.**

### Beurteilungsgrundlage der Verträglichkeitsuntersuchung

Die Rahmenfaktoren für die folgende gutachterliche Stellungnahme sind:

1. Die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze der dargelegten Planung
2. Die Lage des Vorhabenstandortes in Nürnberg
3. Das gegenwärtige Standortgefüge in Nürnberg und die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche in diesem Gefüge
4. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg entwickelnden Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels

Im Rahmen der Überprüfung werden nachfolgend die von der Obersten Baubehörde gestellten Anforderungen zur städtebaulichen Integration an den klaren Vorgaben des LEP orientiert.

---

25 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04

26 Bayerisches Staatsministerium des Innern: Vollzug der Baugesetze; Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach §11, Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO, 19.08.2002.

## 4.3 Beurteilung des Standortes

Der Standort des geplanten IKEAs befindet sich in einem Gewerbegebiet an der „Regensburger Straße“ im südöstlichen Stadtgebiet Nürnbergs auf einer bisher von einer BMW-Niederlassung sowie einem Stahlhandel genutzten Fläche an der Regensburger Straße. Durch seine Randlage kann der Standort eine sehr gute Fernwirkung erzielen, ist von der Bundesstraße aus sehr gut zu erkennen und weist eine gute Pkw-Frequenz auf.

Die Innenstadt von Nürnberg (Haupteinkaufslagen) liegen etwa 6,5 km entfernt und weist somit keinerlei fußläufige Kopplungsbeziehungen auf.

Am unmittelbaren Planstandort herrscht sowohl eine horizontale als auch vertikale Clusterstruktur vor, die dem Bereich Kfz zuzurechnen ist. Neben mehreren Autohäusern befinden sich mit einer TÜV-Prüfstelle sowie einer Autolackiererei auch nachgelagerte Unternehmenseinheiten am Standort. Ergänzt wird das Angebot durch eine Filiale des Fastfood-Anbieters Mc Donald’s. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt derzeit von der Regensburger-Straße. Im Süden fungiert die Bahnlinie Regensburg – Nürnberg als abgrenzende Barriere des Gebiets. Rund 1 km nordwestlich befinden sich dagegen an der Regensburger Straße weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (z. B. OBI-Baumarkt, diverse Lebensmittel-Anbieter). Insgesamt profitiert der Standort von einem bereits vorhandenen hohen Durchfahrtsverkehrs-Aufkommen, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie möglichen Kopplungseffekten mit den ansässigen Betrieben am eben beschriebenen Sonderstandort „Regensburger Straße“.

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Für die Realisierung des beantragten Vorhabens sind somit die Überplanung dieser Gewerbegebietsfläche mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbeleinzelhandel) sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### Standortprüfung / städtebauliche Integration

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist es grundsätzlich erforderlich, dass der Standort hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist. Laut LEP Bayern 2013 können Flächen für solche Projekte auch in städtebaulichen Randlagen angesiedelt werden, sofern sie, wie im zu betrachteten Vorhaben, überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen.

Nach allgemeiner Auffassung können folgende Kriterien für die städtebauliche Integration aufgeführt werden:

- Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang
- Wesentliche Wohnanteile im unmittelbaren Umfeld oder direkt angrenzend
- Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
- Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

**Städtebauliche Randlagen** liegen in Abgrenzung dazu in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile oder angrenzend. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist hier nicht erforderlich, allerdings eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Der Standort befindet sich in Stadtrandlage mit bereits bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung und könnte bei entsprechender Erschließung eine funktionale Ergänzung des Sonderstandorts „Regensburger Straße“ (hier z. B. Baumarkt, Lebensmittel-Anbieter) darstellen. Insgesamt bildet das Gewerbegebiet den bauli-

chen Abschluss der umliegenden gewerblich geprägten Standorte zum von Waldgebieten geprägten Stadtrand hin. Innerhalb eines 500 m-Radius (siehe Abb. 11), der als fußläufiger Einzugsbereich angenommen wird, befinden sich aufgrund der gewerblich geprägten Struktur sowie des losen Siedlungszusammenhangs keine wesentlichen Wohnanteile, so dass der Standort keinen fußläufigen Einzugsbereich aufweist. Da es sich bei dem geplanten Möbelmarkt im Hauptsortiment um keine Sortimente des Innenstadtbedarfs oder leicht transportfähige Sortimente handelt, spielt die fußläufige Erreichbarkeit für die Standortbewertung eine weniger wichtige Rolle. Unter Berücksichtigung des Hauptsortiments der Möbel zeichnet sich der Standort durch eine starke Autokundenorientierung aus und wird damit den Anforderungen an einen leichten Abtransport der überwiegend sperrigen Waren gerecht. Der Standort kann somit allenfalls als teil-integriert bezeichnet werden, ist jedoch aufgrund der geplanten Sortimente des langfristigen Bedarfes für das konkrete Vorhaben als geeignet zu bewerten.

Abb. 11 Standort mit fußläufigem Einzugsbereich




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

## Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr

Der Vorhabenstandort verfügt aktuell noch über keine eigene Haltestelle des Stadtbusses Nürnberg. Die dem Standort am nächsten gelegene Haltestelle „Nürnberg Zerzabelshof Ost“ befindet sich in ca. 210 m fußläufiger Entfernung, ist allerdings lediglich über einen kleinen und unübersichtlichen Weg zu erreichen. An der genannten Haltestelle verkehren die Stadtbusse 43 und 44 werktags in der Regel im 20-Minuten-Takt. Ohne eigene Haltestelle erfüllt der

Standort u. E. damit das im LEP dargestellte Erfordernis einer „den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung“ an den öffentlichen Personennahverkehr derzeit nicht. Aufgrund der Sortimentsstruktur des geplanten Marktes ist eine Anbindung an den ÖPNV zwar nicht zwingend erforderlich, sollte zur Erfüllung der Ziele des LEPs jedoch hergestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe, könnte der Standort ggf. mit einem zusätzlichen Halt in das Stadtbus-Netz von Nürnberg integriert werden.

Abb. 12 ÖPNV Haltestellen am Vorhabenstandort




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Fazit

Aufgrund seiner Art und Struktur ist das geplante Einzelhandelsgroßprojekt in Nürnberg entsprechend den Zielen des LEP von 2013 (Ziel 5.3.2) auch in einer städtebaulichen Randlage zulässig, da es überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Der Planstandort an der Regensburger Straße erfüllt wesentliche Kriterien einer städtebaulichen Randlage nach dem LEP-Ziel. Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang ist gegeben, wesentliche Wohnanteile sind nicht vorhanden und auch nicht erforderlich. Lediglich eine unmittelbare, ortsübliche ÖPNV-Anbindung besteht derzeit noch nicht. Da die nächstgelegene Bus-Haltestelle „Zerzabelshof Ost“ eine Entfernung von lediglich ca. 210 m aufweist, wäre die Integration des Standortes in das Stadtbus-Netz u. E. jedoch herstellbar.

Durch die direkte Lage an der B4 (Regensburger Straße) ist der Standort vor allem sehr gut mit dem Pkw erreichbar. Dies entspricht auch der möglichen Kundenstruktur des Vorhabens, das in erster Linie Sortimente des sonstigen Bedarfs (Möbel) als Kernsortiment führt. Deshalb sind grundsätzlich nur geringe fußläufige Kundenanteile zu erwarten.

Der Standort entspricht somit den Anforderungen des LEP vorbehaltlich der Schaffung einer geeigneten ÖPNV-Anbindung und ist für die Ansiedlung eines Möbelhauses der geplanten Größenordnung aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung auch aus handelsökonomischer Sicht geeignet.

Zur Bewertung der nach dem LEP zulässigen branchenspezifischen Verkaufsflächen am Standort vgl. Kap. 6.1.

## 4.4 Würdigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012, welches vom Stadtrat der Stadt Nürnberg am 23. Oktober 2013 verabschiedet wurde, sind für die projektierte Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses in einem lt. Flächennutzungsplan ausgewiesenem Gewerbegebiet an der Regensburger Straße folgende Aussagen relevant[27]:

- Der Standort liegt nicht in einem ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich und wurde aufgrund der gewerblichen Prägung und des fehlenden Einzelhandelsbestandes im direkten Umfeld auch nicht als Sonderstandort identifiziert.

Als eines der **Ziele** wurde die **Sicherung von Gewerbegebieten** und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe festgelegt. Demnach sollen mit Hilfe des Baurechts die geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten sind auszuschließen, beziehungsweise sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt handelt, auf wenige, bereits etablierte Standorte zu konzentrieren.

Zum **Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel** bestehen folgende Grundregeln:

(1) Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

(2) In Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Gebieten, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist, sollte daher auch zukünftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.

(3) Neuansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sollten somit vorzugsweise an bereits etablierten Einzelhandelsstandorten stattfinden, wobei es sich in Nürnberg nach den Analyseergebnissen um nicht integrierte Sonderstandorte handelt.

(4) Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit – nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht.

Im Rahmen der getätigten Verkaufsflächenprognose wurde im Sortimentsbereich folgender **quantitativer Entwicklungsspielraum** ermittelt:

- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (Sortimente des langfristigen Bedarfs, v.a. baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel, Antiquitäten) liegt der Verkaufsflächenspielraum bis zum Jahr 2020 zwischen rd. 1.550 m² und 58.200 m².
- Speziell für den vorhabenrelevanten Bereich der Möbel wurde in der Status-Quo-Prognose ein Verkaufsflächenspielraum von 15.050 m² in der unteren Variante bis zu 20.075 m² in der oberen Variante ermittelt, in einer weiteren Entwicklungsprognose liegt der Verkaufsflächenspielraum im Bereich von 15.650 m² bis 24.325 m².

Bis auf die allgemeine Empfehlung der städtebaulichen Nachverdichtung bereits bestehender Sonderstandorte, gibt es im Konzept jedoch keinen Hinweis auf Potentialflächen für solch großflächige Anbieter mit ihren spezifischen Anforderungen an die Verkehrsan-

[27] Quelle: Dr. Acocella, Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012

bindung und –abwicklung des MIV. Auch in Nürnberg stehen derzeit nach Angabe des Vorhabenträgers keine geeigneten, verfügbaren Standorte für ein Möbelhaus mit 25.500 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Der Nutzen für die Stadt Nürnberg zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion den derzeitigen Marktführer in der Branche Möbel auf eigenem Stadtgebiet anzusiedeln und eine Abwanderung in eines der umliegenden Mittel- oder Oberzentren zu vermeiden, könnte eine Ausnahmeregelung rechtfertigen.

Fazit:

Da sich der projektierte Vorhabenstandort in einem Gewerbegebiet mit rein gewerblicher Prägung ohne jeglichen Einzelhandelsbestand befindet sind laut Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg Einzelhandelsansiedlungen, auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zunächst ausgeschlossen.

Grundsätzlich liegt das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 17.890 m² im Sortimentsbereich Möbel innerhalb des ermittelten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenpotenzials für die Stadt Nürnberg. Aufgrund der besonderen Marktstellung des Anbieters IKEA und dem daraus resultierenden gegenwärtigen Kaufkraftabfluss in Richtung Fürth könnte eine Ansiedlung zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Nürnberg beitragen und entspräche somit wesentlichen Zielen der Stadt Nürnberg.

Daher wäre u. E. zu überprüfen, ob der potentielle Nutzen einer solchen Ansiedlung bei gleichzeitig fehlenden Standortalternativen auf Nürnberger Stadtgebiet eine Ausnahmeregelung rechtfertigt, sofern nicht andere Kriterien einer Ansiedlung entgegenstehen (vgl. weitere Ausführungen im Anschluss).

# 5 Einzugsgebiet und Konkurrenzsituation

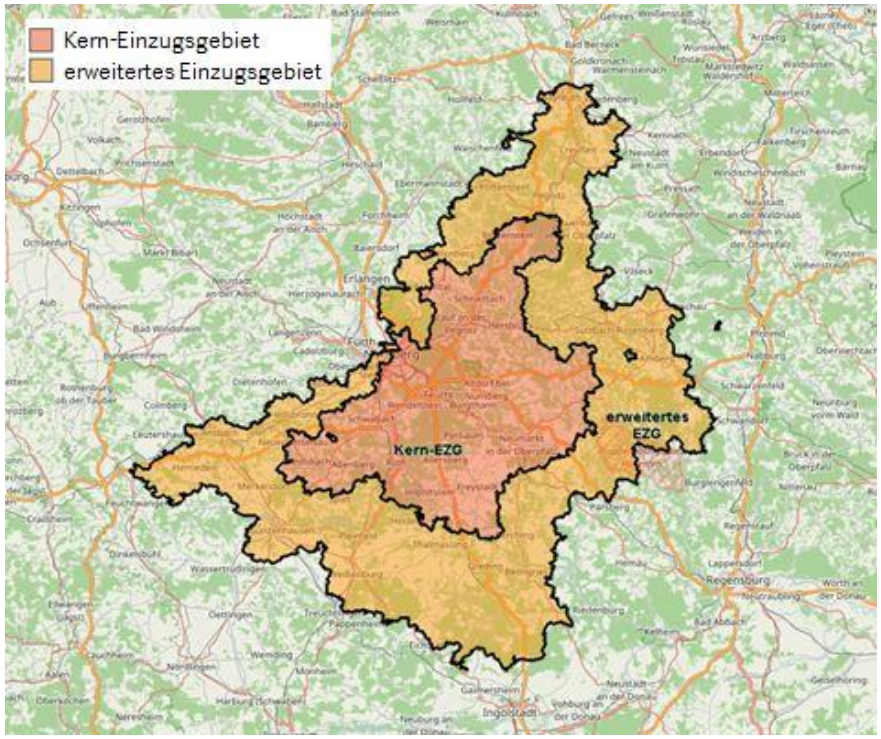
## 5.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Die Ermittlung des Einzugsgebietes basiert auf einer detaillierten Analyse der regionalen Wettbewerbssituation des vorhabenrelevanten Einzelhandels. Die Attraktivität der vorhabenrelevanten kommunalen und regionalen Einzelhandelsstandorte in Nürnberg und den umgebenden Städten und Gemeinden wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen der CIMA eingeschätzt und bewertet. Weiter Einflussfaktoren für das Einzugsgebiet sind:

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten,
- geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren wie z. B. geographische Hindernisse und Landkreis- bzw. Bundeslandgrenzen sowie die
- bestehende Marktgebiete der IKEA-Filialen in Fürth, Regensburg und Eching, die einen wesentlichen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des potenziellen Vorhabeneinzugsgebietes haben.

Als Grundlage für die Abgrenzung des Kern-Einzugsgebietes wurde zunächst ein Fahrzeitradius von 30 Minuten um den Planvorhabenstandort in Nürnberg definiert, das erweiterte Einzugsgebiet orientiert sich an einer 60 Minuten Fahrzeitzone, welche anhand der o. g. Faktoren entsprechend des HUFF-Modells insbesondere im nordwestlichen Bereich aufgrund der Nähe zum IKEA-Standort in Fürth angepasst wurde. Bedingt durch die dargelegte regionale Wettbewerbs- und Konkurrenzsituation ergibt sich das folgende potenzielle, vorhabenspezifische Einzugsgebiet, das auch der landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse zu Grunde gelegt wird (siehe Abb. 13). Eine Plausibilitätsprüfung für das ermittelte Einzugsgebiet erfolgte mit Hilfe von realen Kundenherkunftsdaten von bestehenden IKEA-Standorten, an denen die CIMA gearbeitet hat (z. B: Hanau).

Abb. 13 Potenzielles Einzugsbebiet des Vorhabens




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Quelle: eigene Berechnungen mit Daten der IKEA Verwaltung GmbH
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Wie in der Karte zu erkennen ist, gehen wir davon aus, dass es insbesondere im nordwestlichen Bereich des vorhabenspezifischen Einzugsgebietes zu deutlichen Überschneidungen mit dem Marktge-

biet der Fürther IKEA-Filiale kommt und hier die räumliche Ausdehnung sehr begrenzt sein wird. Ebenso verhält es sich im südöstlichen Bereich, wo das Kerneinzugsgebiet bis nach Neumarkt i. d. Oberpfalz reicht, jedoch kurz danach aufgrund des Marktgebietes der IKEA-Filiale in Regensburg eingeschränkt wird.

Das prognostizierte Kerneinzugsgebiet der IKEA-Filiale umfasst neben der nahezu kompletten Stadt Nürnberg (abzüglich Postleitzahlenbereiche 90419, 90425, 90429, 90431, 90449) im nordwestlichen Stadtgebiet, noch weitere 46 Gemeinden im Umland. Hier leben insgesamt 773.477 Einwohner. Im erweiterten Einzugsgebiet liegen neben den genannten nordwestlichen Teilen Nürnbergs noch weitere 86 Gemeinden mit insgesamt 640.139 Einwohnern. Somit leben im projektbezogenen Einzugsgebiet des geplanten IKEA-Möbelhaus in Nürnberg rd. 1,4 Mio. Einwohner. Dies entspricht im Übrigen quantitativ knapp, wenn auch mit anderer räumlicher Ausprägung, dem landesplanerisch zugeordneten Verflechtungsbereich des Nürnber Einzelhandels.

Die Berechnung des projektbezogenen Marktpotenzials (MaPo)[28] im Einzugsgebiet erfolgt auf Basis der Einwohnerzahl der Gemeinde und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer je Gemeinde[29]. Für den Sortimentsbereich Möbel (ohne Randsortimente) wird ein jährlicher Gesamt-Ausgabesatz pro Kopf von 304 €, für den Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente (GPK, Heimtextilien, PBS, Spielwaren, Elektro ohne Leuchten) von zusammen 352 € und für die nicht zentrenrelevanten Randsortimente (Leuchten, Teppiche, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenartikel) von 382 € für das Jahr 2013 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Die Markt- und Umsatzpotenziale für die projektierte Möbelhausansiedlung differenziert nach den geplanten Sortimenten darstellen mit dem errechneten sortimentsspezifischen Marktanteil kann den folgenden Tabellen 16-18 entnommen werden.

Tab. 4 Einzugsgebiet und Marktpotenziale für das Möbelhausvorhaben (Kernsortiment Möbel)

| Kernsortiment Möbel | Einwohner | MaPo in Mio. € | Umsatz in Mio. € (Prognose) | Sortiments-spezifischer Marktanteil in % (Prognose | Kundenanteil aus dem Gebiet (Prognose) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kerngebiet | 773.477 | 244,2 | 36,1 | 14,8% | 68% |
| erweitertes EZG | 640.139 | 196,0 | 13,3 | 6,8% | 25% |
| Streuumsätze | | | 3,7 | | 7% |
| **Summe** | **1.413.616** | **440,3** | **53,1** | **11,2%** | **100%** |

Quelle: eigene Berechnung
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Mit einem prognostizierten Marktanteil für Möbel im Kerngebiet von etwa 14,8 % liegt der neu geplante IKEA-Markt nicht weit entfernt von der deutschlandweit anzunehmenden Marktdurchdringung des Unternehmens, die aktuell bei ca. 13 %[30] liegt, nach Aussagen IKEA aber gesteigert werden soll.

28 Die Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die in den Einzelhandel fließen (statistischer Wert).

29 Quelle: CIMA!BBE!mbResearch 2013

30 vgl.: Artikel im Handelsblatt vom 01.01.2014 unter: http://www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-dienstleister/ikea-deutschlandchef-25-prozent-marktanteil-sind-realistisch/9275656.html

Tab. 5 Einzugsgebiet und Marktpotenziale der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses

| Randsortimente (zentrenrelevant): z. B. GPK, Heimtextilien, PBS, Spielwaren, Elektro (ohne Leuchten, ohne Lebensmittel) | Einwohner | MaPo in Mio. € | Umsatz in Mio. € (Prognose) | Sortimentsspezifischer Marktanteil in % (Prognose | Kundenanteil aus dem Gebiet (Prognose) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kerngebiet | 773.477 | 282,8 | 9,6 | 3,4% | 68% |
| erweitertes EZG | 640.139 | 227,0 | 3,5 | 1,6% | 25% |
| Streuumsätze | - | | 1,0 | | 7% |
| **Summe** | **1.413.616** | **509,8** | **14,1** | **2,6%** | **100%** |

Quelle: eigene Berechnung
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Zentrenrelevante Randsortimente des geplanten Vorhabens werden nach unserer Prognoserechnung einen Marktanteil von 3,4 % im Kerneinzugsgebiet und von 1,6 % im erweiterten Einzugsgebiet haben.

Tab. 6 Einzugsgebiet und Marktpotenziale der nicht zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses

| Randsortimente (nicht zentrenrelevant): Leuchten, Teppiche, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenartikel | Einwohner | MaPo in Mio. € | Umsatz in Mio. € (Prognose) | Sortimentsspezifischer Marktanteil in % (Prognose | Kundenanteil aus dem Gebiet (Prognose) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kerngebiet | 773.477 | 306,9 | 6,5 | 2,1% | 68% |
| erweitertes EZG | 640.139 | 246,3 | 2,4 | 1,0% | 25% |
| Streuumsätze | - | | 0,7 | | 7% |
| **Summe** | **1.413.616** | **553,2** | **9,5** | **1,6%** | **100%** |

Quelle: eigene Berechnung
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Tab. 7 Einzugsgebiet und Marktpotenziale Möbelhaus gesamt über alle Sortimente

| Alle Sortimente | Einwohner | MaPo in Mio. € | Umsatz in Mio. € (Prognose) | Marktanteil in % (Prognose |
|---|---|---|---|---|
| Kerngebiet | 773.477 | 833,9 | 52,2 | 6,3% |
| erweitertes EZG | 640.139 | 669,4 | 19,2 | 2,9% |
| Streuumsätze | | | 5,4 | |
| **Summe (EZG)** | **1.413.616** | **1.503,2** | **76,8** | **4,7%** |

Quelle: eigene Berechnung
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Insgesamt stehen im Einzugsgebiet über alle Sortimente rund 1,5 Mrd. € an sortimentsspezifischer Kaufkraft zur Verfügung. Bei der von uns prognostizierten Umsatzleistung von 76,8 Mio. € p.a. entspricht dies einem Marktanteil von 4,7 % ohne Berücksichtigung der Streuumsätze. Diese Umsätze, die außerhalb des erweiterten Einzugsgebietes generiert werden, sind auf die außerordentliche Attraktivität von größeren Einrichtungshäusern des Betreibers zurückzuführen, die teilweise auch Einkaufsfahrten von mehr als 60 Minuten veranlasst. Diese Streuumsätze dürften nach unserer Prognose rund 7 % des gesamten Umsatzes des Vorhabens betragen.

## Fazit

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens am Standort wird durch den bereits vorhandenen, nahe gelegenen IKEA in Fürth nach Norden stark begrenzt. Zukünftig ist von einer Arbeitsteilung der beiden Märkte im Verdichtungsraum Nürnberg auszugehen, wie dies bereits in anderen Städten erfolgt ist (z. B. Münchner Umland, Hamburg, Raum Köln).

Trotz dieser Situation und der Größe/ Leistungsfähigkeit des Vorhabens ergibt die Marktanteilsrechnung für das geplante Vorhaben

keine Werte, die im Kernsortiment oder in den zentrenrelevanten Sortimenten eine marktbeherrschende Stellung signalisieren. Der höchste Marktanteil ergäbe sich im Kernsortiment Möbel mit 14,8 %, liegt aber nur unwesentlich über den bundesdeutschen Werten des Anbieters. Die Marktanteilswerte für Randsortimente, insbesondere die für die städtebauliche Verträglichkeitsprüfung wesentlichen zentrenrelevanten, weisen eher geringe Werte auf. Dies ist durchaus ein erster Hinweis für die folgende Prüfung der möglichen Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet.

## 5.2 Konkurrenzsituation

### Vorbemerkung

Die Konkurrenzsituation stellt ebenso wie das vorher abgegrenzte potenzielle, vorhabenspezifische Einzugsgebiet eine wichtige Rahmenbedingung und Bezugsgröße zur Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens dar. Diese sind ebenfalls branchenspezifisch zu untersuchen.

Im Rahmen von Verträglichkeitsstudien ist es aus Sicht des Gutachters immer notwendig, die vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Eine Auswirkungsanalyse auf die städtebauliche Struktur und Ordnung sowie die Funktion bestehender zentraler Versorgungsbereiche muss u. E. immer sowohl quantitative (Ist-Bindungsquoten der vorhandenen Betriebe, Umverteilungseffekte unter Berücksichtigung offener Umsatzpotenziale nach Branchen) als auch qualitative Aspekte (Betriebstypenausstattung, Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe, Sortimentsvielfalt der Angebotsstrukturen, ...) abwägen, um zu einer Ansiedlungsempfehlung zu gelangen.

Folgende Wirkungsweisen der Ansiedlungen werden nachstehend unterschieden:

- Lokale Auswirkungen mit zu erwartenden Umsatzverlagerungen in Bezug zum innerstädtischen Einzelhandel Nürnbergs (Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Regionale Auswirkungen auf zentrale Orte außerhalb der Stadt Nürnberg

Ziel ist es, die Kaufkraftbindung in der Stadt Nürnberg zu erhöhen und so die oberzentrale Funktion weiter zu stärken, ohne strukturell negative Wirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere dem A-Zentrum) sowie zentrale Orte im Umland auszulösen.

Im Folgenden werden maßgebliche Konkurrenzstandorte innerhalb des Nürnberger Stadtgebietes (auf Basis der im Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Nürnberg festgelegten Zentren und Sonderstandorte) sowie innerhalb des regionalen Einzugsgebietes kurz beschrieben und ihre Konkurrenzbeziehung zum geplanten Ansiedlungsvorhaben bewertet.

Die Untersuchungen in der Stadt Nürnberg beziehen sich dabei auf die Festlegungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg. Aus dem zugrunde liegenden Gutachten wurden insbesondere die **Zentrenhierarchie, Zentrenfunktion sowie die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche** übernommen, um eine Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten. Auf die Wiederholung bzw. Kopie des Kartenmaterials wurde zugunsten der Übersichtlichkeit verzichtet.[31]

Für die Städte und Gemeinden im Umland wurden die Zentralen Versorgungsbereiche nach den bekannten städtebaulichen und funktionalen Kriterien von der CIMA abgegrenzt.

[31] Vgl. Dr. Acocella: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 12.12.2012, S99ff

## 5.3 Konkurrenzstandorte in Nürnberg

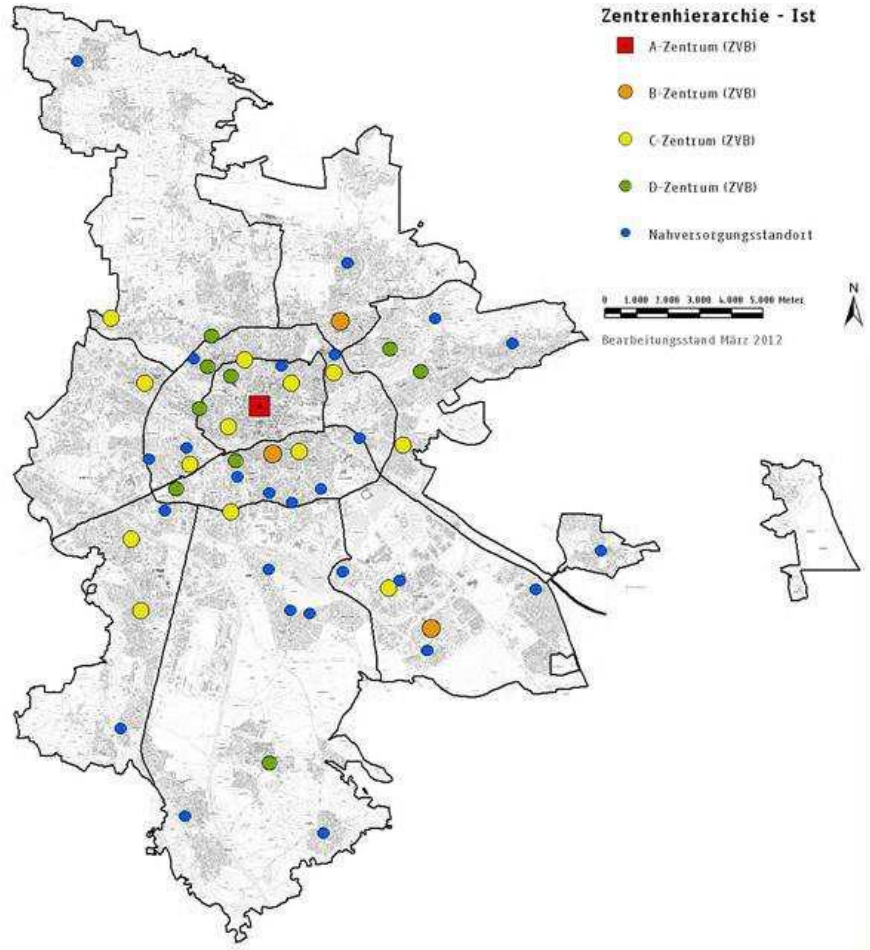
Bei der Betrachtung und Bewertung der Konkurrenzzentren innerhalb der Stadt Nürnberg orientieren wir uns an der im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg im Jahr 2013 vorgegeben Zentrenstruktur und den darin festgelegten und als schützenswert einzustufenden Zentralen Versorgungsbereichen. Insgesamt sind innerhalb der Stadt Nürnberg 26 Zentrale Versorgungsbereiche, gegliedert nach unterschiedlichen räumlichen Versorgungsfunktionen in A- bis D-Zentren, ausgewiesen. Eine detaillierte Übersicht aller Zentren ist in der rechtsstehenden Abbildung zu sehen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Sortimentsstruktur des Vorhabens und des zu erwartenden überregionalen Einzugsgebietes des Vorhabens, wurden die folgenden Zentralen Versorgungsbereiche mit überregionaler bzw. teilstädtischer bis interkommunaler Versorgungsfunktion detailliert betrachtet:

- A-Zentrum Innenstadt
- B-Zentrum Aufseßplatz
- B-Zentrum Frankenzentrum
- B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße

Die als C-Zentren definierten, schwächer ausgestatteten Standorte wurden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zusammengefasst betrachtet. Bei den als Nahversorgungszentren ausgewiesenen D-Zentren liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, so dass für diese Zentren aufgrund der nachrangig ausgeprägten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben wesentliche Beeinträchtigungen bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden können, im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchungen sind diese Zentren in den sonstigen integrierten Lagen mitbetrachtet worden.

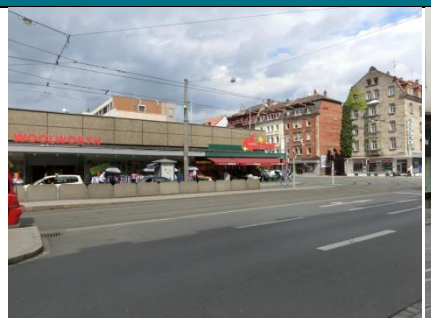
Abb. 14 Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg




Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg 2013

| Nürnberg: A-Zentrum Innenstadt, Zentraler Versorgungbereich | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |       |
| Lage | Königstraße, Karolinenstraße, Breite Gasse, Obstmarkt, Innere Laufer Gasse |
| Typ | Stadtzentrum mit Schwerpunkt auf mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 4.240 m² (auch Matratzen und Polstermöbel)<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 19.460 m², davon: rd. 4.920 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 9.070 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat; rd. 1.345 m² Bastelartikel, Schreibwaren; rd. 1.420 m² Antiquitäten, Kunstgegenstände<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 365 m² Teppiche; rd. 2.140 m² Elektrogeräte, Leuchten |
| Umsatz (relevant) | rd. 70,0 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Galeria Kaufhof, Karstadt, Küchen Lösch, Unique, Saturn, Kaut Bullinger |
| Angebotssituation | Die Nürnberger Innenstadt verfügt über vielfältige Angebote in den vorhabenrelevanten Sortimenten. Neben einem zu anderen Standorten in Nürnberg vergleichsweise eher unterdurchschnittlich ausgeprägten Angebot im Sortimentsbereich Möbel sind speziell die zu untersuchenden Randsortimente einer möglichen IKEA-Ansiedlung in der Nürnberger Innenstadt stärker verbreitet.<br>Im Sortimentsbereich GPK sind in der Nürnberger Innenstadt alle Genres vertreten. Neben einigen gehobenen Angebotsformaten von Betrieben wie Mobilia sind weitere Sortimentsniveaus (konsumig: Depot, discountorientiert: Nanu Nana) vorhanden. Eine Besonderheit stellen die verhältnismäßig zahlreichen Antiquitätengeschäfte dar, die neben Antiquitäten und Kunstgegenständen oftmals auch GPK als Randsortiment sowohl im gehobenen, konsumigen als auch im discountorientierten Niveau anbieten.<br>Das Segment der Heimtextilien ist in der Nürnberger Innenstadt eher durchschnittlich aufgestellt. Mehrere Betriebe offerieren Heimtextilien in unterschiedlichen Sortimentsniveaus. Wesentliche Anbieter im konsumigen Segment sind die |

| | |
|---|---|
| | Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof, die Heimtextilien als Randsortiment anbieten. Ferner finden sich Angebote im discountorientierten als auch im gehobenen Bedarfsbereich.<br>Papier- und Schreibwaren (PBS) werden in der Innenstadt im Wesentlichen durch kleinere Spezialisten angeboten. Kaut Bullinger ist mit rund 440 m² der größte Anbieter im gehobenen Angebotsniveau, der daher nur mittelbare Überschneidungsbereiche mit einem IKEA-Sortiment aufweist. Daneben spielen auch in dieser Branche die Warenhäuser eine gewisse Rolle für den konsumigen Bereich. |
| **Konkurrenzbeziehung** | Möbelanbieter sind auch in Nürnberg innenstadttypisch überwiegend auf vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen mit teils hoher Spezialisierung und gehobener Qualitäts- und Zielgruppenorientierung konzentriert. Direkte Wettbewerbsüberschneidungen mit einem IKEA-Sortiment gibt es kaum, allenfalls indirekte. Die möglichen Umsatzwirkungen sind eher geringfügig.<br>Im Sortimentsbereich GPK ist dagegen von einer stärkeren Wettbewerbssituation auszugehen, da das Angebot in der Nürnberger Innenstadt flächenintensiv ist und aufgrund der großen Bandbreite in der Innenstadt teilweise auch Zielgruppenüberschneidungen auftreten. Überwiegend ist das Sortimentsniveau in den innerstädtischen Fachgeschäften jedoch deutlich höher einzuschätzen, so dass mögliche Umsatzwirkungen auf den innerstädtischen Facheinzelhandel nur mäßig zu erwarten sind.<br>Im Sortimentsbereich Heimtextilien ist aufgrund der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und einiger Überschneidungen hinsichtlich der Zielgruppenorientierung insgesamt von einer mäßigen Konkurrenzsituation zwischen der Innenstadt und dem Planvorhaben auszugehen. Ähnlich verhält es sich bei Papier- und Schreibwaren, bei dem allenfalls die Randsortimente der Warenhäuser größere Überschneidungsbereiche im Angebot aufweisen.<br>Insgesamt hat keine der untersuchten Branchen für die Innenstadt eine wesentliche Ankerfunktion im Branchemix wie etwa innerstädtische Leitbranchen wie Oberbekleidung oder Schuhe. Die höherwertigen Spezialisten (Fachgeschäfte) positionieren sich deutlich qualitätsorientierter und haben nur mäßige Umsatzwirkungen zu erwarten. Einzig für die Warenhäuser könnte es größere Überschneidungsbereiche geben. Für sie haben die untersuchten Branchen aber ebenfalls den Charakter von Randsortimenten und nehmen oftmals nur einen geringen Umsatzanteil und daher keine Leitfunktion ein. |

| Nürnberg: B-Zentrum Aufseßplatz, Zentraler Versorgungbereich | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |   |
| Lage | Aufseßplatz, Pillenreuther Straße, Landgrabenstraße, |
| Typ | Nebenzentrum mit Schwerpunkt auf mittelfristigen Sortimentsbereichen |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 2.400 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 1.860 m², davon: rd. 590 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 1.080 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat; rd. 190 m² Papier- und Schreibwaren.<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 320 m² Teppiche, Bodenbeläge; rd. 345 m² Elektrogeräte, Leuchten |
| Umsatz (relevant) | rd. 15,0 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Woolworth, Stadtbazar |
| Angebotssituation | Die vorhabenrelevanten Sortimente werden im B-Zetrum Aufseßplatz in vergleichsweise geringem Umfang angeboten. Das Kernsortiment Möbel wird durch vier Wettbewerber bedient, die Waren im gehobenen, konsumigen und discountorientierten Bereich im branchenübergreifenden Vergleich auf unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche anbieten.<br>Im Sortimentsbereich GPK finden sich überwiegend Anbieter im discountorientierten Bereich (Minipreis, Tedi, Woolworth), wobei ebenfalls gehobene und konsumige Qualitätsniveaus vorhanden sind. Ähnlich ist die Situation im Bereich Papier- und Schreibwaren, in dem es ein Fachgeschäft und drei Discounter mit entsprechenden Randsortimenten gibt.<br>Heimtextilien werden hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend als Randsortiment der bereits genannten Anbieter am Standort offeriert. Darüber hinaus finden sich auch drei Wettbewerber, die Heimtextilien als Kernsortiment im konsumigen Bedarfsbereich führen, im B-Zentrum Aufseßplatz. |

| | |
|---|---|
| **Konkurrenzbeziehung** | Im Möbelsegment ist aufgrund der teilweise ähnlichen Qualitätsorientierung der ansässigen Wettbewerber zwar eine gewisse Konkurrenzbeziehung zu erwarten, diese ist jedoch aufgrund der überschaubaren Verkaufsflächenausstattung des Standorts eher mäßig.<br>Die Angebotsstruktur in den zentrenrelevanten Randsortimenten unterscheidet sich aufgrund nur mäßiger Flächenausstattung sowie vorwiegend unterschiedlicher Zielgruppenorientierung deutlich vom Planvorhaben, sodass von keinem erhöhten Wettbewerbsdruck auszugehen ist. Lediglich für die konsumigen Anbieter am Standort ist von einer gewissen Verschärfung der Wettbewerbssituation durch die geplante IKEA-Ansiedlung auszugehen. Auch für das zentrum am Aufseßplatz gilt jedoch, dass keines der vorhabenrelevanten Sortimente eine Anker- oder Leitfunktion für die Zentrenentwicklung hat und daher mäßige Umsatzverlagerungen kaum zu erheblichen städtebaulichen Verwerfungen führen dürften. |

| **Nürnberg: B-Zentrum Frankenzentrum, Zentraler Versorgungsbereich** | |
|---|---|
| **Fotos**<br>**(eigene Aufnahmen)** |     |
| **Lage** | Glogauer Straße, Breslauer Straße, Oppelner Straße |
| **Typ** | Einkaufszentrum mit Schwerpunkt in mittelfristigen Sortimentsbereichen |
| **Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen** | Möbel: ca. 210 m² (Matratzen)<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 2.790 m², davon: rd. 830 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 1.480 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat, rd. 480 m² Papier- und Schreibwaren<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 980 m² Haushaltselektronik |
| **Umsatz (relevant)** | rd. 29,3 Mio. € |

| | |
|---|---|
| **Magnetbetriebe** | Karstadt, Depot, Media Markt, Woolworth, Kaufland |
| **Angebotssituation** | Das Frankenzentrum übernimmt als geplantes Einkaufszentrum die Funktion eines B-Zentrums in Nürnberg. In den vorhabenrelevanten Sortimenten gibt es ein mäßiges Angebot der branchentypischen Filialisten und Warenhäuser mit gewissen Überschneidungen in der Zielgruppenansprache des IKEA-Vorhabens in den Randsortimenten. Das Kernsortiment Möbel spielt im Frankenzentrum keine Rolle.<br>Im Sortimentsbereich GPK werden sowohl die klassischen Haushaltswaren als auch die dem Geschenkartikelbereich zuzurechnenden Waren durch die Anbieter Karstadt und Depot angeboten. Die Wettbewerber Kaufland (konsumig) sowie Woolworth und Nanu-Nana, die eine discountorientierte Absatzstrategie verfolgen, runden das Angebot in diesem Segment ab. Diese Betriebe bieten darüber hinaus auch Heimtextilien an. Dadurch ist das Frankencenter in diesem Segment insgesamt durchschnittlich aufgestellt. Papier- und Schreibwaren werden ebenfalls ausschließlich im Randsortiment diverser schon genannter Anbieter mit Warenhaus-Charakter angeboten. Mit dem Media-Markt befindet sich zudem noch ein großflächiger Anbieter von Elektrogeräten mit einer gewissen Ankerfunktion am Standort. |
| **Konkurrenzbeziehung** | Im Kernsortiment Möbel gibt es ausschließlich Matratzen und damit nachrangige Überschneidungsbereiche des Vorhabens mit dem Frankenzentrum.<br>In den Randsortimenten gibt es diese Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben durchaus, da auch die Qualitäts- und Preisorientierung der überwiegenden Filialisten sehr ähnlich ist. Einziger betroffener Betrieb mit einer gewissen Magnetfunktion für das gesamte Zentrum wäre jedoch der Media-Markt. Da im Vorhaben von IKEA lediglich maximal 200 m² an relevanten Sortimenten (z. B. Haushaltsgroßgeräte) angeboten werden, wäre die daraus resultierende Umsatzwirkung aber vernachlässigbar.<br>Insgesamt ist am Standort nur eine mäßige Konkurrenzsituation mit dem geplanten Vorhaben zu erwarten. |

| Nürnberg: B-Zentrum Leipziger Platz/Äußere Bayreuther Straße, Zentraler Versorgungbereich | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |  |
| Lage | Äußere Bayreuther Straße, Carl-von-Linde-Straße, Kieslingstraße |
| Typ | Stadtteilzentrum mit Schwerpunkt auf nah- und mittelfristigen Sortimentsbereichen |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 40 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 1.380 m², davon: rd. 240 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 740 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat; rd. 400 m² Papier- und Schreibwaren<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 860 m² Leuchten, Elektrogeräte |
| Umsatz (relevant) | rd. 15,5 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Real, Media Markt, Müller Drogerie |
| Angebotssituation | Das Angebot an vorhabenrelevanten Sortimenten im B-Zentrum Leipziger Platz/ Äußere Bayreuther Straße ist eher eingeschränkt. So finden sich Möbel lediglich als Randsortiment auf rund 40 m² Verkaufsfläche im Real-SB-Warenhaus.<br>Mit etwas mehr als 700 m² Verkaufsfläche ist das Angebot im Bereich GPK durchaus relevant. Größtes Angebot im konsumigen Bereich ist das Randsortiment im ansässigen Real-SB-Warenhaus. Ferner befinden sich mit dem Za-Ra-Markt, Nanu Nana und Woolworth drei discountorientierte Wettbewerber am Standort.<br>Bei den Heimtextilien gibt es im B-Zentrum kein diversifiziertes Angebot. So findet sich diese Warengruppe lediglich als Randsortiment im Angebot von Real und Woolworth mit gewissen Überschneidungsbereichen zum Planvorhaben. Papier- und Schreibwaren werden überwiegend vom ansässigen Müller-Markt angeboten, der sich in der Angebotsstruktur doch etwas von einem IKEA-Sortiment unterscheidet, da er seinen Schwerpunkt nicht im Bereich „Aufbewahrung“ hat. |

| | |
|---|---|
| **Konkurrenzbeziehung** | Insgesamt können für die Sortimentsbereiche Möbel, Heimtextilien und Schreibwaren aufgrund geringer Flächenausstattung als auch Zielgruppenüberschneidung keine nennenswerten Wettbewerbsbeziehungen mit dem Planvorhaben prognostiziert werden. GPK ist zwar etwas stärker vertreten und hätte insbesondere mit dem für den Zentralen Versorgungsbereich wichtigen Anbieter Real gewisse Überschneidungen mit dem Vorhaben. In einem SB-Warenhaus ist dies jedoch kein Kern- oder Leitsortiment und eine etwas erhöhte Wettbewerbsintensität hätte demnach auch keine gravierenden betrieblichen Konsequenzen.<br>Insgesamt dürften die Wettbewerbsbeziehungen zu einem möglichen IKEA-Standort eher mäßig sein und zudem keine für die Zentrensicherung wesentlichen Schlüsselbranchen treffen. |

| **Nürnberg: Sonderstandort Geisseestraße, nicht integrierte Lage** | |
|---|---|
| **Fotos**<br>**(eigene Aufnahmen)** |    |
| **Lage** | Gustav-Adolf-Straße, Geisseestraße, Bahnhof Nürnberg-Schweinau |
| **Typ** | Nicht integrierter Fachmarktstandort mit heterogener Nutzungsstruktur |
| **Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen** | Möbel: ca. 1.160 m², zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 680 m², davon: rd. 320 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 310 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat und rd. 50 m² Papier- und Schreibwaren; nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 1.100 m² Bodenbeläge, Teppiche; rd. 550 m² Elektrogeräte, Leuchten; |
| **Umsatz (relevant)** | rd. 6,8 Mio. € |
| **Magnetbetriebe** | Bauhaus, Dänisches Bettenlager, Müller Drogeriemarkt |
| **Angebotssituation** | Der Sonderstandort Geisseestraße weist mit dem dänischen Bettenlager und Bauhaus zwei Anbieter auf, die gewisse vergleichbare Möbelangebote haben. Das dänische Bettenlager bietet sowohl Matratzen als auch Mitnahmemöbel (Tische, Stühle, Kommoden) im discountorientierten Niveau an. Daneben offeriert der ansässige Baumarkt überwiegend |

| | |
|---|---|
| | Badmöbel und Regale, die dem konsumigen Sortimentsniveau zuzurechnen sind. In den Segmenten GPK und Heimtextilien ist durch die genannten Anbieter hinsichtlich Absatzorientierung als auch Sortimentsbreite ein gewisses Angebot am Standort vorhanden. Ferner führt Bauhaus auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente Bodenbeläge, Teppiche und Elektrogeräte, Leuchten. Insolvenzbedingt, steht die ehemalige Praktiker-Filiale am Standort derzeit leer. |
| **Konkurrenzbeziehung** | Im Bereich Möbel wäre durch die Angebote der ansässigen Wettbewerber eine gewisse Konkurrenzsituation mit einem IKEA am Planstandort zu erwarten, da die Qualitäts- und Zielgruppenorientierung der beiden Anbieter durchaus vergleichbar ist. Ähnliches gilt für die Randsortimente. Daher gehen wir im Realisierungsfall grundsätzlich von einer intensivierten Wettbewerbsbeziehung der beiden Standorte aus, die jedoch aufgrund der Distanz zum Planvorhabenstandort quantitativ nur in geringem Umfang zum Tragen kommen würde. |

| **Nürnberg: Sonderstandort Ingolstädter Straße, nicht integrierte Lage** | |
|---|---|
| **Fotos**<br>**(eigene Aufnahmen)** |    |
| **Lage** | Ingolstädter Straße, Münchener Straße, Frankenstraße |
| **Typ** | Nicht integrierter Sondergebietsstandort mit homogener Nutzungsstruktur |
| **Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen** | Möbel: ca. 36.220 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 11.240 m², davon: rd. 4.140 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 6.600 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat, rd. 450 m² Papier- und Schreibwaren<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 3.555 m² Bodenbeläge, Teppiche; rd. 2.035 m² Elektrogeräte, Leuchten |
| **Umsatz (relevant)** | rd. 84,9 Mio. € |

| | |
|---|---|
| **Magnetbetrieb (relevant)** | XXXLutz, Mömax, Poco Einrichtungsmarkt |
| **Angebotssituation** | Am Standort Ingolstädter Straße sind mit dem Poco Einrichtungsmarkt, Mömax und XXXLutz drei unterschiedliche Möbelkonzepte angesiedelt, die eine große Bandbreite an Sortimentsniveaus und Zielgruppenorientierungen abdecken. Der Standort bildet damit den größten funktionalen Möbel-Cluster in Nürnberg. So offeriert der ansässige Poco Einrichtungsmarkt sowohl Möbel als auch Waren der vorhabenrelevanten Randsortimente GPK, Heimtextilien, Teppiche und Leuchten im discountorientierten Bedarfsbereich. Die Angebote des Wettbewerbers Mömax bedienen sowohl das discountorientierte als das konsumige Sortimentsniveau. Der größte Wettbewerber am Standort, die XXXLutz-Filiale bietet Möbel sowie die Randsortimente GPK, Heimtextilien, Teppiche und Leuchten in großer Breite sowohl im konsumigen als auch im gehobenen Qualitätsniveau an. |
| **Konkurrenzbeziehung** | Der Sonderstandort bildet derzeit die stärkste Möbelagglomeration in Nürnberg und stünde im Realisierungsfall in direkter Wettbewerbsbeziehung zu einem IKEA-Möbelhaus. Das relativ breite sowie gehoben/ konsumig bis discountorientierte Angebot sowohl im Bereich Möbel als auch in den sehr ausgeprägten, großflächigen zentrenrelevanten Randsortimenten weist sehr hohe Überschneidungen zu den möglichen IKEA-Sortimenten auf. Nicht zuletzt aufgrund der relativen Nähe zum Vorhabenstandort gehen wir von einer ausgeprägten Konkurrenzsituation zwischen den beiden Standorten aus. Am stärksten dürften dabei die Konzepte Mömax und Poco betroffen sein. Dieser verschärfte Wettbewerb würde allerdings durch die insgesamt steigende Attraktivität des Nürnberger Südens als regionaler Möbelstandort überlagert, von dem im Realisierungsfall auch das bestehende Möbelcluster an der Ingolstädter Straße profitieren würde. Insgesamt stellt der Sonderstandort jedoch keinen schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nürnberg dar. |

| Nürnberg: Sonderstandort Kleinreuth 1 und 3, nicht integrierte Lage | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |    |
| Lage | Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Sigmundstraße |
| Typ | Nicht integrierter Fachmarktstandort mit heterogener Nutzungsstruktur |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 6.645 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 1.610 m², davon: rd. 450 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 1.080 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat; rd. 80 m² Papier- und Schreibwaren; nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 735 m² Bodenbeläge, Teppiche; rd. 1.980 m² Elektrogeräte, Leuchten |
| Umsatz (relevant) | rd. 44,3 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Media Markt, OBI, Möbel Fischer |
| Angebotssituation | Im Sortimentsbereich Möbel gibt es mit den Anbietern Möbel und Küchen Fischer, dem Küchenstudio Küchenchef sowie OBI ein durchaus breites Angebot im gehobenen und konsumigen Segment.<br>Die zentrenrelevanten Randsortimente der genannten Anbieter konzentrieren sich auf die Bereiche GPK und Heimtextilien und sind dem konsumigen Qualitätsniveau zuzurechnen.<br>Ferner gibt es Elektrogroßgeräte bei den am Standort ansässigen Wettbewerbern Media Markt und Expert Tevi im konsumigen Bedarfsbereich. |
| Konkurrenzbeziehung | Im Bereich Möbel wäre bei Vorhabenrealisierung eine insgesamt mäßige Wettbewerbssituation anzunehmen, da nur geringe Teile der erhobenen Fläche tatsächlich Überschneidungsbereiche aufweist. Die gehobenen, spezialisierten Angebote (Küchen, Polstermöbel) eines Möbel Fischer sind davon nur nachrangig betroffen, da sie eine andere Zielgruppe ansprechen.<br>Die als Randsortimente geführten Branchen GPK und Heimtextilien werden im konsumigen Qualitätsniveau angeboten |

| | |
|---|---|
| | und hätten stärkere Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planvorhaben, weswegen eine erhöhte Konkurrenzbeziehung durch die geplante IKEA-Ansiedlung zu erwarten ist. |

| Nürnberg: Sonderstandort Rollnerstraße, nicht integrierte Lage | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |    |
| Lage | Rollnerstraße, Nordring |
| Typ | Nicht integrierter Sondergebietsstandort mit heterogener Nutzungsstruktur |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 2.030 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 340 m², davon: rd. 125 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 205 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat und lediglich geringe Flächen für Papier- und Schreibwaren<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 10 m² Bodenbeläge, Teppiche |
| Umsatz (relevant) | rd. 4,1 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Möbelum, Matratzen Concord, Badmanufaktur Frei |
| Angebotssituation | Im Sortimentsbereich Möbel finden sich mit Möbelum und Matratzen Concord zwei spezialisierte Anbieter im konsumigen Bedarfsbereich. Ferner offeriert die Badmanufaktur Frei Bäder und Badmöbel im gehobenen Qualitätsniveau. GPK und Heimtextilien werden am Standort lediglich als Randsortimente im Möbelum angeboten. |
| Konkurrenzbeziehung | Für das Möbelangebot wird aufgrund des vorhandenen Angebotes eine mäßige Wettbewerbsüberschneidung mit einem möglichen IKEA anzunehmen sein. Möbelum und Concord haben sich jeweils spezialisiert, bieten aber durchaus Sortimente im IKEA-Genre an. Insbesondere Möbelum kann sich allerdings durchaus gegenüber einem IKEA abgrenzen. Die eher geringfügig ausgeprägten Angebote im Bereich der Randsortimente lassen nicht zuletzt aufgrund der Entfernungen keinen erhöhten Wettbewerbsdruck auf den Standort erwarten. |

| Nürnberg: Sonstiger Standort Laufamholzstraße, nicht integrierte Lage | |
|---|---|
| Fotos<br>(eigene Aufnahmen) |   |
| Lage | Laufamholzstraße, Prutzstraße, Rehhofstraße |
| Typ | Nicht integrierte Fachmarktstandorte in Streulage mit Solitärstandorten entlang der Ausfallstraße |
| Vorhabenrelevante Einzelhandelsflächen | Möbel: ca. 22.600 m²<br>zentrenrelevante Randsortimente insgesamt: rd. 3.650 m², davon: rd. 1.600 m² Heimtextilien (ohne Teppiche); rd. 2.050 m² Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat<br>nicht zentrenrelevante Sortimente: rd. 1.200 m² Bodenbeläge, Teppiche; rd. 1.080 m² Elektrogeräte, Leuchten |
| Umsatz (relevant) | rd. 39,1 Mio. € |
| Magnetbetriebe | Segmüller, Möbel Roller, 2 Küchenstudios |
| Angebotssituation | Entlang der Laufamholzstraße befinden sich mehrere Möbel-Anbieter in Streulage. Größter Anbieter ist Segmüller, der im konsumigen bis gehobenen Bedarf seinen Schwerpunkt hat. Möbel Roller ist dagegen discountorientiert und teilweise sogar noch unterhalb des Qualitätsniveaus eines IKEA anzusiedeln. Die Angebote zweier Spezialanbieter für Bäder und Küchen im gehobenen Qualitätsbereich ergänzen das Möbelangebot am Standort, funktionieren jedoch autark. Die vorhabenrelevanten Randsortimente Heimtextilien, GPK, sowie Elektrogeräte führen beide Multisortimenter in entsprechendem Umfang. Bemerkenswert ist, dass der Anbieter Segmüller, eine der Branchengrößen, in Raumaufteilung und Platzangebot nicht mehr den optimalen Voraussetzungen für ein Wohnkaufhaus entspricht. |
| Konkurrenzbeziehung | Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort würde die Ansiedlung eines Wettbewerbers IKEA an der Regensburger Straße eine Verschärfung des Wettbewerbs für die beiden Anbieter Roller und Segmüller auslösen. Dies gilt umso mehr als die Streulagenstandorte ohne direkte Agglomerationsvorteile keine optimalen Bedingungen mehr hinsichtlich Erreichbarkeit, Fernwirkung, Raumangebot und Marktauftritt mehr bieten. In erster Linie wären u. E. davon jedoch die Randsortimente betroffen, Möbel Roller als Mitnahmekonzept auch etwas stärker in den Kernsortimenten. |

## Fazit

Die Wettbewerbssituation für ein mögliches Neubauvorhaben eines Möbelmarktes IKEA an der Regensburger Straße ist im Stadtgebiet Nürnberg sehr dicht und vielfältig. Entsprechend komplex werden die im weiteren Verlauf noch zu quantifizierenden und zu bewertenden Umsatzwirkungen durch ein solches Vorhaben sein. Ganz allgemein lässt sich jedoch sagen, dass die nahe gelegenen Sondergebietsstandorte an der Ingolstädter und der Laufamholzstraße aufgrund der vergleichbaren Positionierung unmittelbar betroffen wären. Hinzu kommen noch einige Streulagenanbieter aus dem Fachmarktbereich wie Baumärkte, Fachmärkte für Heimtextilien und kleinere Möbelfachmärkte. Spezialisten wie Küchenstudios, hochwertige Designmöbelanbieter und andere haben deutlich geringere Überschneidungen.

In den zentrenrelevanten Randsortimenten dürfte es neben den genannten Anbietern intensivierte Wettbewerbsbeziehungen mit den wenigen Spezialanbietern in den zentralen Versorgungsbereichen (z.B. depot, Kaut Bullinger), aber auch den Warenhäusern der Innenstadt wie den dezentralen Anbietern (integrierte SB-Warenhäuser) geben, die traditionell die vorhabenrelevanten Sortimente auf größeren Flächen im Randsortiment anbieten.

Insgesamt zeigt die Analyse der zentralen Versorgungsbereiche jedoch, dass es keine gravierenden Vorschädigungen der Standorte gibt, die insbesondere im Zusammenhang mit den vorhabenrelevanten Sortimenten stehen könnten. Lediglich einige unmittelbare Wettbewerber an den Sondergebietsstandorten weisen einen gewissen Anpassungsbedarf auf, der sich in einer verschärften Wettbewerbssituation nachteilig auswirken könnte.

## 5.4 Konkurrenzstandorte im Umland des Planvorhabens

Für die städtebauliche Auswirkungsanalyse werden zusätzlich noch folgende zentrale Orte in der Region näher betrachtet:

**Oberzentren:**

- Stadt Fürth
- Stadt Schwabach

**Mittelzentren:**

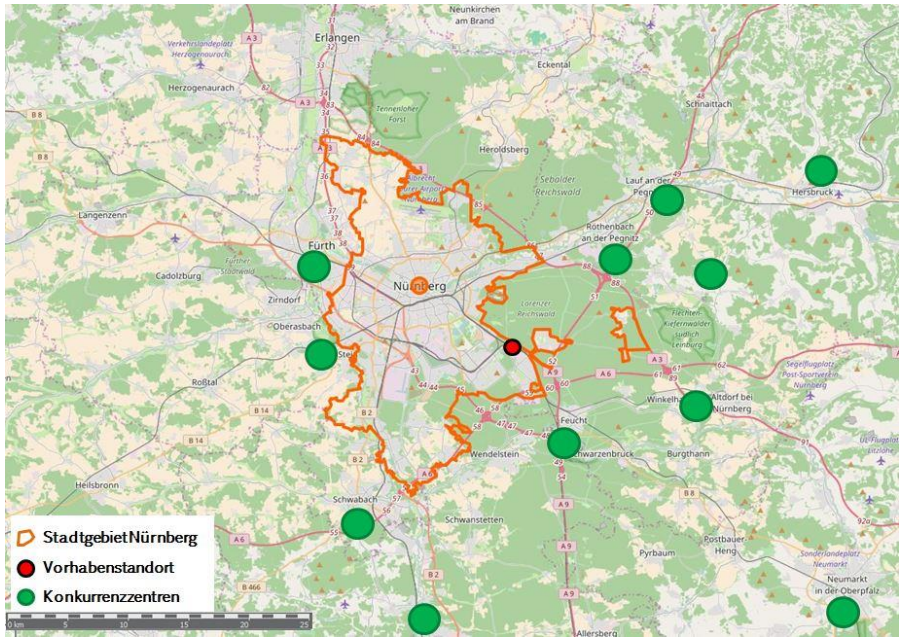
- Kreisstadt Roth
- Große Kreisstadt Neumarkt in der Oberpfalz
- Stadt Hersbruck
- Kreisstadt Lauf an der Pegnitz
- Stadt Altdorf
- Stadt Hilpoltstein

**Grundzentren:**

- Stadt Röthenbach a. d. Pegnitz
- Markt Feucht
- Stadt Stein

Ein Überblick der betrachteten Konkurrenzstandorte zeigt die nebenstehende Abbildung. Die Angebotssituation wurde ebenfalls branchenspezifisch und vorhabenbezogen untersucht und nachfolgend kurz beschrieben.

Abb. 15 Überblick Konkurrenzstandorte




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.1 Oberzentrum Fürth

Tab. 8 Rahmendaten Fürth

| Stadt Fürth | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 118.358 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 104,8 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 774,85 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 108,6 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 10 |

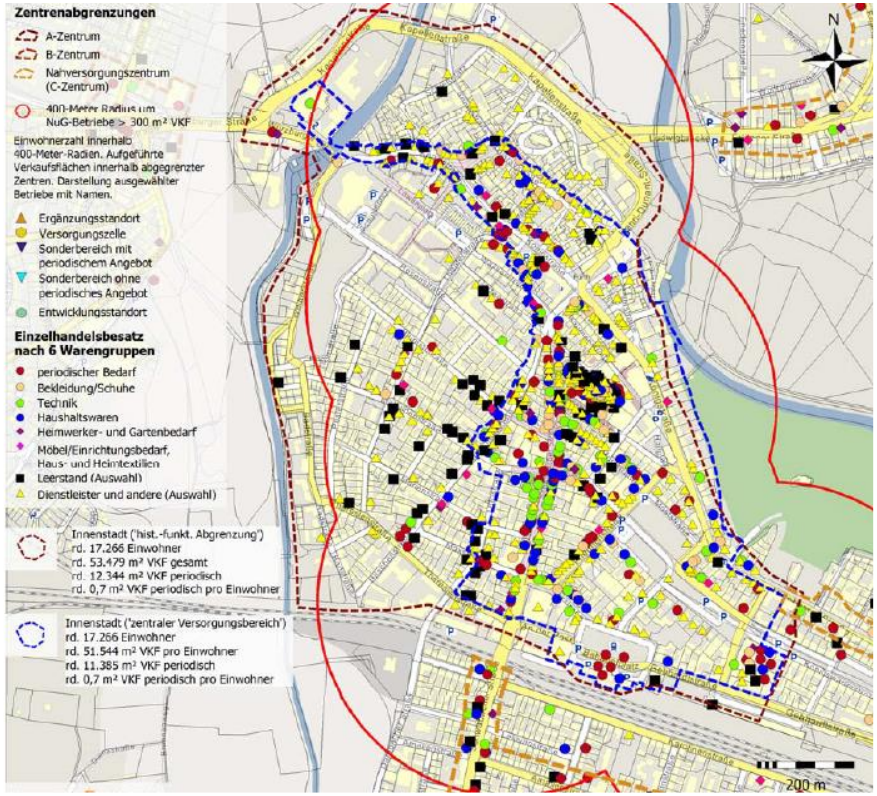
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Die Stadt Fürth verfügt über ein integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010, in dem neben dem A-Zentrum Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich weitere Nahversorgungszentren (C-Zentren) abgegrenzt wurden. Diese beiden Standortkategorien gilt es getrennt zu betrachten, wobei der Angebotsschwerpunkt in den C-Zentren eindeutig im kurzfristigen Sortimentsbereich liegt und dementsprechende Überschneidungen mit dem Vorhaben eines Einrichtungshauses sehr gering ausfallen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Fürth weist insbesondere im Bereich der vorhabenrelevanten Randsortimente Heimtextilien, GPK sowie Leuchten und Elektrogeräte, mit einer Verkaufsfläche von rund 5.350 m², ein breites Angebot sowohl im discountorientierten, konsumigen als auch im gehobenen Segment mit einigen Überschneidungsbereichen zum Vorhaben auf. Die Wettbewerbssituation verändert sich jedoch für den innerstädtischen Facheinzelhandel kaum, da Fürth selbst in relativer Nähe über alle Typen von Einrichtungshäusern verfügt und einen eigenen IKEA-Standort mit vergleichbaren Angeboten bereits hat.

Insgesamt befindet sich die Fürther Innenstadt lt. Zentrenkonzept in einer problematischen Wettbewerbssituation. Indikatoren hierfür sind ein nur „durchschnittlicher Einzelhandelsbesatz“, ein Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt von lediglich knapp 20 % und eine hohe Leerstandsquote von 31 %.[32] Von einer Vorschädigung des Zentrums ist daher auszugehen.

Abb. 16 Abgrenzung Innenstadt Fürth (ZV)




Quelle: Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, März 2010, Gfk GeoMarketing, S.61

32 Vgl. GfK Geomarketing: Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, März 2010

Abb. 17 Relevante Wettbewerber in Fürth




Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Im sonstigen Stadtgebiet findet sich mit insgesamt rund 67.900 m² Verkaufsfläche ein großes Angebot im Sortimentsbereich Möbel. Ferner herrscht bei den weiteren vorhabenrelevanten Randsortimenten mit rund 27.800 m² Verkaufsfläche ein ebenso breites wie flächenintensives Angebot in den verschiedenen Qualitätsniveaus im sonstigen Stadtgebiet vor. Hierbei decken die größten ansässigen Wettbewerber Möbel Höffner und Möbel Flamme, das komplette Spektrum im Bereich der Möbel als auch der Randsortimente wie GPK, Heimtextilien und Leuchten im konsumigen und gehobenen Bedarfsbereich ab. Zusätzlich liegt in Fürth bereits ein Standort von IKEA, der weitgehend identische Sortimente mit dem Planvorhaben aufweisen dürfte. Da dessen Einzugsgebiet weit über Nürnberg hinaus ins südliche Mittelfranken reicht, sind größere Umsatzverlagerungen zwischen den beiden Betrieben im Falle einer Realisierung des Standortes in Nürnberg wahrscheinlich.

### 5.4.2 Oberzentrum Schwabach

Tab. 9 Rahmendaten Schwabach

| Stadt Schwabach | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 39.137 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 106,8 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 312,91 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 130,2 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 11 |

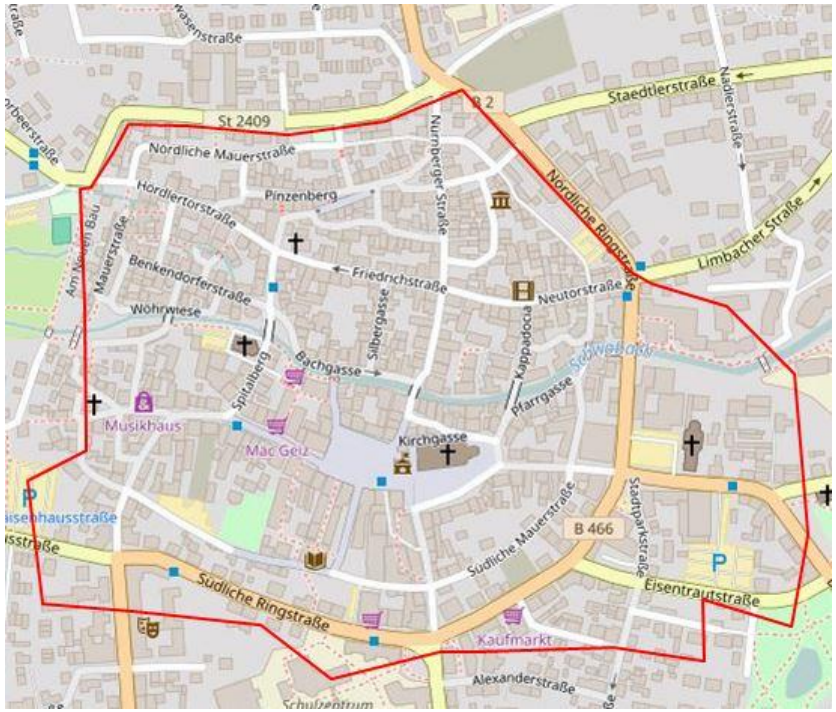
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Das Oberzentrum Schwabach verfügt im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente insgesamt über ein mäßiges Angebot. Mit rund 645 m² Verkaufsfläche im Bereich GPK, 585 m² Verkaufsfläche im Bereich Heimtextilien sowie 610 m² Verkaufsfläche im Bereich Möbel besteht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwabach ein weniger ausgeprägtes Angebot an vorhabenrelevanten Kern- und Randsortimenten. Die Schwabacher Innenstadt präsentiert sich zudem insgesamt attraktiv mit nur geringen Leerständen. Leitbranchen für die Innenstadt sind Oberbekleidung, Schuhe und Lebensmittelanbieter. Jüngere Investitionsprojekte im Einzelhandel, wie das erst vor wenigen Jahren entstandene „Hüttlinger“ am Altstadtrand belegen zudem die wirtschaftlich durchaus positive Gesamtsituation. Von einer Vorschädigung des Zentralen Versorgungsbereichs ist in Schwabach jedenfalls nicht auszugehen.

Im Vergleich zur Innenstadt fallen die vorhabenrelevanten Angebote im sonstigen Stadtbereich etwas größer aus. So sind insgesamt 4.210 m² Verkaufsfläche dem Sortimentsbereich Möbel zuzurechnen. Hierbei finden sich mit dem Möbler Lagerverkauf sowie dem Dänischen Bettenlager zwei Anbieter, die Möbel als Kernsortiment im konsumigen bis discountorientierten Bedarfsbereich anbieten.

Durch zwei ansässige Baumarktfilialen, welche Waren im konsumigen Bereich als Randsortiment führen, wird das Möbelangebot komplettiert. Ferner besteht mit rund 10.665 m² Verkaufsfläche ein breites Angebot an vorhabenrelevanten Randsortimenten in den sonstigen Lagen der Stadt Schwabach, insbesondere in der huma-Einkaufswelt. So sind im Bereich GPK insgesamt rund 2.300 m² Verkaufsfläche vorhanden, die überwiegend dem konsumigen Segment zuzurechnen sind. Neben den genannten Anbietern sind mit Trend House und Depot auch zwei GPK-Fachgeschäfte am Standort vertreten. Mit insgesamt rund 2.400 m² Verkaufsfläche, welche in den konsumigen bis discountorientierten Bedarfsbereich fallen, ist der Bereich Bodenbeläge und Teppiche ein weiterer Angebotsschwerpunkt. Insgesamt kann also insbesondere im Bereich der Randsortimente GPK, Bodenbeläge und Teppiche sowie Heimtextilien aufgrund der ähnlichen Zielgruppenorientierung und der relativen Nähe zum Planvorhabenstandort eine gewisse Wettbewerbsüberschneidung im Falle einer Realisierung des Vorhabens entstehen. Da es sich bei den Wettbewerbsstandorten jedoch ausschließlich um nicht integrierte Fachmarktlagen handelt, sind städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Schwabach auszuschließen.

Abb. 18 Abgrenzung Innenstadt Schwabach (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 19 Relevante Wettbewerber in Schwabach




Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.3 Mittelzentrum Roth

Tab. 10 Rahmendaten Roth

| Stadt Roth | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 24.170 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 102,0 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 158,21 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 109,8 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 19 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Im Mittelzentrum Roth ist das Angebot im vorhabenrelevanten Bereich gering. So befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich mit dem Müller Drogeriemarkt lediglich ein Anbieter, der ein gewisses Angebot im vorhabenrelevanten Randsortiment Schreibwaren anbietet. Die Innenstadt ist ansonsten durchaus attraktiv und hat einen der zentralörtlichen Funktion angemessenen Einzelhandelsbesatz. Leitsortimente sind auch hier in den Branchen Oberbekleidung und Schuhe zu finden. Eine Vorschädigung ist nicht festzustellen.

Im sonstigen Stadtgebiet ist das Angebot an vorhabenrelevanten Sortimenten ebenfalls wenig ausgeprägt. Das Kernsortiment Möbel wird auf rund 1.190 m² Verkaufsfläche angeboten. Fast die gesamte Verkaufsfläche entfällt dabei auf das Küchenstudio Habicht + Sporer, in welchem Küchen im exklusiven und gehobenen Qualitätsniveau angeboten werden. Auf die vorhabenrelevanten Randsortimente entfallen zusammengenommen rund 1.975 m² Verkaufsfläche, die hinsichtlich der Zielgruppenorientierung überwiegend dem konsumigen Bedarfsbereich zuzurechnen sind. Die möglichen Wettbewerbsüberschneidungen mit einem IKEA-Planvorhaben in Nürnberg dürften insgesamt auch aufgrund der Entfernung eher mäßig ausfallen.

Abb. 20 Abgrenzung Innenstadt Roth (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 21 Relevante Wettbewerber in Roth






Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

## 5.4.4 Mittelzentrum Neumarkt in der Oberpfalz

Tab. 11 Rahmendaten Neumarkt in der Oberpfalz

| Stadt Neumarkt in der Oberpfalz | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 38.355 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 102,7 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 342,80 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 149,6 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 20 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz verfügt in den vorhabenrelevanten Sortimenten über ein breites Angebot. Im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt befinden sich keine klassischen Möbler. An vorhabenrelevanten Randsortimenten finden sich insgesamt rund 4.040 m² Verkaufsfläche dort. Die größten Angebote bestehen dabei mit etwa 1.000 m² im Segment der Heimtextilien sowie mit rund 1.815 m² im Sortimentsbereich GPK und haben hier zwar keine Leitfunktion aufgrund der Größe allerdings durchaus eine wich-

tige Ergänzungsfunktion für den Branchenmix. Hinsichtlich der Qualitätsorientierung bewegt sich das Angebot in der Neumarkter Innenstadt überwiegend im gehobenen bis konsumigen Bereich. Wettbewerbsüberschneidungen mit einem Vorhaben in Nürnberg sind daher durchaus möglich. Allerdings sind auch in der Neumarkter Innenstadt keine wesentlichen Vorschädigungen festzustellen. Zudem steht der innerstädtische Einzelhandel bereits jetzt erfolgreich im Wettbewerb mit den Fachmarktlagen in der eigenen Stadt.

Im sonstigen Stadtgebiet wird das vorhabenrelevante Kernsortiment Möbel auf insgesamt rund 15.640 m² Verkaufsfläche angeboten. Die größten Wettbewerber in diesem Segment sind das Einrichtungscenter Werner, welches Möbel im konsumigen Bedarfsbereich anbietet sowie das Einrichtungshaus Gilbert Karpfer, Möbel Walter und Die Einrichtung Pröbster, wo Angebote mit gehobener bis exklusiver Qualitätsorientierung zu finden sind. Von den rund 8.720 m² Verkaufsfläche an vorhabenrelevanten Randsortimenten im sonstigen Stadtgebiet ist der größte Anteil den Branchen Heimtextilien, GPK sowie Leuchten und Elektrogeräte mit konsumiger Zielgruppenorientierung zuzurechnen.

Abb. 22 Abgrenzung Innenstadt Neumarkt in der Oberpfalz (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Insgesamt wäre im Kernsortiment Möbel trotz der relativ hohen Verkaufsfläche in Neumarkt aufgrund einer nur teilweise ähnlichen Zielgruppenansprache mit einem IKEA in Nürnberg eine eher geringe Verschärfung der Wettbewerbssituation anzunehmen. Bei den vorhabenrelevanten Randsortimenten wäre dies etwas ausgeprägter.

Abb. 23 Relevante Wettbewerber in Neumarkt in der Oberpfalz







Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.5 Mittelzentrum Hersbruck

Tab. 12 Rahmendaten Hersbruck

| Stadt Hersbruck | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 12.150 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 108,2 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 95,76 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 125,6 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 22 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Das Angebot an vorhabenrelevanten Sortimenten ist im Mittelzentrum Hersbruck eher gering. In den A-Lagen der Stadt finden sich keine Sortimente aus dem Bereich Möbel. Ferner ist das Angebot in den vorhabenrelevanten Randsortimenten mit rund 2.370 m² Verkaufsfläche eher gering. Hiervon ist der größte Teil mit rund 630 m² Verkaufsfläche das Segment Elektrogeräte und Leuchten, welches in mehreren inhabergeführten Geschäften in allen Preislagen angeboten wird. Auf 260 m² Verkaufsfläche beläuft sich das Angebot bei Heimtextilien in 5 Betrieben, GPK ist ebenfalls nur als Randsortiment auf insgesamt 390 m² zu finden. Bei Papier- und Schreibwaren haben 3 Anbieter zusammen 310 m². Die beschriebenen Angebote haben bei sämtlichen Anbietern eher untergeordnete Bedeutung als Randsortimente und haben keine Leitfunktion für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung. Eine Vorschädigung ist nicht zu erkennen.

Außerhalb der Innenstadt sind drei Wettbewerber zu finden, die Waren aus dem Bereich Möbel auf insgesamt rund 2.150 m² Verkaufsfläche anbieten. Hierbei handelt es sich um die Möbel-Spezialstudios Matratzen Concord und Möbel / Küchen Zink, die Matratzen, Küchen und Polstermöbel im konsumigen bis discount-

orientierten Bereich offerieren. Sonstige vorhabenrelevante Randsortimente sind mit einer Verkaufsfläche von lediglich 250 m² im sonstigen Stadtgebiet kaum zu finden. Insgesamt ist u. E. aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen in den sonstigen Lagen der Stadt sowie der überwiegend unterschiedlichen Zielgruppenorientierung der Wettbewerber im Zentralen Versorgungsbereich von einer wenig ausgeprägten Wettbewerbssituation mit einem möglichen Vorhaben in Nürnberg auszugehen.

Abb. 24 Abgrenzung Innenstadt Hersbruck (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 25 Relevante Wettbewerber in Hersbruck



Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

## 5.4.6 Mittelzentrum Lauf an der Pegnitz

Tab. 13 Rahmendaten Lauf an der Pegnitz

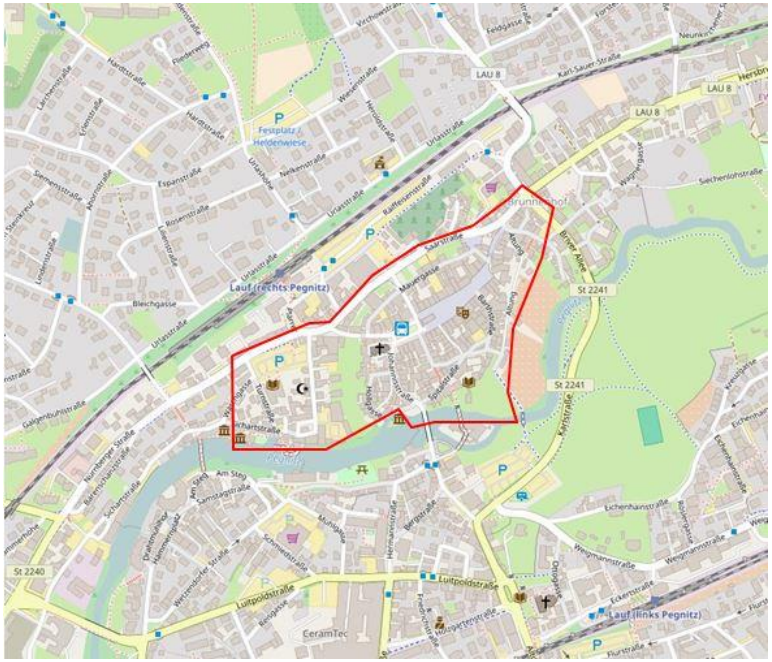
| Stadt Lauf an der Pegnitz | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 25.912 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 107,7 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 179,69 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 111,4 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 13 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Im Mittelzentrum Lauf an der Pegnitz sind im vorhabenrelevanten Bereich kaum Angebote zu finden. Im Zentralen Versorgungsbereich, der aufgrund des hohen Besucheraufkommens der attraktiven Altstadt stark von Gastronomie und touristischen Angeboten geprägt ist, bieten zwei kleinere, gehobene bis exklusive Nischenanbieter auf rund 360 m² Verkaufsfläche Möbel an. Das Angebot in den vorhabenrelevanten Randsortimenten in der Laufer Innenstadt

weist eine Verkaufsfläche von etwa 550 m² auf und verteilt sich auf die Bereiche Heimtextilien, Schreibwaren und GPK, meist auf kleinere Fachgeschäfte oder als Randsortiment. Die Laufer Innenstadt präsentiert sich sehr attraktiv mit starker Touristenfrequenz und Belebung im öffentlichen Raum. Die Stadtsanierung ist abgeschlossen. Die historische Altstadt hat bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit ein kleinteiliges, lückenloses und durchaus angemessenes Einzelhandelsangebot bei allerdings eingeschränkter Flächenverfügbarkeit für Neuansiedlungen. Eine Vorschädigung ist auszuschließen.

Abb. 26 Abgrenzung Innenstadt Lauf an der Pegnitz (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs findet sich lediglich ein Anbieter von Gardinen mit gehobener Qualitätsorientierung in Streulage. Damit ist aufgrund der Angebotssituation sowie der unterschiedlichen Zielgruppenansprache der ansässigen Anbieter (Touristen und Tagesbesucher), trotz der relativen Nähe der Stadt Lauf zum möglichen Vorhabenstandort eine mögliche Wettbewerbsverschärfung im Realisierungsfall als sehr gering einzustufen.

Abb. 27 Zentraler Versorgungsbereich Lauf an der Pegnitz



Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.7 Mittelzentrum Altdorf

Tab. 14 Rahmendaten Altdorf

| Stadt Altdorf | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 15.111 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 108,1 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 66,48 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 70,0 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 14 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Im Mittelzentrum Altdorf besteht ein eher unterdurchschnittliches Angebot an vorhabenrelevantem Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich Altdorfs weist rund 1.070 m² Verkaufsfläche in den vorhabenrelevanten Sortimenten auf und beschränkt sich auf kleinflächige Fachgeschäfte, überwiegend jedoch auf kleinere Nebensortimentsbereiche von Betrieben mit anderem Schwerpunkt. Der größte Sortimentsbereich ist mit ca. 635 m² Verkaufsfläche GPK, welcher überwiegend im konsumigen Bedarfsbereich angeboten wird. Das Kernsortiment Möbel findet sich auf lediglich 155 m² Verkaufsfläche in der Altdorfer Innenstadt. Der Zentrale Versorgungsbereich präsentiert sich insgesamt ansprechend und ohne Vorschädigung.

In den sonstigen Lagen des Mittelzentrums Altdorf besteht ein vorhabenrelevantes Angebot auf etwa 685 m² Verkaufsfläche, wovon rund die Hälfte dem Sortiment Heimtextilien zuzurechnen sind. Das Kernsortiment Möbel ist mit rund 115 m² Verkaufsfläche auch außerhalb der Altdorfer Innenstadt kaum nennenswert. Hinsichtlich der Wettbewerbssituation wäre im Realisierungsfall eines IKEA in Nürnberg aufgrund des geringen Angebots sowie einer unterschiedlichen Zielgruppenansprache des vorhandenen Möbelangebots keine wesentlich erhöhte Wettbewerbsintensität zu erwarten.

Abb. 28 Abgrenzung Innenstadt Altdorf (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 29 Zentraler Versorgungsbereich Altdorf





Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.8 Mittelzentrum Hilpoltstein

Tab. 15 Rahmendaten Hilpoltstein

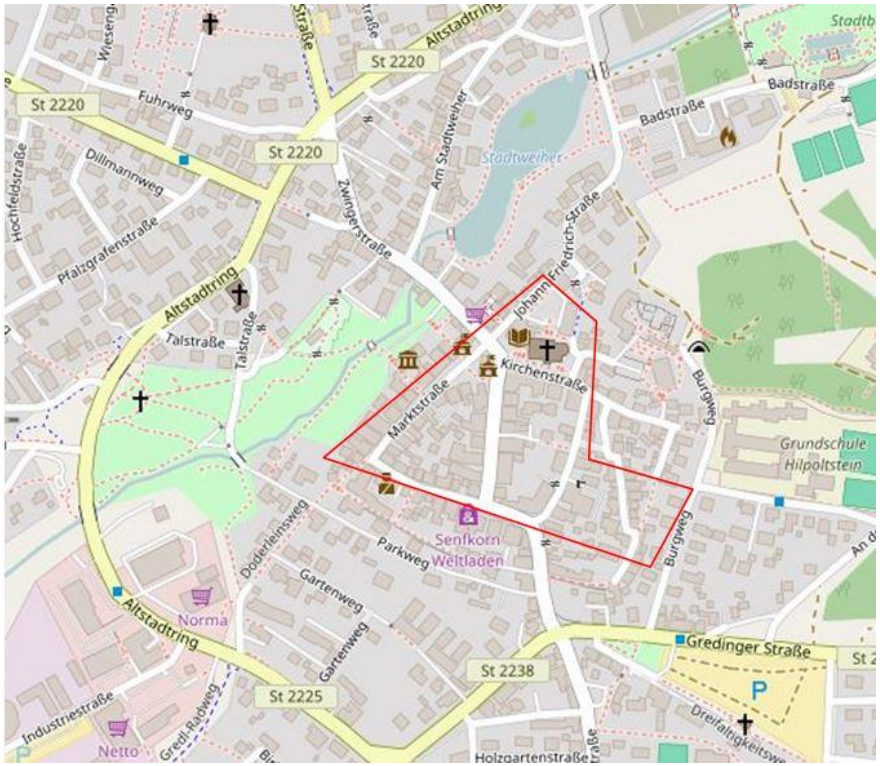
| Stadt Hilpoltstein | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 13.148 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 99,8 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 49,35 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 64,7 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 26 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Das Mittelzentrum Hilpoltstein verfügt im Zentralen Versorgungsbereich sowie den integrierten Streulagen über insgesamt rund 390 m² Verkaufsfläche der vorhabenrelevanten Randsortimente Schreibwaren und GPK. Die sanierte Altstadt mit einem gut gestalteten öffentlichen Raum hat allerdings insgesamt einen sehr mäßigen Einzelhandelsbesatz und weist immer wieder Funktionslücken und Leerstände auf. Der wichtigsten Anbieter für Oberbekleidung und Magnetbetrieb befindet sich eher am Rande des Zentralen Versorgungsbereiches. Im Zentrum selbst sorgen noch einige Gastronomiebetriebe für etwas Passantenfrequenz. Insgesamt ist aufgrund des schwachen Besatzes eine gewisse Vorschädigung nicht auszuschließen.

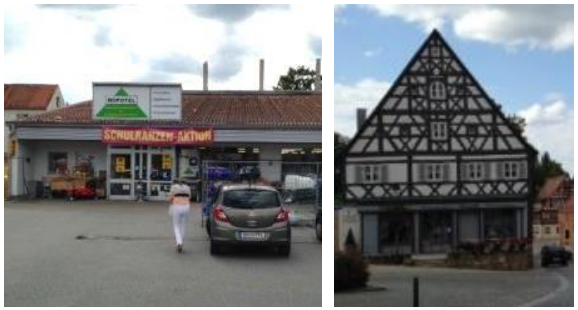
Größter vorhabenrelevanter Wettbewerber am Standort ist der Anbieter Nopotel, ein Anbieter für Spielwaren, Schreibwaren und GPK im konsumigen bis discountorientierten Bereich. Aufgrund des geringen Angebots und der bereits großen Entfernung zum Vorhabenstandort gehen wir im Realisierungsfall nicht von einer spürbaren Wettbewerbsverschärfung für den Hilpoltsteiner Einzelhandel aus.

Abb. 30 Abgrenzung Innenstadt Hilpoltstein (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 31 Anbieter in Hilpoltstein





Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.9 Grundzentrum Feucht

Tab. 16 Rahmendaten Feucht

| Markt Feucht | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 12.449 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 106,7 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 48,53 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 63,0 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 7 |

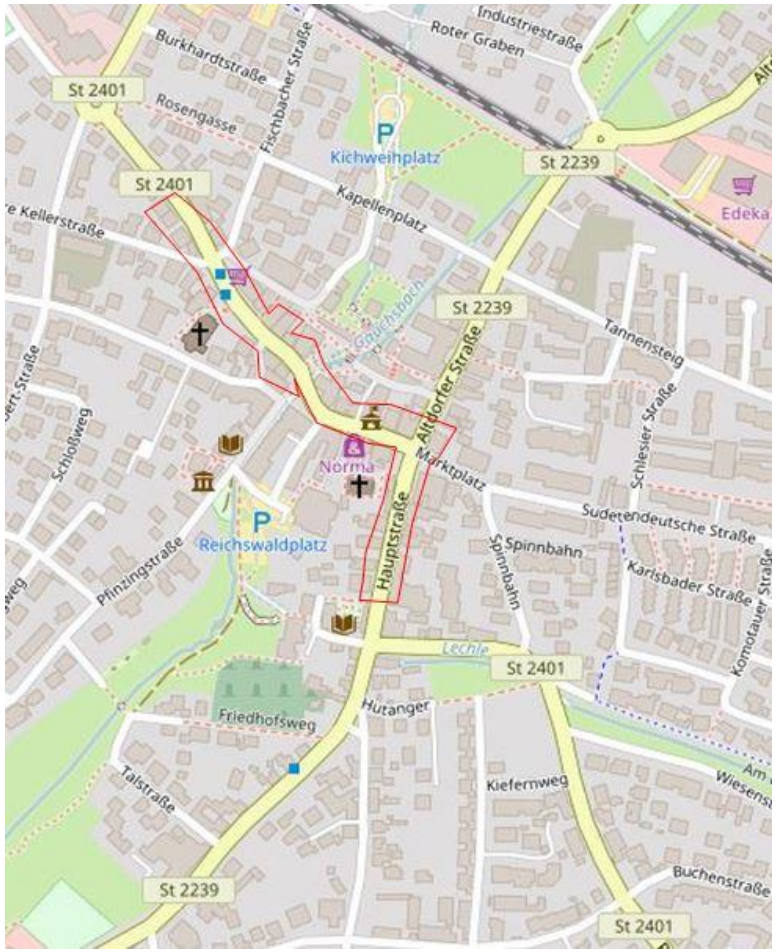
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Der Zentrale Versorgungsbereich Feucht ist charakterisiert durch einen durchaus dichten, straßenbegleitenden Geschäftsbesatz (Typ Geschäftsstraße) mit kleineren Aufenthaltsbereichen. Die Stadtsanierung ist abgeschlossen, der öffentliche Raum ist attraktiv und gut nutzbar. Es gibt starken Durchgangsverkehr, der aber nur mäßig störend wirkt. Mehrere Außengastronomieflächen vermitteln eine belebte Atmosphäre. Die Passantenfrequenz ist mäßig bis gut. Im Einzelhandel fungieren Lebensmittelanbieter (Norma) und Cafés/Gastronomie als wesentliche Ankernutzungen. Die Geschäftslokale im Einzelhandel sind überwiegend zeitgemäß. Deutliche Investitionen in Bausubstanz und Ladengestaltung sind festzustellen. Keine Vorschädigung erkennbar.

Vorhabenrelevante Sortimente finden sich hier auf rund 360 m² Verkaufsfläche. Das Kernsortiment Möbel gibt es auf rund 50 m² in einem Bettenfachgeschäft mit unzeitgemäßer Präsentation. Die wesentlichen vorhabenrelevanten Randsortimente im Zentralen Versorgungsbereich sind Heimtextilien, Schreibwaren und GPK, die eine gehobene bis konsumige Qualitätsorientierung aufweisen. Die Wettbewerbsüberschneidungen wären im Realisierungsfall für die Feuchter Innenstadt dennoch gering.

In den sonstigen Lagen des Gemeindegebiets gibt es dagegen einen Hagebaumarkt, ein Angebot von rund 1.900 m² an vorhabenrelevanten Sortimenten aufweist. Neben rund 500 m² Möbeln gibt es hier auch die relevanten Randsortimente GPK, Bodenbeläge und Teppiche sowie Elektrogeräte und Leuchten im konsumigen Bedarfsbereich. Aufgrund der relativen Nähe zum Planvorhabenstandort wäre im Falle einer Ansiedlung durchaus eine verschärfte Wettbewerbssituation für den Baumarkt zu erwarten..

Abb. 32 Abgrenzung Innenstadt Feucht (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Abb. 33 Einzelhandel in Feucht




Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

## 5.4.10 Grundzentrum Stein

Tab. 17 Rahmendaten Stein

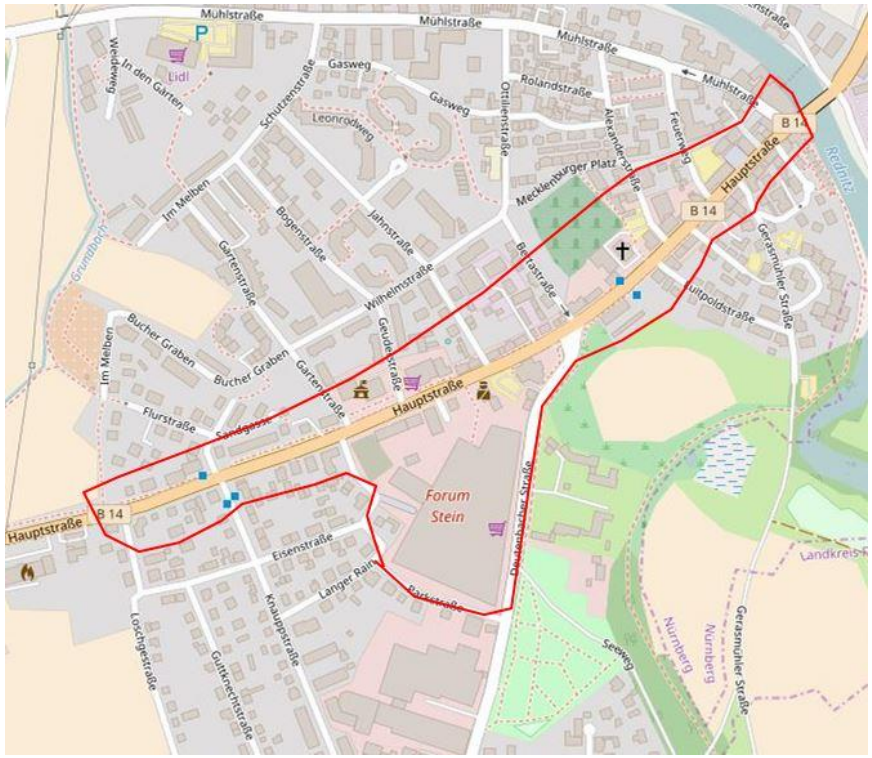
| Stadt Stein | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 13.643 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 110,8 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 59,20 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 67,6 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 9 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Unmittelbar an Nürnberg angrenzend liegt die Gemeinde Stein. Der zentrale Versorgungsbereich weist mit insgesamt knapp 200 m² Verkaufsfläche in allen vorhabenrelevanten Sortimenten kaum Überschneidungen mit dem Vorhaben auf. Da in Stein derzeit ein Einkaufszentrum (Forum Stein) realisiert wird, könnte sich diese Situation in Kürze ändern. Nach gegenwärtig bekannter Planung sind die zukünftigen Magnetbetriebe des geplanten Forums allerdings in den

Branchen Lebensmittel, Drogerie, Oberbekleidung und Schuhe zu suchen. Vorhabenrelevante Sortimente haben lediglich ergänzende Funktion. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher nicht davon auszugehen, dass die beiden Vorhaben in wesentliche Konkurrenz zueinander treten würden.

Abb. 34 Abgrenzung Innenstadt Stein (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Das Möbelangebot außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wäre für ein IKEA-Angebot in Nürnberg durchaus relevant. Rund 6.275 m² Verkaufsfläche haben die beiden Anbieter Makro Polstermöbel und GMV Büromöbel, welche Waren mit konsumiger Zielgruppenorientierung anbieten. Die Intensivierung des Wettbewerbs in den angebotenen Segmenten dürfte sich im Realisierungsfall für die beiden Anbieter durchaus bemerkbar machen. Allerdings haben sie keine relevante bzw. schützenswerte städtebauliche Funktion für die Versorgungsqualität im Zentralen Versorgungsbereich.

Abb. 35 Relevante Wettbewerber in Stein







Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

### 5.4.11 Grundzentrum Röthenbach a. d. Pegnitz

Tab. 18 Rahmendaten Röthenbach

| Stadt Röthenbach | |
|---|---|
| Einwohner (Stand: 31.12.2012) | 11.788 |
| Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer | 101,0 |
| Einzelhandelsumsatz in Mio. € (2013) | 75,40 |
| Zentralitätskennziffer 2013 | 95,9 |
| Entfernung zum Vorhabenstandort (in km) | ca. 10 |

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2014
CIMA!BBE!mbResearch 2013

Der Zentrale Versorgungsbereich in Röthenbach besteht aus einem straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Rückersdorfer Straße, einer unattraktiven Durchgangsstraße (St 2241) mit lockerem Besatz und größeren Funktionslücken. Der öffentliche Raum ist nicht gestaltet und weitgehend unattraktiv. In bester Lage gibt es eine größere Brachfläche mit Entwicklungspotential, der Einzelhandelsbesatz ist allerdings insgesamt eher schwach. Als Anker fungieren ein Edeka Markt mit einem NKD-Textil-Discounter. Eine gewisse Vorschädigung des Zentrums ist durchaus vorhanden, allerdings auch verursacht durch ein größeres Fachmarktgebiet mit zentrenrelevanten Angeboten am Stadtrand.

Der zentrenuntypische Besatz zeigt sich auch an den vorhandenen Fachmarktanbietern in den Branchen Möbel, Matratzen, GPK und Heimtextilien, die durchaus vorhabenrelevant sind. Insgesamt verteilen sich 420 m² auf die beiden Anbieter Matratzen Concord und Dänisches Bettenlager. Gewisse Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben wären im Realisierungsfall wahrscheinlich.

Abb. 36 Abgrenzung Innenstadt Röthenbach (ZV)




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Außerhalb des Ortskerns befindet sich in der oben genannten Fachmarktagglomeration ein OBI-Baumarkt mit rund 620 m² vorhabenrelevanter Randsortimente. Im Realisierungsfall des dann nahe gelegenen IKEA-Einrichtungshauses sind daraus durchaus intensivierte Wettbewerbsbeziehungen abzuleiten.

Abb. 37 Einzelhandel in Röthenbach

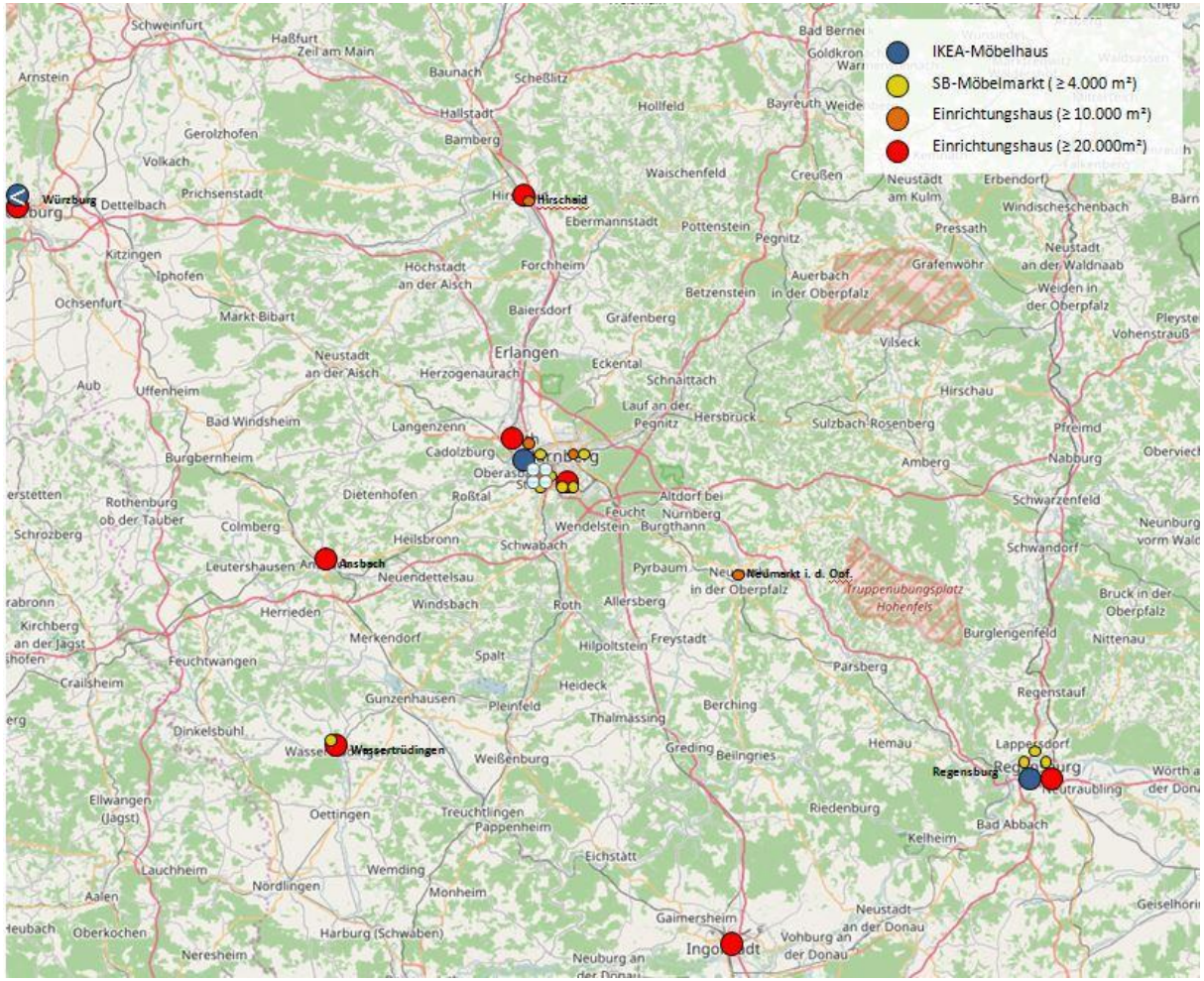




Fotos: eigene Aufnahmen, CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

## 5.5 Überregionale Wettbewerber

Abb. 38 Großräumliche Wettbewerbsübersicht des Möbeleinzelhandels




Kartengrundlage: © OpenStreetMap
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Von wesentlicher Bedeutung für das Planvorhaben und dessen potentiellem Kundeneinzugsgebiet am Standort in Nürnberg ist bei der angestrebten Nutzung und den üblichen Einzugsgebieten von 60 Minuten und größer die Situation des überregionalen Möbelangebotes. Die großen Wettbewerber für einen Standort in Nürnberg sind aufgrund der hohen Marktanteile von IKEA die Häuser des Anbieters selbst, die sich in Fürth (bereits beschrieben) sowie in Regensburg, Würzburg und Eching bei München befinden.

Bei der bestehenden Reichweite von IKEA ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Standorte einen wesentlichen Rahmen für das potentielle Einzugsgebiet bilden. Hinzu kommen größere Wohnkaufhäuser anderer Betreiber in Nürnberg selbst, sowie in Fürth, Hirschaid, Ansbach, Wassertrüdingen, Regensburg, Würzburg und Ingolstadt.

Die größten Möbel-Cluster befinden sich dabei in Nürnberg und Fürth sowie in Regensburg. Namentlich sind die wesentlichen Wettbewerber Filialen der bundesweit bedeutendsten Wettbewerber von IKEA: XXXLutz, Mömax, Segmüller, Höffner, Poco und Roller.

Tab. 19 Wesentliche überregionale Wettbewerber Möbel

| Stadt | Anbieter |
|---|---|
| Hirschaid | XXXLutz |
| | Mömax |
| Wassertrüdingen | XXXLutz |
| | Poco |
| Nürnberg | Mömax |
| | Mömax |
| | XXXLutz |
| | Segmüller |
| | Roller |
| | Poco |
| | Poco |
| Fürth | IKEA |
| | Höffner |
| | Flamme |
| Bayreuth | Wohn Plus |
| | Pilipp |
| | Nero Möbel |
| | Roller |
| Sulzbach-Rosenberg | Möbel Münch |
| | Möbel Ostler |
| | Texas Möbel |
| Ansbach | Pilipp |
| | Wohn Plus |
| Regensburg | Poco |
| | Kare |
| | Die Wohnkultur Zankl |
| | Roller |
| | IKEA |
| | XXXLutz |
| | Mömax |
| | Wohn Plus |

Quelle: eigene Erhebungen, 2014

# 6 Auswirkungsanalyse

## 6.1 Marktposition und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet (landesplanerische Überprüfung)

### Vorbemerkung

Die Berechnungen zur landesplanerischen Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten müssen an den Zielen des am 01.09.2013 in Kraft getreten ist, verabschiedeten überarbeiteten Landesentwicklungsprogramms orientiert werden. Zur Feststellung, ob ein Vorhaben als großflächig zu bezeichnen ist, sollte das unter Kapitel 5.3 dargestellte Verfahren angewendet werden.

Marktpotenziale werden daraufhin entweder für raumordnerische Nah- und Verflechtungsbereiche oder, wie im vorliegenden Projekt für das jeweils vorhabenbezogene, spezifische Einzugsgebiet errechnet. Hierbei ist auf Verbrauchsausgaben des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie[33] aus dem Jahr 2013 zurückzugreifen, die als Ausgabensätze pro Kopf und Jahr erhoben werden und mit der jeweiligen Einwohnerzahl multipliziert werden. Eine Differenzierung in 25 Branchen ermöglicht eine dezidierte Potenzialermittlung für die statisch festgelegten Raumkategorien (Nahbereiche und innerstädtische Verflechtungsbereiche). Die zu einem bestimmten Zeitpunkt festgelegten, statischen Raumkategorien der Landesplanung können allerdings deutlich von den realen Einzugsgebieten für die zu unterscheidenden Branchen abweichen, was in der landesplanerischen Überprüfung nicht zu berücksichtigen ist. Definierte Regelungen für maximale Abschöpfungsquoten ermöglichen die Ermittlung von Grenzwerten, die als Vorgabe für die Bauleitplanung dienen sollen. Die zu errechnenden Maximalumsätze (Grenzwerte) sind nachfolgend durch die anzusetzende Flächenleistung für die jeweilige Branche zu dividieren, um Grenzwerte ausgedrückt in m² zu erhalten[34]. Bei dieser Berechnungsweise spielen jedoch weder die Situation vor Ort, noch die Leistungsmöglichkeit unterschiedlicher Konzepte eine Rolle. Für die bayernweite Vergleichbarkeit werden deshalb durchschnittliche Flächenleistungen gewählt, die jedoch in der städtebaulichen Betrachtung (hier ist der sog. „worst-case“ zu prüfen) unterschiedlich sein können, da dort die tatsächlichen Marktbegebenheiten eine wichtigere Rolle spielen.

### Grundannahmen

Die Wirkungsanalyse aus landesplanerischer Sicht bezieht sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben, in diesem Falle die Möbelhausansiedlung.

Für das geplante **Einrichtungshaus** (geplante Gesamtverkaufsfläche 25.500 m²) werden die landesplanerisch maximal verträglichen Verkaufsflächen **für die Kernsortiment Möbel sowie die projektspezifischen Randsortimente** berechnet. Das landesplanerisch anzusetzende **projektspezifische Einzugsgebiet** umfasst, wie bereits dargestellt, den Kern-Einzugsbereich des Vorhabens mit **773.477 Einwohnern.** Für die separate Überprüfung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs wird der **einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich** der

[33] Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013; BBE Handelsberatung GmbH

[34] Im Sinne einer landesweit einheitlichen Behandlung von Vorhaben sind für die Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen Durchschnittswerte anzunehmen

Stadt Nürnberg mit **1.543.916 Einwohnern** angesetzt, der **Nahbereich** umfasst lediglich das Stadtgebiet Nürnbergs mit **495.121 Einwohnern**[35]. Als Flächenleistungen werden im Sinne einer „worst-case"-Betrachtung in diesem Falle die jeweiligen sortimentsspezifischen **Maximalwerte** angesetzt.

### Abschöpfungsquoten nach dem LEP 2013

Die raumordnerische Verträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes kann nach der Handlungsanleitung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und der LEP-Fassung vom 01.09.2013 bei einer Abschöpfungsquote

- im **Nahversorgungsbedarf** von maximal **25 %** der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich,
- im Bereich des **Innenstadtbedarfs** auf folgenden Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels: **30 %** für die ersten 100.000 Einwohner, 15 % für die Einwohnerzahl, welche die ersten 100.000 übersteigt,
- im Bereich des **sonstigen Bedarfs auf 25 %** der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum (Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens)

als gegeben angesehen werden.

### Maximal verträgliche Verkaufsfläche nach LEP

In Bezug auf die jeweils sortiments- und betriebstypspezifischen maximalen Flächenleistungen errechnen sich aus dem maximal abschöpfbaren Umsatz daraus die nach LEP maximal verträglichen Verkaufsflächen nach zwei Varianten.

**Variante 1:**

Neben dem Kernsortiment Möbel (inkl. Badeinrichtung, Leuchten) werden alle Randsortimente spezifisch auf ihren jeweiligen Bezugsraum geprüft. Für Randsortimente des Innenstadtbedarfs wird als als Basis der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich, für die Randsortimente des sonstigen Bedarfs das abgegrenzte projektspezifische Einzugsgebiet und für das Randsortiment Lebensmittel der Nahbereich angesetzt.

**Variante 2:**

Neben dem Kernsortiment Möbel (inkl. Badeinrichtung, Leuchten) werden die Randsortimente pauschal als Innenstadtbedarf angenommen und auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Nürnberg bezogen geprüft.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für Nürnberg nach den aktuellen LEP-Kriterien maximal verträglichen Verkaufsflächen in den vorhabenrelevanten Branchen je Variante des zu überprüfenden Betriebstyps Wohnkaufhaus auf, die dürfen jedoch nicht als landesplanerische Empfehlungen verstanden werden.

[35] Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand: 31.12.2012

Tab. 20 Verträgliche Verkaufsflächen in Nürnberg für relevante Branchen nach LEP (Maximalwerte) – Variante 1, Randsortimente differenziert

| Branche | Betriebstyp | geplante Verkaufsfläche in m² | Verflechtungsbereich | Einwohner | Marktpotential im EZG/VB in Mio. € | zulässige KK-Abschöpfung | Flächenleistung maximal in €/m² | max. verträgliche Vkfl. nach LEP 2013, mindestens |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Möbel (inkl. Badeinrichtung, Leuchten) | Wohnkaufhaus | 19.050 | projektspezifisch | 773.477 | 237,5 | 25% | 1.300 | 45.665 |
| Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel | Wohnkaufhaus | 900 | projektspezifisch | 773.477 | 284,6 | 25% | 2.000 | 35.580 |
| Gartenbedarf | Wohnkaufhaus | 800 | projektspezifisch | 773.477 | 112,9 | 25% | 1.500 | 18.821 |
| Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbelag | Wohnkaufhaus | 750 | projektspezifisch | 773.477 | 84,3 | 25% | 1.500 | 14.043 |
| Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel | Wohnkaufhaus | 1.650 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 92,6 | 15-30% | 2.900 | 5.102 |
| Elektrogeräte (weiße Ware) | Wohnkaufhaus | 100 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 194,5 | 15-30% | 6.000 | 5.178 |
| Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf | Wohnkaufhaus | 950 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 126,6 | 15-30% | 1.900 | 10.642 |
| Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS) | Wohnkaufhaus | 800 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 194,5 | 15-30% | 4.500 | 6.904 |
| Spielwaren | Wohnkaufhaus | 150 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 61,8 | 15-30% | 2.400 | 4.110 |
| Lebensmittel | Randsortiment | 200 | Nürnberg, Nahbereich | 495.121 | 936,3 | 25% | 3.000 | 30.798 |
| Sonstiges | Randsortiment | 150 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 74,1 | 15-30% | 1.300 | 9.105 |

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2014; Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 2013

Tab. 21 Verträgliche Verkaufsflächen in Nürnberg für relevante Branchen nach LEP (Maximalwerte) – Variante 2, Randsortimente pauschal

| Branche | Betriebstyp | geplante Verkaufsfläche in m² | Verflechtungsbereich | Einwohner | Marktpotential im EZG/VB in Mio. € | zulässige KK-Abschöpfung | Flächenleistung maximal in €/m² | max. verträgliche Vkfl. nach LEP 2013, mindestens |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Möbel (inkl. Badeinrichtung, Leuchten) | Wohnkaufhaus | 19.050 | projektspezifisch | 773.477 | 237,5 | 25% | 1.300 | 45.665 |
| Möbel Randsortiment | Wohnkaufhaus | 6.450 | Nürnberg, Innenstadtbedarf | 1.543.916 | 74,1 | 15-30% | 1.300 | 9.105 |

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2014; Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 2013

### Erläuterung zur landesplanerischen Verträglichkeit

Die Berechnung der landesplanerischen Verträglichkeit leistet auch in der Aktualisierung von 2013, bedingt durch die marktwirtschaftliche Grundordnung, keine Bedarfsprüfung (z.B. „Wie viele Einzelhandelsgroßprojekte sind notwendig?“) und keinen Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung ist ausschließlich das zu beurteilende Vorhaben im Rahmen einer **Einzelfallbeurteilung** und zwar grundsätzlich ohne Bedarfsprüfung sowie ohne die Berücksichtigung von Wettbewerbsaspekten.

### Bewertung

Die geplanten Verkaufsflächen des Möbelhauses liegen sowohl in jeder Branche als auch in beiden Prüfungsvarianten deutlich unterhalb der landesplanerisch ermittelten maximal verträglichen Ver-

kaufsflächen. Entsprechend der LEP-Ziele ist das projektierte Möbelhaus (Wohnkaufhaus) mit einer projektierten Verkaufsfläche im Kernsortiment Möbel (inkl. Badeinrichtung, Leuchten) von 19.050 m² sowie den Randsortimenten (projektiert: 6.450 m² Verkaufsfläche) als landesplanerisch verträglich einzuschätzen.

**Fazit:**

**Die Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit erfolgte anhand der Kriterien der Neufassung vom 22.08.2013.**

**Nach den aktuellen Kriterien der Handlungsanleitung unter Zugrundelegung des LEP 2013 ist das geplante Möbelhaus (Wohnkaufhaus) in der geplanten Dimensionierung landesplanerisch zulässig.**

**Der Standort ist als städtebauliche Randlage zu typisieren (vgl. Kap. 4.3) und entspricht für ein derartiges Vorhaben den Zielen des LEP. Die zulässigen Abschöpfungsquoten der einzelnen Branchen werden nach Maximalwerten zum Teil deutlich unterschritten. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, sind u. E. nach Berechnung der landesplanerischen Maximalverträglichkeit in allen Sortimentsbereichen nicht zu erwarten.**

## 6.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (Beeinträchtigungsverbot)

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Einzelhandelsvorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge der Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen ein Umsatzverlust in zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % zu vermuten ist.

Eine Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte stellt einerseits auf die Neuumsätze ab, andererseits ist auch immer zu diskutieren, ob der dann größere Gesamtbetrieb insgesamt stärkere Wirkungen erzielt. Dies kann jedoch bei der zu prüfenden Vorhabengröße aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.

### 6.2.1 Vorbemerkung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant.[36] Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (z. B. das Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen aufgrund ihrer Magnet-

36 Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

funktion, eine nachfolgende Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung, etc.).[37]

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsgebiet eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % städtebaulich relevant.[38]

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.[39]

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt.

Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[40]

Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Die CIMA, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einen Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden[41]. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster gehen wir davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung sämtlicher (städtebaulicher) Kriterien abgewogen werden müssen[42].

Der quantitativen städtebaulichen Auswirkungsanalyse werden die in Kapitel 2 tatsächlich vor Ort prognostizierten Umsatzerwartungen der geplanten Ansiedlung zu Grunde gelegt.

Für die Wirkungsanalyse von Vorhaben ist aus Gutachtersicht in einem „Worst-case-Szenario“ mit dem wahrscheinlichen Umsatz bzw. dem angenommenen Zielumsatz zu rechnen. Zur Simulation der derzeit realisierten Ist-Umsätze der Bestandsbetriebe werden vom Gutachter betreiberspezifische Flächenleistungen angenommen, die an die in Nürnberg vorhandene Wettbewerbs- und Kaufkraftsituation angepasst und durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams ergänzt wurden.

---

37 OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

38 Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

39 OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

40 OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

41 Vgl. Schmitz, H.: Die Bedeutung von Einzelhandelsgutachten in der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. In: G. Heinritz / F. Schröder: Der gekaufte Verstand. Was taugen Gutachter- und Beraterleistungen im Einzelhandel? Geogr. Handelsforschung Bd. 5, München 2001, S. 79 – 90.

42 Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

### 6.2.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die Flächenleistung des Vorhabens sich einerseits an der lokalen Situation in Nürnberg und andererseits an der außergewöhnlichen Marktstellung und Leistungsfähigkeit des Unternehmens IKEA orientieren wird. Für die Wirkungsanalyse von neuen Ansiedlungsvorhaben ist in einem worst-case-Szenario mit dem maximalen, erzielbaren Umsatz zu rechnen. Zur Simulation der derzeit realisierten Ist-Umsätze der Bestandsbetriebe werden vom Gutachter betriebsspezifische Flächenleistungen aufgrund der Wettbewerbssituation und Kaufkraft in der Region angenommen.

Wir gehen davon aus, dass das geplante IKEA Einrichtungshaus eine im Vergleich zu den Durchschnittswerten stark erhöhte Flächenleistung generieren kann. Bereits in Kap. 2.3 wurden diese erhöhten Leistungskennziffern dargestellt. Die Standortvoraussetzungen und das zu erwartende Betriebskonzept lassen erwarten, dass sich am Standort nach einer gewissen Anlaufzeit von üblicherweise 1 bis 3 Jahren betreiberspezifische Leistungswerte erreichen kann. Die Verträglichkeitsprüfung simuliert demnach einen Zustand, der mutmaßlich erst in einem gewissen Abstand nach Betriebsaufnahme erreicht wird.

Viele Experten halten die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädieren für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. Wir sehen jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an und haben dazu in Kap. 5 jedes einzelne Zentrum ausführlich untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei dem zu untersuchenden Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt um einen vorgeschädigten oder einen stabilen Bereich handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die zahlreichen untersuchten Sonderstandorte mit ähnlichen Angebotsstrukturen in Nürnberg und der Region müssen vor diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht anders bewertet werden, da sie i.d.R. ebenfalls keine Funktion innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches übernehmen.

Die im Folgenden dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines worst-case dar, der spezifische Unternehmerreaktionen (z. B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine wesentliche zusätzliche Rolle (z. B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

Wie in Kap. 1 in den methodischen Vorüberlegungen bereits erläutert, beschränkt sich die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung auf das **Kernsortiment Möbel** (nicht zentrenrelevant) sowie die maßgeblich vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente

- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe)

Für die ebenfalls vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Haushaltselektronik „weiße Ware“, Wanduhren und saisonal wechselnde „freie Sortimente“ hal-

ten wir eine detaillierte Überprüfung der Auswirkungen für nicht erforderlich, da diese lediglich auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche mit geringem Anteil am Gesamtumsatz innerhalb des Einrichtungshauses geführt werden. Die insgesamt eher geringen Abschöpfungsquoten für die untersuchten zentrenrelevanten Sortimente mit deutlich größerem Volumen bestätigen diese Annahme zur Geringfügigkeit der Auswirkungen.

Für alle untersuchten Branchen ist auch wesentlich, dass der Vorhabenträger IKEA in seinen Einrichtungshäusern ausschließlich Handelsmarken führt, die bei anderen Anbietern nicht erhältlich sind.

### 6.2.3 Umsatzverlagerungen und Wirkungsanalyse

Sortimentsspezifisch prognostizieren wir durch das Planvorhaben die folgenden maximalen Umsatzverlagerungen und Abschöpfungsquoten an den untersuchten Standorten:

Tab. 22 Umsatzverlagerungen Möbel

**Prognoseumsatz im Sortiment Möbel** **53,1 Mio. €**

| Standort / Zentrum | vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. € | Umsatzverlust in Mio. € | Abschöpfung in % |
|---|---|---|---|
| Nürnberg: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 8,0 | 0,3 | 3,3 |
| Nürnberg: B-Zentrum Aufseßplatz (ZV) | 3,7 | 0,1 | 4,0 |
| Nürnberg: B-Zentrum Frankenzentrum (ZV) | 0,3 | < 0,1 | 3,4 |
| Nürnberg: B-Zentren Leipziger Platz/Äußere Bayreuther Str. (ZV) | 0,0 | < 0,1 | 2,9 |
| Nürnberg: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 14,3 | 0,8 | 5,4 |
| Nürnberg: sonstige integrierte Lagen | 38,2 | 2,6 | 6,9 |
| Nürnberg: nicht integrierte Lagen | 167,6 | 15,7 | 9,4 |
| Altdorf: Innenstadt (ZV) | 0,2 | 0,0 | 6,5 |
| Altdorf: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | < 0,1 | 8,8 |
| Feucht: Innenstadt (ZV) | 0,1 | < 0,1 | 4,1 |
| Feucht: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,8 | 0,1 | 9,5 |
| Fürth: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 0,4 | < 0,1 | 3,0 |
| Fürth: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 9,6 | 0,2 | 2,2 |
| Fürth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 117,2 | 17,7 | 15,1 |
| Hersbruck: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Hersbruck: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 5,5 | 0,4 | 6,7 |
| Hilpoltstein: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Hilpoltstein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Lauf a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 0,1 | < 0,1 | 5,1 |
| Lauf a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 3,7 | 0,3 | 9,3 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: Innenstadt (ZV) | 0,1 | < 0,1 | 4,1 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 22,4 | 2,1 | 9,2 |
| Roth: Innenstadt (ZV) | 0,1 | < 0,1 | 4,7 |
| Roth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 3,3 | 0,3 | 9,6 |
| Schwabach: Innenstadt (ZV) | 2,0 | 0,1 | 3,5 |
| Schwabach: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 6,1 | 0,5 | 8,6 |
| Stein: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Stein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 21,0 | 2,1 | 9,9 |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 3,3 | 0,1 | 3,2 |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,3 | < 0,1 | 5,3 |
| Umsatzverluste im erweiterten EZG | | 5,8 | |
| Umsatzverluste außerhalb | | 3,7 | |

Quelle: eigene Berechnungen 2014

Die Umsatzverlagerungen im Kernsortiment Möbel konzentrieren sich regional erwartungsgemäß in erster Linie auf die vergleichbaren Agglomerationen, das heißt nicht integrierte Sondergebietsstandorte in Nürnberg und Fürth. In Fürth wird dabei als einzigem untersuchtem Standort mit 15,1 % eine Abschöpfungsquote deutlich über der 10 %-Schwelle erreicht. Dies liegt in erster Linie am dort bereits vorhandenen IKEA, der bislang auch Nürnberg und das südliche Mittelfranken im Einzugsgebiet hat, was zukünftig bei vergleichbarem oder gar besserem (moderner Markt) Angebot nicht mehr der Fall sein dürfte. Wesentlich geringer wären die anderen Fürther Anbieter (Höffner, Flamme, etc.) betroffen. Selbst in dieser Größenordnung hat die Umsatzverlagerung für Fürth allerdings keine städtebauliche Relevanz. Der Anbieter und Vorhabenträger IKEA möchte beide Standorte nebeneinander arbeitsteilig zur besseren Abdeckung des Einzugsgebietes betreiben, das Angebot bliebe demnach erhalten. Zudem sind selbstverständlich keine schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche betroffen.

In Nürnberg selbst liegt die prognostizierte Abschöpfungsquote für die zusammengefassten nicht integrierten Sondergebietsstandorte bei 9,4 %. Nominal steht dahinter eine durchaus erhebliche, theoretische Umsatzverlagerung bis zu 15,7 Mio. € pro Jahr. Der daraus resultierende, verschärfte Wettbewerb spielt sich hauptsächlich zwischen den auch bundesweit konkurrierenden Anbietern XXXLutz/Mömax, Segmüller, Poco und Roller ab. Dem gegenüber steht allerdings auch ein positiver Umsatzeffekt für die Bestandsbetriebe, der mit der Stärkung des Nürnberger Südens als Möbel-Standort einhergeht. Die prognostizierte Abschöpfungsquote kann an den Nürnberger Sondergebietsstandorten zu betrieblichen Anpassungen wie etwa Modernisierungen einzelner Wettbewerber oder Intensivierung des Marketings führen. Betriebsaufgaben sind allerdings eher unwahrscheinlich. Da keiner der untersuchten Betriebe städtebauliche Funktionen in einem Zentralen Versorgungsbereich erfüllt, ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens dadurch nicht in Frage gestellt.

Weitere erhöhte Abschöpfungsquoten von 8,8 bis 9,9 % betreffen jeweils die nicht integrierten Gewerbegebietslagen der regionalen Zentren Altdorf, Feucht, Lauf, Neumarkt, Roth, Schwabach und Stein, da hier entweder großflächige Möbelanbieter und/oder Baumärkte mit entsprechenden Angeboten ansässig sind. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind an allen untersuchten Standort daraus nicht zu erwarten.

Die städtebaulich interessanteren Zentralen Versorgungsbereiche in der Region haben nur mehr eingeschränkte Angebote im Kernsortiment Möbel. Die dortigen Anbieter sind zudem meist spezialisiert auf gehobene bis hochwertige Waren und bestimmte Teilsegmente (z. B. Küchen). Die ermittelten Abschöpfungsquoten sind entsprechend gering und reichen im Höchstwert bis 6,5 %, was keinerlei städtebaulich relevante Auswirkungen ableiten lässt. In Nürnberg liegen die entsprechenden Werte zwischen 2,9 % (Leipziger Platz) und 4 % (Aufseßplatz). Der innerstädtische Möbelhandel hätte Umsatzverlagerungen bis zu maximal 3,3 % zu erwarten.

Aufgrund der großen Reichweite des Möbelsortimentes gehen wir davon aus, dass 9,5 Mio. €, also knapp 18 % des gesamten Planumsatzes von Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsgebietes umverlagert werden könnten (z. B. Regensburg, Ansbach, Hirschaid, Bayreuth, Ingolstadt, Eching). Aufgrund der breiten Streuung ist jedoch davon auszugehen, dass diese Umverteilungen lokal jeweils lediglich geringe Wirkung auf die Wettbewerbsintensität haben und keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Tab. 23 Umsatzverlagerungen Glas, Porezellan, Keramik (GPK)

**Prognoseumsatz im Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/ Kunstgewerbe)** **5,3 Mio. €**

| Standort / Zentrum | vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. € | Umsatzverlust in Mio. € | Abschöpfung in % |
|---|---|---|---|
| Nürnberg: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 25,3 | 0,7 | 2,7 |
| Nürnberg: B-Zentrum Aufseßplatz (ZV) | 2,7 | 0,1 | 1,9 |
| Nürnberg: B-Zentrum Frankenzentrum (ZV) | 3,6 | 0,1 | 2,7 |
| Nürnberg: B-Zentren Leipziger Platz/Äußere Bayreuther Str. (ZV) | 2,0 | < 0,1 | 1,3 |
| Nürnberg: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 5,8 | 0,1 | 1,8 |
| Nürnberg: sonstige integrierte Lagen | 1,1 | < 0,1 | 1,0 |
| Nürnberg: nicht integrierte Lagen | 35,6 | 2,1 | 5,9 |
| Altdorf: Innenstadt (ZV) | 1,6 | < 0,1 | 0,3 |
| Altdorf: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | < 0,1 | 0,4 |
| Feucht: Innenstadt (ZV) | 0,3 | < 0,1 | 0,2 |
| Feucht: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,7 | < 0,1 | 0,2 |
| Fürth: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 6,1 | < 0,1 | 0,1 |
| Fürth: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 3,8 | < 0,1 | 0,1 |
| Fürth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 17,8 | 1,1 | 5,9 |
| Hersbruck: Innenstadt (ZV) | 1,0 | < 0,1 | 0,1 |
| Hersbruck: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,2 | < 0,1 | 0,2 |
| Hilpoltstein: Innenstadt (ZV) | 0,0 | < 0,1 | 0,2 |
| Hilpoltstein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,4 | < 0,1 | 0,0 |
| Lauf a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 0,2 | < 0,1 | 0,1 |
| Lauf a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: Innenstadt (ZV) | 4,6 | < 0,1 | 0,0 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 6,9 | 0,1 | 1,5 |
| Roth: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Roth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,7 | < 0,1 | 0,4 |
| Schwabach: Innenstadt (ZV) | 1,7 | < 0,1 | 0,1 |
| Schwabach: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 6,2 | 0,1 | 0,8 |
| Stein: Innenstadt (ZV) | 0,5 | < 0,1 | 0,1 |
| Stein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 0,2 | < 0,1 | 3,0 |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,8 | < 0,1 | 0,1 |
| Umsatzverluste im erweiterten EZG | | 0,6 | |
| Umsatzverluste außerhalb | | 0,4 | |

Quelle: eigene Berechnungen 2014

Der zentrenrelevante Branchenbereich GPK hat einen seiner Vertriebsschwerpunkte bereits in den großflächigen Wohnkaufhäusern der Region, die im Wettbewerb mit den verbliebenen innerstädtischen Anbietern stehen. Die nominal und relativ größten Umsatzverlagerungen sind daher auch in diesem Bereich auf die vergleichbaren Anbieter an den nicht integrierten Standorten in Nürnberg und Fürth konzentriert. Aufgrund des insgesamt eher geringen Umsatzvolumens werden allerdings Abschöpfungsquoten von maximal 5,9 % nicht überschritten.

Auch wenn GPK nicht zu den innerstädtischen Leitsortimenten gehören, sind sie für den Branchenmix und die Attraktivität der Zentren noch durchaus von Bedeutung. Dort, wo sich die Angebote teils auf hochwertige Fachgeschäfte und Spezialanbieter (z. B. Markenshops von WMF etc.) und Randsortimente der großen Warenhäuser konzentrieren, lassen sich Abschöpfungsquoten von maximal 3,0 % (z. B. in Röthenbach) feststellen. In Nürnberg selbst liegen die Werte bei maximal 2,7 % (Innenstadt). Alle genannten Werte lassen aber allenfalls eine geringe Intensivierung des Wettbewerbs und mäßige wirtschaftliche Auswirkungen auf die Bestandsanbieter erwarten. Sie liegen mit einer großen Sicherheitsmarge deutlich unterhalb der Schwelle zur Abwägung möglicher städtebaulicher Auswirkungen, so dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche aus Gutachtersicht auszuschließen sind.

Tab. 24 Umsatzverlagerungen Heimtextilien

**Prognoseumsatz im Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien, Bettwaren: 3,3 Mio. €**

| Standort / Zentrum | vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. € | Umsatzverlust in Mio. € | Abschöpfung in % |
|---|---|---|---|
| Nürnberg: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 10,6 | 0,3 | 3,1 |
| Nürnberg: B-Zentrum Aufseßplatz (ZV) | 1,2 | < 0,1 | 2,7 |
| Nürnberg: B-Zentrum Frankenzentrum (ZV) | 2,3 | 0,1 | 2,9 |
| Nürnberg: B-Zentren Leipziger Platz/Äußere Bayreuther Str. (ZV) | 0,5 | < 0,1 | 0,7 |
| Nürnberg: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 2,1 | < 0,1 | 1,6 |
| Nürnberg: sonstige integrierte Lagen | 0,9 | < 0,1 | 3,6 |
| Nürnberg: nicht integrierte Lagen | 20,1 | 1,3 | 6,6 |
| Altdorf: Innenstadt (ZV) | 0,7 | < 0,1 | 0,1 |
| Altdorf: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | < 0,1 | 1,0 |
| Feucht: Innenstadt (ZV) | 0,0 | < 0,1 | 1,7 |
| Feucht: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Fürth: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 2,6 | < 0,1 | 0,1 |
| Fürth: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 0,9 | < 0,1 | 0,4 |
| Fürth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 10,7 | 0,8 | 7,3 |
| Hersbruck: Innenstadt (ZV) | 0,5 | < 0,1 | 0,1 |
| Hersbruck: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | < 0,1 | 0,3 |
| Hilpoltstein: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Hilpoltstein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Lauf a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 0,1 | < 0,1 | 0,3 |
| Lauf a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | < 0,1 | 0,5 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: Innenstadt (ZV) | 2,1 | < 0,1 | 0,2 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 2,6 | 0,1 | 2,6 |
| Roth: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Roth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 1,5 | < 0,1 | 0,2 |
| Schwabach: Innenstadt (ZV) | 1,2 | < 0,1 | 0,3 |
| Schwabach: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 2,1 | < 0,1 | 0,3 |
| Stein: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Stein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,3 | < 0,1 | 1,2 |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | 0,7 | < 0,1 | 1,8 |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,5 | < 0,1 | 0,7 |
| Umsatzverluste im erweiterten EZG | | 0,4 | |
| Umsatzverluste außerhalb | | 0,2 | |

Quelle: eigene Berechnungen 2014

Auch im Sortimentsbereich der Heimtextilien hat sich bereits ein Standortmuster zugunsten der großen Wohnkaufhäuser in den nicht integrierten Lagen entwickelt, weshalb die Auswirkungen sich auf die bereits bekannten Standorte in Nürnberg und Fürth konzentrieren. Die Abschöpfungsquoten liegen mit 6,6 % und 7,3 % aber in einem sehr moderaten Bereich, der eine gewisse Wettbewerbsintensivierung erwarten lässt.

Die deutlich anders positionierten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen mit meist höherwertiger Markenware, dürften von den möglichen Umsatzverlagerungen kaum betroffen sein. Prognostizierte Abschöpfungsquoten bis zu maximal 3,6 % lassen nur diesen Schluss zu. Wesentliche negative Beeinträchtigungen (z.B. Funktionsverlust, Betriebsschließungen etc.) sind daher nicht zu erwarten.

Tab. 25 Umsatzverlagerungen Papier- und Schreibwaren

**Prognoseumsatz im Sortimentsbereich Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf: 2,8 Mio. €**

| Standort / Zentrum | vorhabenrelevanter Ist-Umsatz in Mio. € | Umsatzverlust in Mio. € | Abschöpfung in % |
|---|---|---|---|
| Nürnberg: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 7,0 | 0,4 | 5,6 |
| Nürnberg: B-Zentrum Aufseßplatz (ZV) | 1,5 | 0,1 | 4,2 |
| Nürnberg: B-Zentrum Frankenzentrum (ZV) | 1,8 | 0,1 | 4,6 |
| Nürnberg: B-Zentren Leipziger Platz/Äußere Bayreuther Str. (ZV) | 1,2 | 0,0 | 0,7 |
| Nürnberg: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 3,9 | 0,1 | 2,9 |
| Nürnberg: sonstige integrierte Lagen | 4,8 | 0,1 | 2,9 |
| Nürnberg: nicht integrierte Lagen | 6,7 | 0,6 | 8,4 |
| Altdorf: Innenstadt (ZV) | 0,4 | 0,0 | 0,7 |
| Altdorf: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Feucht: Innenstadt (ZV) | 1,0 | 0,0 | 4,2 |
| Feucht: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Fürth: A-Zentrum Innenstadt (ZV) | 2,4 | 0,1 | 5,2 |
| Fürth: C-Zentren (Nahversorgungszentren) | 0,0 | 0,0 | 2,6 |
| Fürth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 1,7 | 0,2 | 11,6 |
| Hersbruck: Innenstadt (ZV) | 1,5 | 0,1 | 4,8 |
| Hersbruck: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Hilpoltstein: Innenstadt (ZV) | 0,3 | 0,0 | 3,9 |
| Hilpoltstein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,5 | 0,0 | 4,7 |
| Lauf a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Lauf a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 1,7 | 0,1 | 7,2 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: Innenstadt (ZV) | 1,7 | 0,1 | 4,9 |
| Neumarkt i. d. Oberpfalz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,6 | 0,1 | 9,1 |
| Roth: Innenstadt (ZV) | 0,4 | 0,0 | 7,0 |
| Roth: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | 0,0 | 9,7 |
| Schwabach: Innenstadt (ZV) | 1,7 | 0,1 | 6,6 |
| Schwabach: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,5 | 0,0 | 9,3 |
| Stein: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Stein: sonstige Lagen im Stadtgebiet | - | - | - |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: Innenstadt (ZV) | - | - | - |
| Röthenbach a. d. Pegnitz: sonstige Lagen im Stadtgebiet | 0,1 | 0,0 | 1,9 |
| Umsatzverluste im erweiterten EZG | | 0,3 | |
| Umsatzverluste außerhalb | | 0,2 | |

Quelle: eigene Berechnungen 2014

Die von IKEA angebotenen Sortimente im Bereich Papier-, Schreibwaren und Bürobedarf konzentrieren sich weniger auf die in den kleineren Fachgeschäften geführten Schreibwaren sondern eher auf Aufbewahrungssysteme und Büromaterial, wie sie ansonsten in spezialisierten Fachmärkten, Baumärkten und Warenhäusern angeboten werden. Das räumliche Muster der möglichen Umsatzumverteilung zeigt zunächst, dass der IKEA-Standort in Fürth und die damit verbundene Angebotsüberschneidung eine Abschöpfungsquote von bis zu 11,6 % erwarten lässt. Betriebliche Auswirkungen sind daraus jedoch wie oben bereits erläutert, nicht zu erwarten.

Die großflächigen Möbelanbieter in Nürnberg haben wegen des eher reduzierten Angebotes dagegen eine deutlich geringere Umsatzverlagerung (8,4 %) zu erwarten. Hier konzentrieren sich die Auswirkungen bei den sonstigen nicht integrierten Standorten doch eher auf Bau- und Fachmärkte in Gewerbegebietslagen. Da diese Anbieter in der Region stärker gestreut sind als großflächige Möbelanbieter, verteilt sich auch die Umsatzwirkung entsprechend breit auf die Orte mit entsprechendem Angebot (z. B. Neumarkt, Schwabach, Roth, Lauf). Die ermittelten Abschöpfungsquoten sind für diese allesamt nicht integrierten Standorte städtebaulich nicht relevant.

Für die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche lassen sich Abschöpfungsquoten von maximal 7,0 % (Roth) ermitteln, ein Wert der an der unteren Abwägungsschwelle möglicher städtebaulicher Auswirkungen liegt und aufgrund der quantitativen Bedeutung der Branche für die Attraktivität der Innenstadt keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt. In den meisten untersuchten Zentren liegen die Werte sogar noch deutlich darunter wie bspw. in der Nürnberger Innenstadt (5,6 %).

## Fazit

**Aus der städtebaulichen Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet und der prognostizierten Umsatzverlagerungen aus dem Planvorhaben ergeben sich keinerlei Hinweise auf mögliche städtebauliche Auswirkungen. Lediglich im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel ist für die vorhandenen Agglomerationen in Nürnberg und Fürth eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs verbunden, die als städtebaulich neutral zu bewerten ist.**

# 7 Abschließende Bewertung und Empfehlung

Das an der Regensburger Straße 420-422 geplante IKEA Einrichtungshaus mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m² wurde in 3 Stufen an den Kriterien der Landesentwicklungsplanung, der möglichen städtebaulichen Auswirkungen und den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2013 überprüft. Das Ergebnis ist:

(1) Das Vorhaben stimmt hinsichtlich der Lage im Raum, Lage in der Gemeinde und zulässige Verkaufsfläche weitgehend mit den Kriterien des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms von 2013 (LEP) überein. Lediglich das Kriterium der Anbindung an den ÖPNV ist gegenwärtig nicht ausreichend erfüllt. Dieser Mangel kann jedoch im Zuge einer Projektentwicklung behoben werden und stellt kein grundsätzliches Hindernis für das Vorhaben dar.

(2) Die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens haben keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet ergeben. Der durch das Vorhaben intensivierte Wettbewerb spielt sich vorwiegend zwischen vergleichbaren Konzepten und Standorten in der Region ab, die größtenteils den nicht integrierten Lagen zuzuordnen sind.

(3) Das Projekt entspricht in seiner Ausrichtung und Größenordnung wesentlichen Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nürnberg. Der anvisierte Standort wird dort jedoch im Rahmen der Gewerbeflächensicherung für eine Einzelhandelsentwicklung im Grundsatz ausgeschlossen, wenn auch nicht direkt als solcher benannt. Ob die Vorteile einer solchen Projektentwicklung für die Stadt Nürnberg eine Ausnahmeregelung rechtfertigen, muss in der weiteren Projektabstimmung mit der Stadt geklärt werden.

Aus gutachterlicher Sicht steht abgesehen von den genannten Nachbesserungen und dem noch offenen Hindernis der Standortfrage außer Zweifel, dass das Projektvorhaben am Standort nach allen Kriterien städtebaulich verträglich und aus handelsökonomischer Sicht empfehlenswert ist.

### Begründung

- IKEA ist als Branchenführer im Möbeleinzelhandel ein attraktiver Anbieter mit einem überdurchschnittlichen Einzugsgebiet. Die bestehende Filiale des Unternehmens in Fürth ist nicht in der Lage den Verdichtungsraum zufriedenstellend zu versorgen. Ein überdimensioniertes Einzugsgebiet und Engpässe in der Geschäftsabwicklung sind die Folge.
- Als größtes Oberzentrum ist die Stadt Nürnberg im Verdichtungsraum nicht nur aus Sicht der Landesplanung sondern auch aus handelsökonomischen Aspekten der geeignete Standort für ein solch außergewöhnliches Einzelhandelsprojekt mit einem regionalen Einzugsgebiet bis zu 60 Minuten.
- Der Standort ist aus handelsökonomischer Sicht (Fernwirkung, Erreichbarkeit, Flächenverfügbarkeit, etc.) für ein solches Vorhaben geeignet und u. E. auch städtebaulich nach den Kriterien der Landesentwicklungsplanung durchaus angemessen.
- Für die Stadt Nürnberg ergäbe sich durch ein solches Vorhaben mit einem jährlichen Prognoseumsatz von 76,8 Mio. € bei insgesamt moderaten Umverteilungen im Stadtgebiet eine deutlich erhöhte Kaufkraftbindung. Hinzu kommt ein nicht quantifizierbarer Imagefaktor durch die mögliche Ansiedlung des Branchenführers mit einer entsprechenden Bekanntheit bei den Verbrauchern. Hiervon kann auch der ortsansässige Einzelhandel profitieren.

- Der Wettbewerb im Kernsortiment Möbel ist im Verdichtungsraum zwar bereits intensiv. Die ermittelten Umsatzverlagerungen für die größeren Konkurrenten liegen jedoch in einem Bereich, bei dem man von einer Koexistenz der Konzepte ausgehen kann.
- Sämtliche untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche haben auch in den zentrenrelevanten Sortimenten nur mit mäßigen Umsatzabschöpfungen zu rechnen, die deutlich unterhalb der anerkannten Schwellenwerte liegen, die städtebauliche Auswirkungen vermuten lassen. Wesentliche städtebauliche Effekte (z.B. Funktionsverlust Zentraler Versorgungsbereiche) können somit gutachterlich ausgeschlossen werden.

# 8 Anhang

## 8.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotenzials

Das Marktgebiet für den Einzelhandel der Stadt Nürnberg wurde mit dem computergestützten Simulationsmodell HUFF berechnet.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
  - Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
  - Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
- den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

In das Simulationsmodell wurden neben der Stadt Nürnberg weitere Kommunen einbezogen. Das tatsächliche Einzugsgebiet umfasst jedoch nur diejenigen Orte, aus denen ein nennenswerter Anteil der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (mindestens 10 %) realistischerweise nach Nürnberg fließen kann.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wird nach der folgenden Formel berechnet:

KK(Nürnberg) / E(Nürnberg) * 100

Dabei ist:

KK(Nürnberg) = Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nürnbergs in ‰ der einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraft der BRD

E(Nürnberg) = Einwohnerzahl Nürnberg in ‰ der Einwohnerzahl Gesamtdeutschlands

Die Kaufkraft bezeichnet diejenigen Geldmittel, die für den Konsum zur Verfügung stehen. Das sind die Nettoeinkommen abzüglich der Kosten für Miete, Reisen und andere Konsumzwecke (Dienstleistungen etc.) sowie der Spareinlagen. Laut einer aktuellen Untersuchung des Kooperationsinstituts der CIMA, MB-Research, liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in Deutschland im Jahr 2014 bei 5.668 €. Diese Kaufkraft wird gleich 100,0 gesetzt. Ein Ort mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,0 hat somit ein Pro-Kopf-Potenzial von rd. 6.235 €, ein Ort mit einer KKZ von 90,0 hat entsprechend ein verfügbares Pro-Kopf-Einkommen von rd. 5.101 €.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel (nicht jedoch für die landesplanerische Abwägung!) sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten

vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, so dass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von 5.668 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung:

Tab. 26 Verbrauchsausgaben in Deutschland 2014

| Bedarfsbereiche | Pro-Kopf-Ausgaben In €/Ew. p.a. | Anteil in % |
|---|---|---|
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 2.972 | 52,4 |
| (davon Lebensmittel) | (2.056) | (36,3) |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 1.082 | 19,1 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 1.614 | 28,5 |
| **insgesamt** | **5.668** | **100,0** |

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014

Charakteristisch für den kurzfristigen Bedarf (v. a. Lebensmittel) ist, dass vergleichsweise häufig kleine Mengen eingekauft werden und ein dichtes Netz von Verkaufseinrichtungen auch in kleineren Ortschaften die Erledigung zahlreicher Einkäufe ermöglicht. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Textilien, Elektrogeräte, Möbel usw.) befinden sich Versorgungseinrichtungen in der Regel in den größeren zentralen Orten. Einkäufe werden häufig mit dem Auto durchgeführt und sind seltener als im kurzfristigen Bereich. Dem Einkauf geht in der Regel auch ein intensiverer Auswahl- und Vergleichsprozess voraus. Die ausgegebenen Beträge pro Einkauf sind dabei erheblich höher.

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Unter der Berücksichtigung branchenspezifischer Verkaufsflächenproduktivitäten lassen sich schließlich aus den Umsatzpotenzialen die erforderlichen Verkaufsflächen ableiten.

## 8.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde in Nürnberg und Umgebung im August 2014 eine Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente durchgeführt worden.

Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Ortskern, integrierte Lage, sonstiges Gebiet/ nicht integriert/ Gewerbegebiet)
- Branche
- Betriebstyp
- Verkaufsfläche
- Sortimentsniveau
- Allgemeiner Zustand des Betriebes, differenziert nach Innen- und Außengestaltung

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Insgesamt erhebt die CIMA folgende 32 Branchen:

| | |
|---|---|
| **1** | Lebensmittel |
| **2** | Reformwaren |
| **3** | Apotheken |
| **4** | Drogerien, Parfümerien |
| **5** | Schnittblumen (nur Fachgeschäfte) |
| **6** | Zeitschriften |
| **7** | Oberbekleidung |
| **8** | Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung |
| **9** | Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf |
| **10** | Sportartikel |
| **11** | Schuhe |
| **12** | Sanitätshäuser |
| **13** | Bücher |
| **14** | Papier, Büro, Schreibwaren |
| **15** | Spielwaren |
| **16** | Zoobedarf |
| **17** | Möbel |
| **18** | Antiquitäten, Kunstgegenstände |
| **19** | Bau- und Heimwerkerbedarf |
| **20** | Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren |
| **21** | Farben, Tapeten, Bodenbeläge |
| **22** | Elektrogeräte, Leuchten |
| **23** | Unterhaltungselektronik |
| **24** | Foto |
| **25** | Optik, Akustik |
| **26** | Uhren, Schmuck |
| **27** | Lederwaren |
| **28** | Musikinstrumente, Musikalien, Sammlerbedarf, Waffen |
| **29** | Fahrräder |
| **30** | Kfz-Zubehör |
| **31** | Informationstechnologie |
| **32** | Gartenbedarf |

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch letzte Seite):

- Bedienungsform
- Preisniveau
- Sortimentstiefe und -breite
- Verkaufsfläche

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

**Fachgeschäft** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice (Als Filialisten sind z.B. Benetton oder Fielmann zu nennen).

**Fachmarkt** Meist großflächiges Nonfood-Fachgeschäft (Ausnahme: Getränkemärkte) mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung (z.B. Obi, Vögele, Media-Markt, Deichmann, ARO-Teppichwelt). Fachmarktzentren vereinen zahlreiche unterschiedliche Fachmarktkonzeptionen unter einem Dach oder auch in offener Bauweise.

**Shopping-Center** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. Oft werden bestehende Einkaufszentren auch weiterentwickelt und vergrößert, mit der Folge, dass sich eine gravierende Veränderung der Wettbewerbssituation ergeben kann (z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München, Brückencenter in Ansbach).

**Supermarkt** Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 % (z.B. Spar, Edeka, Tengelmann).

**Lebensmittel-Discounter** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen, preisaggressiv, weiter zunehmender Nonfood-Umsatzanteil (Aldi, Lidl, Norma).

**Verbrauchermarkt** Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Gebrauchsgüter), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 % (Kaufland).

**SB-Warenhaus** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen (Globus, Real).

**Warenhaus** In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², in zentraler Lage, meist mit Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlsystem und Bedienung (Karstadt, Kaufhof).

**Kaufhaus** In der Regel Verkaufsfläche über 1.000 m², in zentraler Lage, breites, tiefes Nonfood-Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, oft Textil (C&A, H&M).

## 8.3 Begriffsdefinitionen

### Abschöpfungsquote

Bedeutung:

Die Abschöpfungsquote (auch Bindungsquote oder Umsatzbindungsfaktor) bezeichnet denjenigen Umsatzanteil am gesamten bindungsfähigen Umsatzpotenzial, der zu einem Zeitpunkt x tatsächlich erzielt wird.

Berechnung:

Die Berechnung kann branchenbezogen oder branchenübergreifend erfolgen. Berechnungsbasis ist der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche/eines Ortes dividiert durch das (bindungsfähige) Umsatzpotenzial dieser Branche/des Ortes.

### Einzugsgebiet

Bedeutung:

Die Größe des Einzugsgebiets eines Ortes bestimmt zu einem wesentlichen Anteil die Höhe seines bindungsfähigen Umsatzpotenzials.

Berechnung und Abgrenzung:

Einflussgrößen zur Bestimmung des Einzugsgebiets sind v.a.

- die Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zu den zentralen Einkaufsorten in der Region;
- die Marktpotenziale der Gemeinden des potentiellen Einzugsgebiets;
- die Attraktivitätsgrade der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die unterschiedliche Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Abgrenzung erfolgt i.d.R. nach Bedarfsbereichen für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bereichs. Zum Einzugsgebiet zählen alle Gemeinden, aus denen mindestens 10 % der verfügbaren Kaufkraft in den Untersuchungsort fließen. Dabei ist zu beachten, dass v.a. in Verdichtungsräumen eine unter 10 % liegende Kaufkraftbindung in €-Werten einen erheblichen Umfang erreichen kann.

### Kaufkraft (nominal / real)

Bedeutung:

Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/Gehältern und Lebenshaltungskosten. Eine neue Untersuchung von MB Research, Nürnberg, belegt dabei deutliche Unterschiede.

### Kaufkraftkennziffer (KKZ)

Bedeutung:

Die KKZ bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

Berechnung:

Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und

durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen.

Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Angenommen dieser Bundesdurchschnitt läge bei 10.226 €, so würde einem Ort mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 11.248 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem Ort mit € 9.203 entsprechend die KKZ 90,0.

### Marktpotenzial

Bedeutung:

Das Marktpotenzial bezeichnet den Umsatzumfang eines Ortes auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnung:

Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in der BRD, multipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes.

### Umsatzpotenzial (bindungsfähiges)

Bedeutung:

Das bindungsfähige Umsatzpotenzial bezeichnet den Umfang des Umsatzes, den ein Ort auf Basis seinen eigenen, lokalen Marktpotenzials, abzüglich der Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse der Bewohner des Einzugsgebiets, rechnerisch erreichen kann.

Berechnung:

Vom ermittelten lokalen Marktpotenzial wird der zu erwartende Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung abgezogen und der zu erwartende Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet hinzugerechnet (Ermittlung des zu erwartenden Kaufkraftzu- bzw. -abflusses über Einfluss von Entfernung und Attraktivität der Konkurrenzzentren = Distanz-Matrix-Modell nach HUFF).

### Umsatzkennziffer (UKZ)

Bedeutung:

Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).

Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis:

Berechnungsbasis ist der (von MB Research jährlich geschätzte) örtliche Ein-zelhandelsumsatz (ohne Kfz/Mineralöl, aber mit Einzelhandels-Nahrungsmittelhandwerk wie Bäcker/Metzger). Wie bei der KKZ wird der ortspezifische Wert mit dem Bundesdurchschnitt verglichen und auf die Ein-wohnerzahl des Ortes bezogen.

### Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

## 8.4 Zentrenrelevanz der Sortimente

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Einordnung der Zentrenrelevanz der zu beurteilenden Sortimente maßgebende, im Rahmen des Einzelhandels- Zentrenkonzeptes für die Stadt Nürnberg im Jahr 2012 erarbeitete „Nürnberger Sortimentsliste“.

Abb. 39 Nürnberger Sortimentsliste

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| • Antiquitäten und Kunstgegenstände<br>• Bastelartikel<br>• Briefmarken<br>• Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse<br>• Bücher<br>• Devotionalien<br>• Elektrogeräte, Nähmaschinen<br>• Fahrräder<br>• Feinmechanische Erzeugnisse<br>• Foto, Fotozubehör<br>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren<br>• Jagd- und Angelbedarf<br>• Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren<br>• Musikinstrumente, Musikalien<br>• Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf<br>• orthopädische und medizinische Produkte<br>• Personalcomputer<br>• Schuhe<br>• Spielwaren<br>• Sportartikel, Campingartikel<br>• Uhren, Schmuck<br>• Unterhaltungselektronik<br>• Waffen | • Autozubehör, -teile, -reifen<br>• Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse<br>• Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren<br>• Boote und -zubehör<br>• Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse<br>• Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel<br>• Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge<br>• Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen<br>• Leuchten<br>• Möbel, Küchen<br>• Zooartikel - Tiere, Tiermöbel |
| **Nahversorgungsrelevante Sortimente** | |
| • Arzneimittel<br>• Blumen<br>• Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel<br>• Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost<br>• Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf<br>• Zeitungen/ Zeitschriften<br>• Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel | |

Quelle: Dr. Acocella, Gutachten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg 2012

## 8.5 Gravitationsmodell der CIMA

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden Veränderungen von Kaufkraftströmen und den daraus resultierenden Umsatzverlagerungen haben sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung mathematisch-statistische Modelle bewährt, die entsprechend der Methodik zur Abgrenzung von Markt- und Einzugsgebieten auf gravitationstheoretischen Ansätzen basieren. Die CIMA hat auf der Basis des ursprünglich von D. L. Huff entwickelten Modells ein eigenes, rechnergestütztes Simulationsmodell entwickelt, bei dem verschiedene, für den Untersuchungsraum relevante Kennwerte berücksichtigt werden können. Dieses erweiterte, differenzierte Modell berücksichtigt folgende Einflussgrößen:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten mit Hilfe von Routenplanern) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Die Ergebnisse einer solchen Modellrechnung sind umso zuverlässiger, wenn einzelne Parameter mit Hilfe empirischer Erkenntnisse kalibriert werden.

Der Vorteil einer mathematischen Modellrechnung für die Handelsforschung liegt in der Simulationsfähigkeit. Sofern ein ausreichend kalibriertes Modell vorhanden ist, lassen sich damit zukünftige Kaufkraftströme unter Einbeziehung (noch) nicht realisierter Wettbewerber im Marktgebiet berechnen und somit mögliche Kaufkraftabflüsse quantifizieren. Diese Umsatzverlagerungen sind nach wie vor ein wichtiger Indikator für die Verträglichkeitsanalyse eines Einzelhandelsvorhabens.