

# REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

**Kopie**

ANLAGE 3

Unser Geschäftszeichen  
800-8217.2-32/02

Auskunft erteilt

Tel. 0981 53-  
508

Fax 0981 53-  
773

Zimmer-Nr.  
Th 105

Ansbach,  
31.10.2002

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Persönl. E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-mfr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-mfr.bayern.de)

Firma  
Reichsbodenfeld-Süd  
Brunner/Dr. Kaufmann GbR  
Unterfürberger Str. 20

90768 Fürth

Stadt Fürth - Baureferat  
06. NOV. 2002

BvA	HbA	TfA	SpA	BoA	GrA	SbA
			X			
Zur Kts.	2	3	Zur Stellungnahme			
Formh.	z.w.V.	4	Antwort vorlegen			
		5	Stellungnahme			

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.08.2002 Geschäftszeichen (Telefon-) Gespräch vom, mit

Betreff: Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Fürth-Dambach/Unterfürberg, landesplanerische Überprüfung

Anlagen: -

*M. H. 6.11.2002*

*Ref. VII  
ell.*

*ly M.  
Herr Bürger*

Stadtplanungsamt  
Eingang  
07. NOV. 2002

Vw	St	Vm

## 1. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die Überprüfung zeigt, dass die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben zwar nicht entgegenstehen, dass es aber mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung dieser Ziele erwarten lässt.

Die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums erfordert somit die Ausweisung eines Sondergebiets. In den textlichen Festsetzungen der Satzung und in der Baugenehmigung ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche (ohne Dienstleister und Gastronomie) auf max. ca. 4.000 m<sup>2</sup> festzuschreiben. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Tiernahrung entfallen.

Die Frage, inwieweit sich das Vorhaben auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt, wird von dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht erfasst.

## 2. Untersuchtes Vorhaben

Die Firma Reichsbodenfeld-Süd Brunner/Dr. Kaufmann GbR beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Fürth an der Breslauer Straße.

*La) Ref. III  
fin) Ref. VI  
Kopie*

Hausanschrift  
Promenade 27 (Schloss)  
91522 Ansbach

Postfachanschrift  
Postfach 6 06  
91511 Ansbach

Telefon  
Vermittlung  
0981 53-0

Zentr. Telefax  
0981 53-206  
und 53-456

Zentr. E-Mail-Adresse  
[poststelle@reg-mfr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-mfr.bayern.de)

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und Regionallinien

Geplant sind folgende Verkaufsflächen:

Food		ca. 1.770 m <sup>2</sup>
davon		
Lebensmittel	ca. 800 m <sup>2</sup>	
Feinkost oder Obst/Gemüse	ca. 120 m <sup>2</sup>	
Bäcker/Metzger	ca. 200 m <sup>2</sup>	
Getränke	ca. 650 m <sup>2</sup>	
Nonfood		ca. 1.875 m <sup>2</sup>
davon		
Blumen	ca. 155 m <sup>2</sup>	
Schreibwaren	ca. 120 m <sup>2</sup>	
Textil oder Tiernahrung	ca. 600 m <sup>2</sup>	
Schuhe	ca. 350 m <sup>2</sup>	
Drogerie	ca. 650 m <sup>2</sup>	
Gesamtverkaufsfläche		ca. 3.645 m <sup>2</sup>

### 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 auf seine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hin zu untersuchen.

Im Rahmen der Überprüfung wurden die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, die Handwerkskammer für Mittelfranken und der Landesverband des Bayer. Einzelhandels e. V. - Bezirk Mittelfranken - gehört.

### 4. Ergebnis der Anhörung

- 4.1 Das von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken angehörte IHK-Gremium Fürth erhebt gegen das Vorhaben keine Einwendungen.
- 4.2 Die Handwerkskammer für Mittelfranken weist auf die bisher unbefriedigende Versorgungssituation in den Ortsteilen Unterfürberg/Dambach hin, die die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes rechtfertige.

Es werde mit einer Abschöpfungsquote von unter 10 % aus dem Nahbereich Fürth gerechnet. Einwände bestehen seitens der Handwerkskammer deshalb nicht.

Wünschenswert erscheine die Möglichkeit der Einmietung ortsansässiger Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker, Metzger etc.).

- 4.3 Der Einzelhandelsverband kommt auf Grund der errechneten Abschöpfungsquoten, die generell unter den Maximalwerten liegen, zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben nach den Kriterien der Raumordnung und Landesplanung an der Größe des maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientiert.

Da in der Stadt Fürth bereits mehrere Nahversorgungszentren in Betrieb bzw. in Planung sind, würden sich die einzelnen Vorhaben in ihrer Summenwirkung mehr als nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken.

Durch die Kaufkraftbindung speziell bei den innenstadtrelevanten Sortimenten, die zwar jeweils in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen, werde durch das Zusammenwirken der einzelnen Nahversorgungszentren die Innenstadt der Stadt Fürth weiter geschwächt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets mit Sortimentsfestschreibung werde für erforderlich erachtet.

#### 5. 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 ~~das~~ seit 01.08.2002 in Kraft getretenen speziellen Ziels LEP B IV 1.4.5 zu Einzelhandelsgroßprojekten.

- 5.1 Als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen ist die Stadt Fürth grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- 5.2 Der Standort ist städtebaulich integriert. Er befindet sich in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und besitzt einen fußläufigen Einzugsbereich.
- 5.3 Der Standort ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
- 5.4 Bei der Untersuchung, ob sich das Vorhaben an der Größe des jeweils maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientiert, wurden die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die einzelnen angebotenen Sortimente sowie die durchschnittlichen Flächenleistungen vergleichbarer Einzelhandelsbetriebe aus den Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung GmbH, München, zu Grunde gelegt.

Aus den Berechnungen ergibt sich, dass sich die geplanten Verkaufsflächen - mit Ausnahme des Sortiments Tiernahrung - an der Größe des jeweils maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientieren (bei Lebensmittel Nahbereich Fürth mit etwa 110.000 Einwohner, bei Nonfood Einzugsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Fürth mit 222.600 Einwohner).

Für das Sortiment Tiernahrung errechnet sich eine max. zulässige Verkaufsfläche von etwa 300 m<sup>2</sup>.

- 5.5 Auf Grund der generell relativ geringen Abschöpfungsquoten ist nicht zu erwarten, dass durch die einzelnen Geschäfte die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte oder des innerstädtischen Geschäftszentrums von Fürth mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen ist allerdings die Summenwirkung der einzelnen Geschäfte innerhalb des geplanten Einkaufszentrums.
- 5.6 Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dürfte durch das Vorhaben kaum negativ beeinflusst werden. Das Projekt dürfte eher zu einer Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich des Vorhabens führen.

6. 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 Kopie dieses Schreibens.

Perlin

In Kopie

Stadt Fürth

90744 Fürth

mit der Bitte um Kenntnisnahme.