

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff
Stadt Herrieden, Landkreis Ansbach
Raumordnungsverfahren zur Überprüfung des geplanten Factory-Outlet-Centers
„Carlo Colucci“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 14.03.2008

Anlagen

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zustimmend zur Kenntnis und lehnt die Errichtung des geplanten FOC „Carlo Colucci“ ab.

I. Sachverhalt

Die Firma Carlo Colucci in Herrieden, Landkreis Ansbach, beabsichtigt im Gewerbegebiet Regmannsdorf an der Autobahnausfahrt Herrieden (BAB 6) ein Factory-Outlet-Center (FOC) zu errichten. Der Vorhabensträger hat mit Schreiben vom 09.01.2008 bei der Regierung von Mittelfranken die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) beantragt.

Die Regierung von Mittelfranken hat dem o.g. Antrag auf Durchführung eines ROV stattgeben und die Stadt Fürth als betroffene Stadt um eine Stellungnahme zum Vorhaben gebeten.

Der Vorhabensstandort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Direktverkauf der Firma Carlo Colucci in dem o.g. Gewerbegebiet.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 32.000 m², die Geschossfläche beträgt ca. 10.000 m² bei 8.082 m² enthaltener Verkaufsfläche (VKF).

Das Herrieden Outlet Village wird eine vollüberdachte Mall. Es werden etwa 40 – 45 verschiedene Geschäfte ihre Marken anbieten.

Ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Autohof der Firma ARAL, ein Gastronomiebetrieb der Kette „Burger King“ sowie ein Verkaufsgebäude des in Herrieden ansässigen Küchenherstellers „Schüller“.

Das Label Carlo Colucci steht für Mode, die sich an italienischen Lebensstil orientiert. Die angebotenen Produkte gelten als Luxusgüter.

Mit der Errichtung des FOC`s sollen etwa 400 zusätzliche Dauerarbeitsplätze geschaffen werden.

Das FOC ist über die BAB A 6 Nürnberg – Heilbronn Autobahnausfahrt Herrieden zu erreichen und liegt ca. 11 km südwestlich von Ansbach).

Der Standort des Vorhabens ist so gewählt, dass vor allem Zielgruppen aus den bayerischen und baden-württembergischem Ballungsräumen sowie die Touristenströme auf der BAB A 6 erreicht werden. Für die Kunden sollen 700 Stellplätze vorgesehen werden.

Bei der Firma Carlo Colucci sowie dem Autohof der Firma ARAL befinden sich derzeit keine direkten Bushaltestellen.

Die Autobahntfernung zwischen dem FOC-Standort und der Stadt Fürth beträgt ca. 70 km und eine Pkw-Fahrtzeit von ca. 40 Minuten.

Sortiment des Vorhabens

Der Schwerpunkt der ca. 43 Ladeneinheiten (8.082 m² VKF) liegt mit ca. 60 % bei Läden mit Bekleidung im hochwertigen (Designer-)Bereich.

Die Sortimentgestaltung stellt sich wie folgt dar:

Tab. 1: Sortimentangebot

Sortiment	Bruttofläche in m ²	Verkaufsfläche	
		in m ²	in %
Bekleidung	5.410	4.869	60,0
Sport incl. Sportbekleidung	1.366	1.229	15,0
Hausrat	824	742	9,0
Schuhe, Leder	1.280	1.152	14,0
Kosmetik	100	90	1,0
insgesamt	8.980	8.082	100,0
Gastronomie	350	315	-/-

Diese Sortimentgestaltung entspricht denen der beiden FOC`s in Wertheim (ca. 13.500 m²) und Ingolstadt (ca. 14.115 m²).

Andere als in der Tabelle 1 aufgeführten Sortimente sind nicht vorgesehen.

Umsatz und Flächenproduktivität des Vorhabens

Die Flächenproduktivität wird bei dem Sortiment Sport mit 6.500 € und bei den übrigen Sortimenten mit 4.500 € in Ansatz gestellt. Daraus ergibt sich ein erwarteter Gesamtumsatz von 38,83 Mio/€ pro Jahr (ohne Gastronomie). Demnach werden in den relevanten Sortimenten folgende Umsätze pro Jahr prognostiziert:

Tab. 2: Umsatzleistung

Sortiment	Umsatz in Mio/€ pro Jahr
Bekleidung	21,9105
Sport incl. Sportbekleidung	7,9885
Hausrat	3,3390
Schuhe, Leder	5,1840
Kosmetik	0,4050
insgesamt	38,8270

Kaufkraft- und Umsatzabschöpfung zentraler Orte

Nach Vorgabe der Regierung von Mittelfranken wurden Kaufkraft- und Umsatzabschöpfung von 17 Städten – einschl. der Stadt Fürth – untersucht. Um den geplanten FOC-Standort Herrieden wurde ein 50 km-Radius gezogen, in dem rund 1,65 Mio./Einwohner leben. Davon weisen die 17 zentralen Orte rund 974.000 (59,0 %) Einwohner aus.

Als künftige Kundenzahlen werden folgende Werte angenommen:

- Kundenzahl Samstag, Mitte Dezember (Spitzentag) = 1.625
- Kundenzahl durchschnittlicher Samstag = 1.260

Die gesamte **Kaufkraft der Bevölkerung** in den ausgewählten zentralen Orten beträgt insgesamt **5,21 Mrd./€**. **Für Fürth werden ca. 612.095 Mio./€ Kaufkraft angenommen.**

Man erwartet für das FOC einen Gesamtumsatz von 38,83 Mio. €.

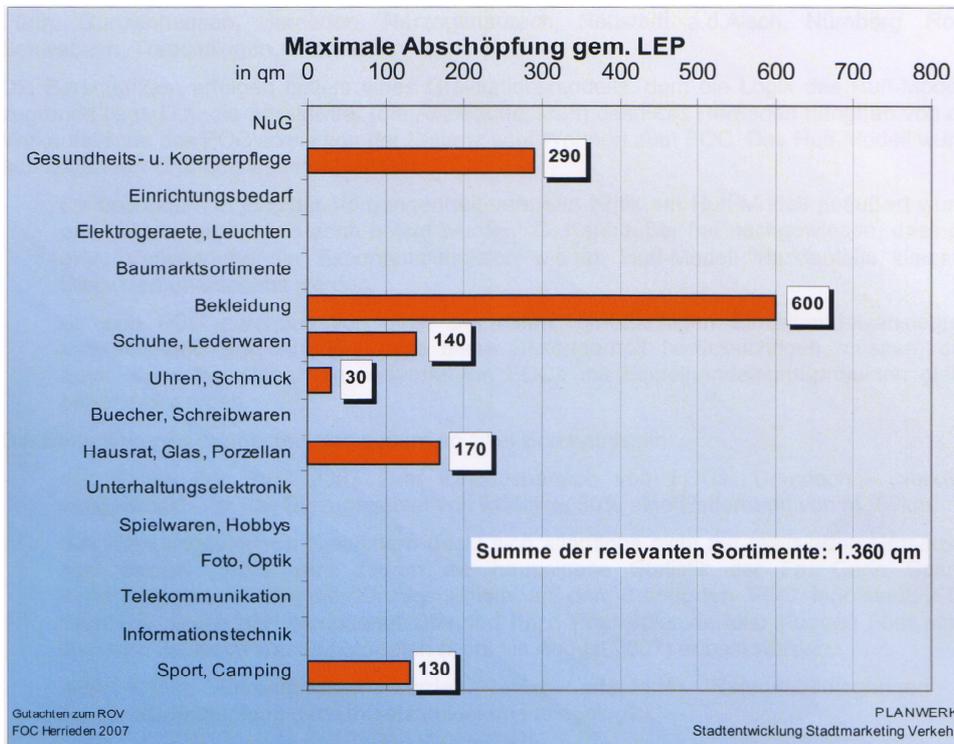
Als Umsatzverlust wurden für die 17 zentralen Orte insgesamt **9,98 Mio./€** – sprich 26 % des FOC-Umsatzes - geschätzt.

Der Umsatzverlust für den **Fürther Einzelhandel** soll laut der Projektbeschreibung insgesamt **0,83 Mio./€** = 2,13% betragen.

Zulässige Verkaufsflächen nach LEP-Abschöpfungsquoten

Für die Situation in Herrieden bedeuten die Richtwerte der Landesentwicklung, dass für die Ansiedlung eines Standortes im großflächigen Einzelhandel / FOC die in u.a. Abbildung dargestellten Grenzwerte je Standort nicht überschritten werden dürfen.

Lt. GMA (2007) beträgt die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs (Marktbereichs) inkl. der Stadt Herrieden rd. 14.040 (7.710 Herrieden + 6.330 Aurach und Burgoberbach).



Damit wird klar, dass das geplante FOC-Vorhaben die Richtwerte der Landesplanung deutlich überschreitet: **Geplant sind rd. 8.080m² Verkaufsfläche mit den o.g. Sortimenten**, maximal möglich sind gem. Abschöpfungsquoten nach LEP nur rd. 1.360m² Verkaufsfläche .

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Ziel Ziffer 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) können auch in Unterzentren Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden.

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgen.

Um eine unerwünschte Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten/ Factory-Outlet-Centern auf der „grünen Wiese“ entgegen zu wirken, haben sich die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO), der Bayer. Städtetag, die Verbände des Einzelhandels und zahlreiche Gruppierungen des öffentlichen Lebens mit diesem Thema befasst.

So fordert die MKRO schon 1997 in einer EntschlieÙung bei der Ansiedlung von FOC`s die strikte Beachtung raumordnerischer Ziele. Die MKRO betont dabei, dass FOC`s gemäß der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nur in Großstädten/Oberzentren an integrierten Standorten und in stadtverträglichen Größenordnungen zulässig sind. Aus raumordnerischer Sicht bewertet die MKRO die dezentrale Standortkonzeption bei den FOC`s als problematisch. So sind die FOC`s wegen ihrer sortimentbezogenen Reichweite (100 km und mehr) auf gute An- und Abfahrtsmöglichkeiten angewiesen. Daher siedeln sie sich bevorzugt in der Nähe von Autobahnabfahrten bzw. Autobahnknotenpunkten vorwiegend in ländlichen Räumen mit einem Einzugsbereich von einer bis eineinhalb Pkw-Stunden zu mehreren Großstädten und Verdichtungsräumen an.

Der Bau- und Planungsausschuss sowie der Wirtschafts- und Verkehrsausschuss des Bayer. Städtetages und die Regionalversammlungen von Mittelfranken und Niederbayern haben für die FOC eine möglichst restriktive Zulassungspraxis gefordert.

Die Arbeitsgemeinschaft der fränkischen Oberbürgermeister/innen hat sich auf ihrer Sitzung am 16.01.1998 ebenfalls mit den aktuellen Problemen der Errichtung von großflächigen Einzelhandelskomplexen auf der „grünen Wiese“ und insbesondere mit der Variante FOC befasst und dazu eine kritische Resolution verabschiedet.

Auch der Landesverband des bayerischen Einzelhandels (LBE) lehnt das geplante Fabrikverkaufszentrum strikt ab.

Die Verwaltung der Stadt Fürth kommt bei der Prüfung des Vorhabens zu folgendem Ergebnis:

Großflächige Einkaufszentren in Form von FOC`s sollten nur in Großstädten/Oberzentren an stadtstrukturell integrierten Standorten und in stadtverträglichen Größenordnungen zugelassen werden, mit Anschluss an das ÖPNV-Netz und der Orientierung der Verkaufsflächen am Verflechtungsbereich des zugehörigen zentralen Ortes.

Der ausgewählte Standort des geplanten Herrieden Outlet Village entspricht nicht den o.g. städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen des LEP Bayern und der Entschließung der MKRO, da er u.a. nicht in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen steht und neben einer Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich fehlt. Zudem überschreitet das Vorhaben mit dem eingangs definierten Einzugsbereich eindeutig den einem Unterzentrum zuzuschreibenden Verflechtungsbereich, der u.a. die zumutbare Entfernung zum zentralen Ort und die Tragfähigkeit für zentralörtliche Einrichtungen abgrenzt. Der beanspruchte überregionalen Einzugsbereich des Vorhabens ist unangemessen groß und überlagert letztlich den Versorgungsbereich der Städteachse Nürnberg/Fürth/ Erlangen/Schwabach, sodass auch die einzelhandelsrelevanten Ziele dieser vier Kernstädte berührt werden.

Auch wenn die Umsatzverluste von insgesamt 0,83 Mio/€ keine gravierenden negativen Auswirkungen für den Fürther Einzelhandel haben müssen, so werden doch durch das Marken- und Designerwareangebot des geplanten FOC die aktuellen städtischen Bemühungen, eine Auswahl an hochmodischen und höherwertigen Angeboten in der Fürther Innenstadt zu etablieren, entgegengewirkt.

Durch unmittelbare Nachbarschaft eines Direktverkaufs, eines Autohofes, eines Gastronomiebetriebes sowie eines Küchen-Einrichtungshauses erhält das Vorhaben eine deutlich höhere Attraktivität als die üblichen Einkaufszentren und führt dabei zu einer landesplanerisch unerwünschten Agglomeration von Einzelvorhaben an einem peripheren Standort.

Aufgrund der v. g. Gründe wird empfohlen, das geplante Vorhaben Factory-Outlet-Center „Carlo Colucci“ abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm	Beteiligte Dienststellen:		
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/> AWI
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 14.03.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE

Tel.: 1895