

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN**Abdruck**Unser Geschäftszeichen
800-8217.2-36/2000

Auskunft erteilt

Tel. (09 81) 53-
5 08Fax (09 81) 53-
7 73Zimmer-Nr.
Th 105Ansbach,
20.07.2000

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 08 • 91511 Ansbach

Persönl. E-Mail-Adresse: poststelle@reg-mfr.bayern.deArchitekturbüro
Joachim Müller
Rudolf-Virchow-Straße 6 b

91710 Gunzenhausen

Bezug: Ihr Schreiben vom 23.06.2000
Geschäftszeichen
(Telefon-) Gespräch vom, mit

Betreff: Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Fürth, Seeackerstraße/Kronacher Straße;
landesplanerische Überprüfung

Anlagen:

1. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die Überprüfung zeigt, dass durch das Vorhaben nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind.

Damit handelt es sich hier um kein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht erforderlich. Das Vorhaben kann rein baurechtlich behandelt werden.

In der Baugenehmigung ist die zulässige Verkaufsfläche mit ca. 4.000 m², davon ca. 2.000 m² für Lebensmittel, festzuschreiben.

Mittels Auflagen ist sicherzustellen, dass alle Geschäfte baulich getrennt errichtet sowie räumlich getrennt betrieben und nicht zusammengelegt werden.

Die Stadt Fürth wird gebeten, der Regierung die Baugenehmigung nach Abschluss des Verfahrens zur Kenntnis zu geben.

2. Untersuchtes Vorhaben

Die Firma Cityconcept Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche in Fürth an der Seeacker-/Kronacher Straße, Fl.Nr. 91/3/13, 94, 94/13, 342, 342/1.

Kauferschiff
Promenade 27 (Schloss)
91522 AnsbachPostfachanschrift
Postfach 6 08
91511 AnsbachTelefon-
Vermittlung
(09 81) 53-0Zentr. Telefax
(09 81) 53-3 06
und 53-4 58Zentr. E-Mail-Adresse
poststelle@reg-mfr.bayern.deBankverbindung
Stadtbankfiliale Ansbach
228 005 Spierkass Ansbach
BLZ 765 500 00Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltenstellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionalbahnen.

Folgende Verkaufsflächen sind vorgesehen:

Lebensmittel		ca. 1.900 m ² ✓
Textil	ca. 1.180 m ²	
Schuhe	ca. 430 m ²	
Drogerie	ca. 480 m ²	
Schreibwaren	ca. 80 m ²	
Summe Nonfood		ca. 2.170 m ²
Insgesamt		ca. 4.070 m ²

3. Angewandtes Verfahren

Das Vorhaben war nach der Gemeinsamen Bekanntmachung über die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung vom 06.07.1992 (AllMBI S. 645 ff) auf seine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu untersuchen. Eine Vorprüfung ergab, dass es sich bei dem beabsichtigten „Fachmarktzentrum“ nicht um ein Einkaufszentrum i. S. d. Definition der o. a. Bekanntmachung handelt. Auf Grund des Standorts Fürth, als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen, und der Größe des Vorhabens wurde von einer Beteiligung der Wirtschaftsverbände abgesehen und das Projekt lediglich intern überprüft (sog. Offensichtlichkeitsprüfung).

4. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7), insbesondere in LEP B IV 1.4.5 und RP 7 B IV 2.5.1.4.

- 4.1 Als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen ist die Stadt Fürth grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- 4.2 Bei der Überprüfung, ob sich das Projekt an der Größe des maßgeblichen Verflechtungsbereiches orientiert, wurde für das Food-Sortiment vom Nahbereich der Stadt Fürth mit etwa 110.000 Einwohnern, beim Nonfood-Sortiment vom Mittelbereich der Stadt Fürth mit ca. 185.000 Einwohnern sowie von den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die angebotenen Sortimente und den durchschnittlichen Flächenleistungen der entsprechenden Fachgeschäfte lt. Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 1998 der BBE-Handelsberatung München ausgegangen.

Die Gegenüberstellung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale mit den errechneten jeweiligen Umsatzerwartungen ergibt Kaufkraft-Abschöpfungsquoten, die zeigen, dass sich die einzelnen Fachmärkte und das Projekt insgesamt an der Größe des maßgeblichen Verflechtungsbereiches orientieren.

- 4.3 Auf Grund der errechneten Abschöpfungsquoten ist nicht damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte oder des Fürther Innenstadt-Geschäftszentrums mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- 4.4 Aus gleichem Grunde ist auch nicht zu erwarten, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Abschließende Hinweise

Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern.

Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Fürth erhält Abdruck dieses Schreibens.

I. A.

Perlin

In Abdruck

Stadt Fürth

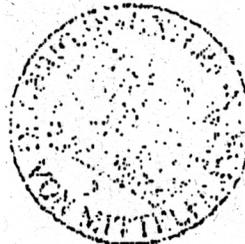
90744 Fürth

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

OBERBÜRGERMEISTER
28. JULI 2000

1	Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
2	Z.w.V.	4	Antwort vor An- sendung Vorbeschl.
		5	Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Handwritten initials: J.V., M.



Handwritten: M.H. 1.3.2000

Handwritten: b.d. er. u. eines Mitglied am d. (was?)

Stadt Fürth - Baureferat
31. JULI 2000

BvA	HbA	TfA	SpA	BsA	GfA	SbA
			X			
1 Zur Kts.	2 Z.w.V.	3 Zur Stellungnahme				
Termin		4 Antwort vorlegen				
		5 Rücksprache				

Handwritten: J. Ref. V. 2. K.

Handwritten: P. P. B.

Stadtplanungsamt
Eingang
31. JULI 2000

Vw	Vf	Vm

Handwritten signature: M. He...