

Raumordnungsverfahren für die geplante Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Neubert in Hirschaid, Landkreis Bamberg

Bezug: RS 800-8217.2-08/03 vom 12.02.2003

- I. Die Möbel Neubert GmbH & Co. KG hat für die geplante Erweiterung ihres Möbel- und Einrichtungshauses in Hirschaid bei der Regierung von Oberfranken die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens beantragt.

Das **Möbel- und Einrichtungshaus Neubert in Hirschaid verfügt derzeit über Verkaufsflächen von insgesamt ca. 47.200 m²**. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens ist **beabsichtigt, zusätzlich 23.600 m² Verkaufsflächen** ausschließlich für die Kernsortimente Möbel und Kücheneinrichtungen zu schaffen. Mit dieser **Steigerung der Verkaufsfläche um 50 % auf dann 70.800 m²** soll dem Wettbewerbstrend einer erlebnisorientierten Warenpräsentation sowie der zunehmenden Sortimentsbreite und -tiefe in diesen Angebotssegmenten Rechnung getragen werden.

Die neuen Verkaufs- und Ausstellungsflächen sollen an Stelle des neben dem Hauptgebäude des Einrichtungshauses vorhandenen Hochregallagers entstehen, das zu diesem Zweck umgebaut und um drei Obergeschosse auf fünf Etagen (einschließlich des nur eingeschränkt verfügbaren Untergeschosses) ergänzt werden soll. Zum Ersatz der bisherigen Lagerflächen ist geplant, auf einem bereits erworbenen Nachbargrundstück ein neues Logistikzentrum zu errichten.

Im Zusammenhang mit dem Erweiterungsvorhaben ist schließlich beabsichtigt, auf bereits vorhandenen Verkaufsflächen von ca. 1.000 m² eine Babyabteilung zu eröffnen. Dort sollen Warengruppen, wie Kinderwagen, Kindersitze, Autositze, Babymöbel einschließlich Wickelkommoden, Hochstühlen etc. sowie Laufgitter angeboten werden, innenstadtrelevante Sortimente wie Babykleidung oder Spielwaren aber ausdrücklich ausgeschlossen bleiben.

Das Einzugsgebiet des Möbel- und Einrichtungshauses wird vom Gutachter der Fa. Neubert nach Parkplatzzählungen auf ca. 2,7 Mio. potenzielle Kunden geschätzt. Nach der geplanten Erweiterung soll der Einzugsbereich ca. 3,14 Mio. potenzielle Kunden erreichen. Die gegebene Abgrenzung umfasst dann neben großen Teilen Oberfrankens und Teilen Unterfrankens auch die gesamte Industrieregion Mittelfranken sowie die ganze Region Westmittelfranken.

Nach dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern B IV 1.4.5 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 16. Juli 2002) sollen „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden,

wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als Oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a. Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet.
 - b. Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens,

abschöpfen.

Hirschaid ist als Unterzentrum grundsätzlich für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet. Durch die Lage am bisherigen Standort kann von einer städtebaulich integrierten Lage ausgegangen werden. Auch bei Erweiterungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte sollte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes im Mittelpunkt der Beurteilung stehen.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung sollen - nach den Darstellungen der Fa. Neubert und des Gutachters, Prof. Dr. J. Maier - ausschließlich zusätzliche Verkaufsflächen in den Kernsortimenten Möbel und Küche geschaffen werden. Da Möbel und Küchen zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zählen, liegt kein ausgesprochen versorgungsrelevantes Schutzgut zu Grunde. Für die Beurteilung zählt deshalb nur der Einzugsbereich.

Der Einzugsbereich von Möbel Neubert Hirschaid dürfte nach der Erweiterung so groß sein, dass die maximale Kaufkraftabschöpfung für Möbel von 25 % aus dem Projekteinzugsbereich nicht überschritten wird. Fraglich ist allerdings, ob in **einem Unterzentrum** ein Möbelhaus mit einem derartigen Einzugsbereich richtig platziert ist.

Nicht dargelegt wird in den eingereichten Unterlagen, wie die Aufteilung der Verkaufsflächen im bestehenden Möbelhaus nach der geplanten Erweiterung beabsichtigt ist. Die schon **vorhandenen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente (ca. 12.000 m²) dürften bereits jetzt die rechnerisch möglichen Verkaufsflächen für diese Sortimentsbereiche bei weitem überschreiten.** Deshalb beeinflussen die angebotenen Sortimente in ihrer Breite und Tiefe die Einzelhandelsstrukturen in der Industrieregion Mittelfranken negativ. Selbst wenn die Verkaufsflächenausdehnung sich nur auf Möbel und Küchen bezieht, bedeutet die Erweiterung um 50 %, dass künftig die Attraktivität des Standortes Hirschaid noch weiter steigen wird, noch mehr als dies heute schon der Fall ist. Es muss deshalb, auf Grund des vorhandenen Datenmaterials, von wesentlichen Beeinträchtigungen des o. a. Vorhabens zusammen mit dem bestehenden Möbelhaus der Fa. Neubert auf die Industrieregion Mittelfranken und hier auch auf die Stadt Fürth ausgegangen werden. Eine erneute Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente ist nicht hinnehmbar.

Aus der Sicht der Verwaltung wird deshalb empfohlen, der nochmaligen Erweiterung der Fa. Neubert nicht zuzustimmen. Darüber hinaus ist zu fordern, dass die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente reduziert und entsprechend dem Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Hirschaid festgeschrieben werden sollen.

Die geplante und in Bau befindliche Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Neubert soll laut einer Anzeige der Firma Neubert in den Fürther Nachrichten vom 27.02.2003 am 10. Juli 2003 eröffnet werden und nimmt das angenommen positive Ergebnis des Raumordnungsverfahrens vorweg. Dies sollte gleichfalls kritisch in der Stellungnahme angemerkt werden.

II. **AWI** zum Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss

Fürth, den 20.03.2003
Wirtschaftsreferat

Müller

(1895)