

PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DAS RAUMORDNUNGSVERFAHREN

**zur Ansiedlung eines
Einrichtungshauses an der Regensburger Straße
420–422 in Nürnberg**

Stand: 26.11.2015

**Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH
Gildenstraße 2s
48157 Münster**

Inhalt

1	ÜBERBLICK ZUM PROJEKT	4
2	PROJEKTTRÄGER.....	7
3	ART UND BETRIEBSFORM DES VORHABENS	7
4	UMFANG DES VORHABENS.....	7
	4.1 Flächenübersicht	7
	4.2 Umsatzerwartung	7
	4.3 Tatsächlicher Einzugsbereich der Sortimente des sonstigen Bedarfs	8
5	SORTIMENTSGESTALTUNG	10
	5.1 Kernsortiment (Sortiment des sonstigen Bedarfs)	10
	5.2 Innenstadtrelevante Sortimente.....	10
	5.3 Nicht innenstadtrelevante Randsortimente	11
	5.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg	12
6	LAGE DES VORHABENS.....	13
	6.1 Großräumliche Betrachtung.....	13
	6.2 Kleinräumliche Betrachtung.....	15
	6.3 Alternativstandorte.....	17
7	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	19
	7.1 Individualverkehr	19
	7.2 Verkehrsgutachten	20
	7.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	22
8	ARTENSCHUTZ	22
-	ANLAGEN.....	23

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Luftbild Standort Regensburger Straße; Quelle: Google Earth (07/2015)
- Abbildungen 2: Derzeitiger Zustand des Vorhabengebietes; Quelle: eigene Fotos (07/2015)
- Abbildung 3: Potenzielles Einzugsgebiet des Vorhabens unter bezugnahme bestehender Marktdaten; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014
- Abbildung 4: Luftbild Stadt Nürnberg, Quelle: Bing-Karten (07/2015)
- Abbildung 5: Standort mit fußläufigem Einzugsbereich; Quelle: CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung v. 5.11.2014
- Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Nürnberg (2005); Quelle: Stadt Nürnberg
- Abbildung 7: Übersichtskarte Alternativstandorte; Quelle: Google-Earth (07/2015)
- Abbildung 8: Verteilung der Verkehrsströme Zielverkehr in %; eigene Darstellung gemäß Plan 1.07 B vom 18.05.2015
- Abbildung 9: Übersicht der beschriebenen Knotenpunkte; Quelle: BRENNER INGENIUERSGESELLSCHAFT MBH, Juli 2015

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Einzugsgebiet und Marktpotenziale für das Möbelhausvorhaben; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014
- Tabelle 2: Verkaufsflächenstruktur des IKEA Sortiments und Zentrenrelevanz; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014

1 ÜBERBLICK ZUM PROJEKT

Die IKEA Verwaltungs-GmbH möchte im Osten von Nürnberg ein neues IKEA Einrichtungshaus etablieren (s. Anlage 1 u. 2).

Ergänzend zum bestehenden Einrichtungshaus in Fürth sieht IKEA im Osten von Nürnberg ein großes Potential für ein weiteres Einrichtungshaus. Durch die Neuansiedlung rückt IKEA näher an den Kunden heran und reduziert dadurch Fahrtzeiten. Zukünftig wird neben dem Innenstadtgebiet auch die südliche Region besser erschlossen und das bestehende Einrichtungshaus in Fürth entlastet.

Nach einigen Jahren der Standortsuche wurde nun die aktuelle Fläche seitens der Stadt Nürnberg an IKEA herangetragen.

Der geplante Standort befindet sich an der Regensburger Straße 420–422 (s. Anlage 2) mit einer Gesamtfläche von ca. 73.000 m². Die Fläche setzt sich aus vier Flurstücken zusammen. Die Firma IKEA ist mittels Auflassungsvormerkungen gesicherter Käufer.

Das Grundstück ist über die vierspurige Regensburger Straße (Bundesstraße 4) sehr gut angeschlossen, die einen direkten Anschluss an die BAB A 6 und damit eine schnelle Verbindung zum Autobahnkreuz BAB A6/BAB A9 hat.

Im Regionalplan Region Nürnberg ist die Vorhabenfläche als gewerbliche Baufläche, die Regensburger Straße als 2-streifige Bundesstraße und die benachbarten Gleise als Strecke für den öffentlichen Schienenverkehr/S-Bahn dargestellt. Der westlich angrenzende Wald ist als Landschaftsschutzgebiet und die 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. Sie sind westlich und nördlich zur Regensburger Straße mit einem breiten Grünstreifen aus Nadelbäumen dargestellt, während die Regensburger Straße als örtlich/überörtliche Hauptverkehrsstraße verzeichnet ist. Westlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt (vgl. Abb. 4). 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 sie als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB anzusprechen.



Abbildung 1: Luftbild Standort Regensburger Straße; Quelle: Google Earth (07/2015)



Abbildungen 2: Derzeitiger Zustand des Vorhabensgebietes; Quelle: eigene Fotos (07/2015)

Die Konzeptstudie (s. Anlage 3) sieht vor, ein zweistöckiges, aufgeständertes Einrichtungshaus mit einer Bruttogrundfläche von 33.000 m² zu errichten. Zudem sind ca. 1.300 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.

Die Einzelheiten sind der nachstehenden Projektbeschreibung zu entnehmen.

2 PROJEKTTRÄGER

Projektträger:
IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

Ansprechpartner:
Holly Janiuk

3 ART UND BETRIEBSFORM DES VORHABENS

Es wird der Neubau eines IKEA Einrichtungshauses für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit insgesamt rd. 25.500 m² Verkaufsfläche auf einem ca. 7,3 ha großen Grundstück geplant.

4 UMFANG DES VORHABENS

4.1 Flächenübersicht

Geschoss- und Lagerfläche	33.000 m ² Bruttogrundfläche zweigeschossig mit ebenerdigem Parken unter dem Einrichtungshaus
Gesamtverkaufsfläche	25.500 m ²
Investitionsvolumen	ca. 60 Mio. € zzgl. Grunderwerbskosten
Neue Arbeitsplätze	ca. 250
Kfz-Stellplätze	1.400

4.2 Umsatzerwartung

Entsprechend dem beigefügten Gutachten der CIMA für das Planprojekt (Anlage 6) ist ein jährlicher Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 76,8 Mio. € zu erwarten.

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 m² zu beziffern. Dieses Ergebnis erfüllt damit den „Worst-Case“-Ansatz zur Überprüfung städtebaulicher Effekte im vollen Umfang.

Die näheren Details sind dem Gutachten der CIMA (Kap. 2 u. 4) zu entnehmen.

4.3 Tatsächlicher Einzugsbereich der Sortimente des sonstigen Bedarfs

Der konkrete Einzugsbereich des Vorhabens für die Sortimente des sonstigen Bedarfs basiert auf einer Analyse der regionalen Wettbewerbssituation der CIMA. Es ist in der nachfolgenden Karte (Abb. 1) dargestellt.

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 (Fahrzeit 30 Min.) des geplanten IKEA-Einrichtungshauses umfasst neben dem fast vollständigen Stadtgebiet Nürnbergs, noch weitere 46 Umlandgemeinden. Die konkreten Einwohnerzahlen für das Einzugsgebiet finden sich in der nachfolgenden Tabelle:

Ansiedlung eines Einrichtungshauses in Nürnberg

Kernsortiment Möbel	Einwohner	MaPo in Mio. €	Umsatz in Mio. € (Prognose)	Sortimentspezifischer 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%

Tabelle 1 Einzugsgebiet und Marktpotenziale für das Möbelhausvorhaben; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014

Im erweiterten Einzugsgebiet (Fahrzeit 60 Min.) liegen neben den nordwestlichen Teilen Nürnbergs noch weitere 86 Gemeinden. Im gesamten projektbezogenen Einzugsgebiet des geplanten IKEA Einrichtungshauses Nürnberg leben somit ca. 1,4 Mio. Einwohner. Dies entspricht im Übrigen quantitativ knapp, wenn auch mit anderem räumlichen Aufbau, dem landesplanerisch zugeordneten Verflechtungsbereich des Nürnberger Einzelhandels (vgl. Anlage 4/Abb. 3).

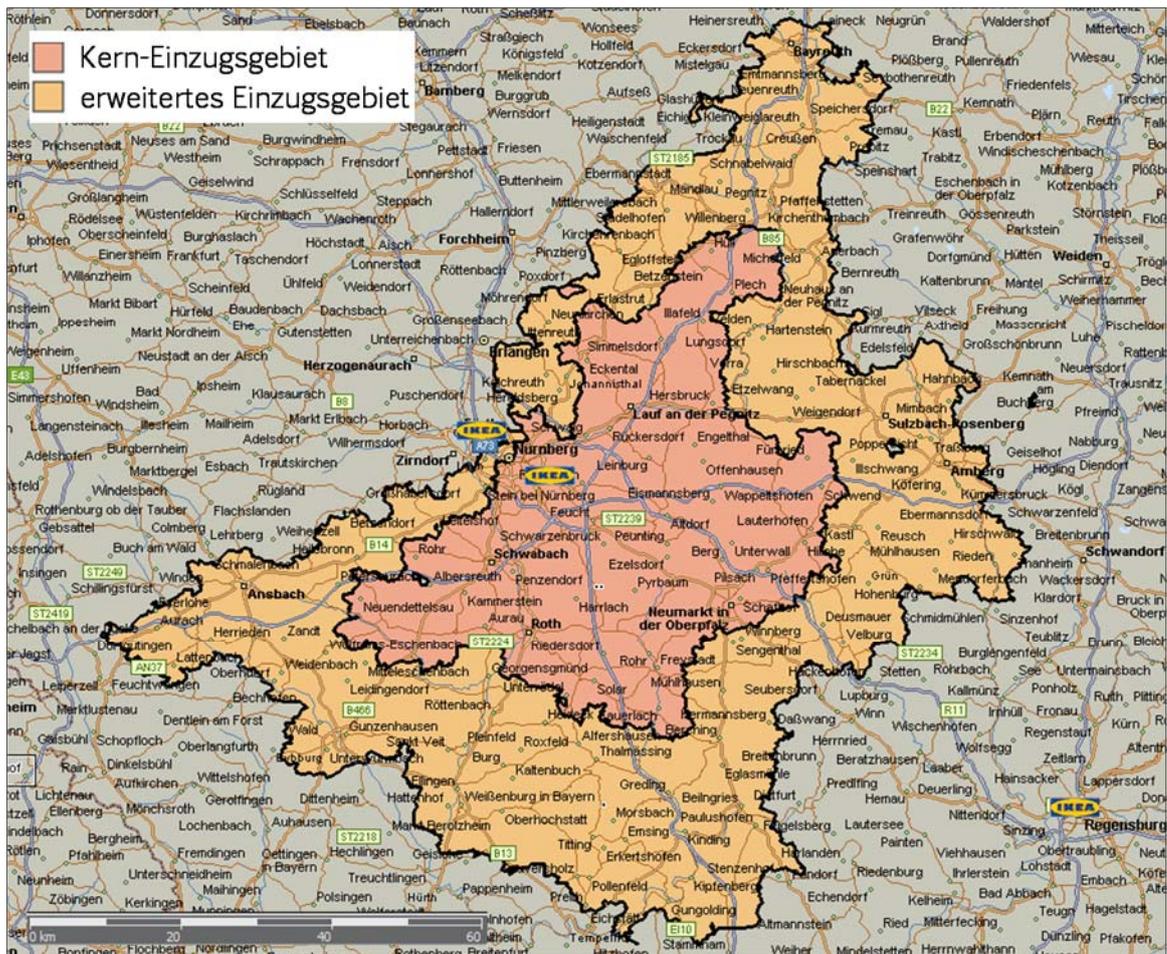


Abbildung 3: Potenzielles Einzugsgebiet des Vorhabens unter bezugnahme bestehender Marktdaten; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014

5 SORTIMENTSGESTALTUNG

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenanteil 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%	

Tabelle 2 Verkaufsflächenstruktur des IKEA-Sortiments und Zentrenrelevanz; Quelle: CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.11.2014

5.1 Kernsortiment (Sortiment des sonstigen Bedarfs)

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.

5.2 Innenstadtrelevante Sortimente

Die lt. LEP Bayern als Sortimente des Innenstadtbeararfs einzustufenden Randsortimente nehmen rd. 4.100 m² (das entspricht 16,1 % d. Gesamtverkaufsfläche) ein. Hier handelt es sich um folgende Sortimente:

– Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (inkl. Aufbewahrung, Wohnaccessoires, Dekoration/Kunstgewerbe)	1.650 m ²
– Haus- und Heimtextilien, Stoffe	950 m ²
– Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	800 m ²
– Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel	200 m ²
– Spielwaren	150 m ²
– Haushaltselektronik „weiße Ware“	200 m ²
– „Freie“ Sortimente	100 m ²
– Wanduhren	50 m ²

Die saisonal wechselnden und daher schwer greifbaren „freien“ Sortimente, das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des spezialisierten Schweden-Shops, die Branchen Spielwaren und Wanduhren sowie das Sortiment Haushaltselektronik „weiße Ware“ sind aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächen von jeweils 200 m² und weniger sowie dem damit verbundenen geringen Umsatzanteil von sehr untergeordneter Bedeutung. Bei der CIMA-Verträglichkeitsprüfung werden sie aus diesem Grund nicht weiter betrachtet.

5.3 Nicht innenstadtrelevante Randsortimente

Die nicht innenstadtrelevanten Randsortimente weisen eine Fläche von 3.510 m² auf und entsprechen einem ca. 13,8 %-Anteil an der Gesamtverkaufsfläche. Hier handelt es sich um folgende Sortimente:

– Leuchten & Zubehör	900 m ²
– Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren	900 m ²
– Teppiche, Bodenbeläge	750 m ²
– Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	800 m ²
– Badeinrichtungen	160 m ²

Bei den Sortimenten „Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren“, „Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen“, Teppiche, Bodenbeläge sowie Badeinrichtungen handelt es sich um nicht zentrenrelevante, flächenintensive Waren, welche überwiegend in Bau- und Gartenmärkten sowie Gärtnereien und Gartencentern angeboten werden.

5.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg (2013) sind für das Stadtgebiet Nürnberg verschiedene räumliche Einzelhandelsstandorte, A–D-Zentren, Nahversorgungsstandorte sowie Sonderstandorte verzeichnet. Dabei fällt auf, dass der Vorhabenstandort nicht innerhalb dieser Standorte enthalten ist. Er befindet sich somit an einem nicht etablierten und darüber hinaus nicht integrierten Standort. Nicht integriert bedeutet, dass der Standort nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung steht. Eine Ansiedlung ist gleichwohl mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg vereinbar, wenngleich nur unter Rückgriff auf einen Ausnahmetatbestand.

Dieser besagt, dass aufgrund des Fehlens einer alternativen Ansiedlungsmöglichkeit an einen etablierten Standort sowie der Gewährleistung, dass Gewerbenutzung nicht beeinträchtigt wird, ausnahmsweise die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig ist.

Das Nichtvorhandensein von Alternativstandorten für den Investor ist im Abschnitt 6.3 beschrieben. Die Umsiedlung und der Wegzug der derzeitigen Gewerbenutzungen sind an diesem Standort langfristig vorbereitet worden und können an Alternativstandorten beeinträchtigungsfrei gestaltet werden. Der eine 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 ggfs. 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.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls am geplanten Vorhabenstandort zunächst nicht zugelassen und selbst als Ausnahme nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde wurde die Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (Anlage 6) erstellt. Sie weist dezidiert nach, dass es auch mit der geplanten Sortimentsauswahl am Vorhabenstandort für den Einzelhandel im Einzugsgebiet zu keinerlei übermäßigen Umverteilungswirkungen kommt. Gemäß der vorgenannten Verträglichkeitsuntersuchung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet erkennbar, ebenfalls ist keine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die fachgutachterliche Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ergab keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen

zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet. 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.

Die Bedeutung der Verkaufsflächengröße in Verbindung mit der Marktstellung des Vorhabenträgers, ist vielmehr geeignet, den Kaufkraftabfluss aus Nürnberg im Bereich Möbel nach Fürth zu unterbinden. Der genannte Kaufkraftabfluss ergibt sich v. a. aufgrund der bestehenden Filiale IKEA-Fürth. Eine Ansiedlung stärkt die wichtige oberzentrale Funktion der Stadt und lässt sich mit den Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vereinbaren. Der anvisierte Standort wird dort jedoch im Rahmen der Gewerbeflächensicherung für eine Einzelhandelsentwicklung im Grundsatz ausgeschlossen, wenn auch nicht direkt als solcher benannt. Die Vorteile einer solchen Projektentwicklung und die vorliegenden Bedingungen der Ausnahmeklausel des Zentrenkonzeptes rechtfertigen aus Sicht der Stadt die Unterstützung der Ansiedlung.

Im Übrigen schließt sich die Wirtschaftsförderung der Stadt Nürnberg der Einschätzung der Verträglichkeitsprüfung bzgl. einer Ansiedlung dieses Einrichtungshauses uneingeschränkt an. Die Wirtschaftsförderung empfiehlt, die gewählte Dimensionierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen bei dem sich anschließenden Bauleitplanungsverfahren zugrunde zu legen.

6 LAGE DES VORHABENS

6.1 Großräumliche Betrachtung

Im Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof direkt an der Bundesstraße B4 (Regensburger Straße), einer wichtigen südöstlichen Ausfallstraße, die von der Bundesautobahn (BAB) A9 (Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach) in die Stadtmitte führt, plant die Firma IKEA den Neubau eines Einrichtungshauses.

Der Stadtteil Zerzabelshof liegt am östlichen Stadtrand Nürnbergs. Gegenüber der Regensburger Straße ist der großflächige, bachreiche Nadelforst Lorenzer Reichsforst im Bereich „Forsthofer Forst“ als Teilbereich des SPA-Gebietes (special protected area) Nürnberger Reichswaldes anzutreffen, (Vgl. Anlage 1 *in* Anlage 5).

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 angehalten, zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs abzudecken. Die als Oberzentren eingestuftten 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.

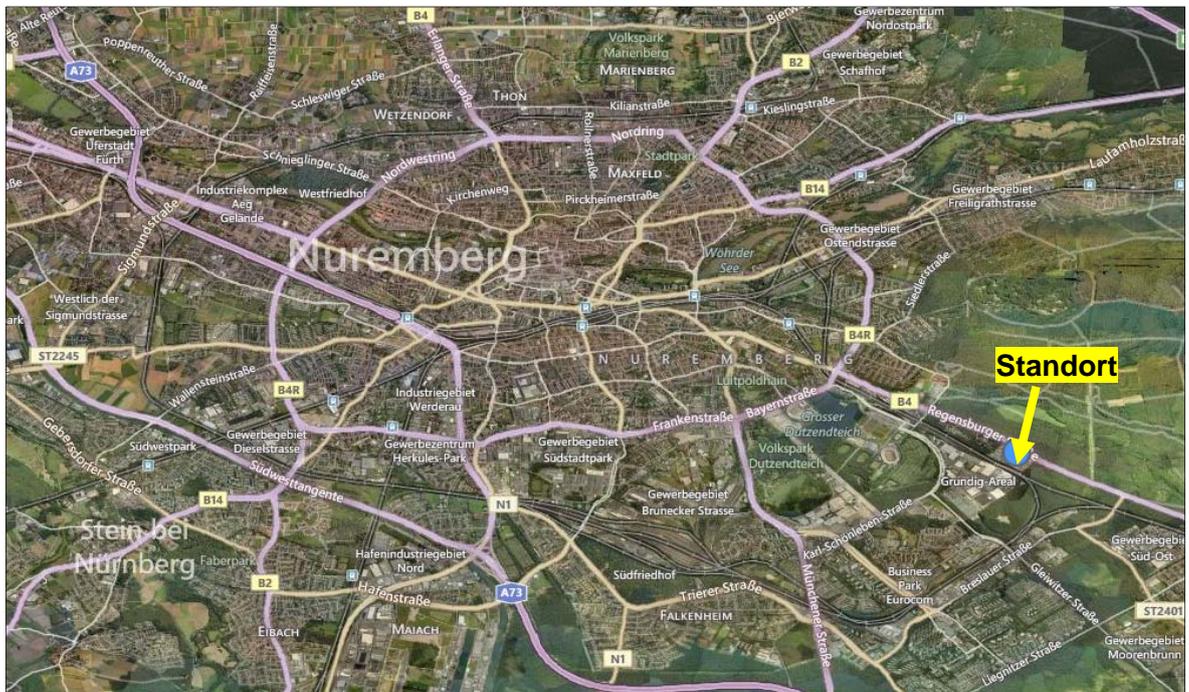


Abbildung 4: Luftbild Stadt Nürnberg; Quelle: Bing -Karten (07/2015)

Die Stadt liegt laut dem Regionalplan in der Region Nürnberg im „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Nürnberg bildet gemeinsam mit diesen Städten den Kern dieses Verdichtungsraumes. Des Weiteren liegt Nürnberg am Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen der Region Nürnberg.

Nürnberg ist verkehrsgünstig durch mehrere Anschlussstellen an die Bundesautobahnen A73, A3, A6 und A9 angeschlossen. Diese vier Bundesautobahnen 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.

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, d.h. insbesondere Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, in denen ein im Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs angeboten wird, grundsätzlich geeignet.

6.2 Kleinräumliche Betrachtung

Der geplante IKEA-Standort ist eine nahezu vollversiegelte Fläche mit einer Größe von ca. 73.000 m². Die Fläche setzt sich aus vier Flurstücken zusammen und wird bisher rein gewerblich genutzt.

Auf den vorderen Flächen befinden sich derzeit ein Bürogebäude sowie ein Autohaus. Auf dem hinteren Grundstück befindet sich das Stahlager eines Unternehmens aus dem Bereich Stahlhandel und –verarbeitung. (vgl. Abb. 1, rechte Seite im Foto u. Abb. 2).

Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist gewerblich geprägt. Hier sind neben einigen Autohäusern (vgl. Abb. 2), ein Kfz-Prüfzentrum des TÜV Rheinland, eine Autolackiererei sowie ein Fast-Food-Restaurant angesiedelt. Im Süden wird der Standort durch Bahngleise, nordöstlich durch den Reichswald begrenzt.

Rund 1 km nordwestlich befinden sich an der Regensburger Straße weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Baumarkt, diverse Lebensmittel-Anbieter, vgl. Abb. 6). Insgesamt profitiert der Standort von einem bereits vorhandenen hohen Durchfahrtsverkehrs-Aufkommen, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie möglichen Synergieeffekten mit den ansässigen Betrieben am beschriebenen Sonderstandort „Regensburger Straße“.

Die Innenstadt von Nürnberg (Haupteinkaufslagen) liegt etwa 6,5 km entfernt. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte soll an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs dienen.



Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Nürnberg (2005); Quelle: Stadt Nürnberg

Diese können laut dem LEP Bayern 2013, wie hier, auch in städtebaulichen Randlagen angesiedelt werden, da ihre Standorte besonders gut erreichbar sein und umfangreiche geeignete Flächen aufweisen müssen.

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.

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen (vgl. Abb. 5). Für die Realisierung des beantragten Vorhabens ist somit die Überplanung dieser Gewerbegebietsfläche mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbeleinzelhandel) sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

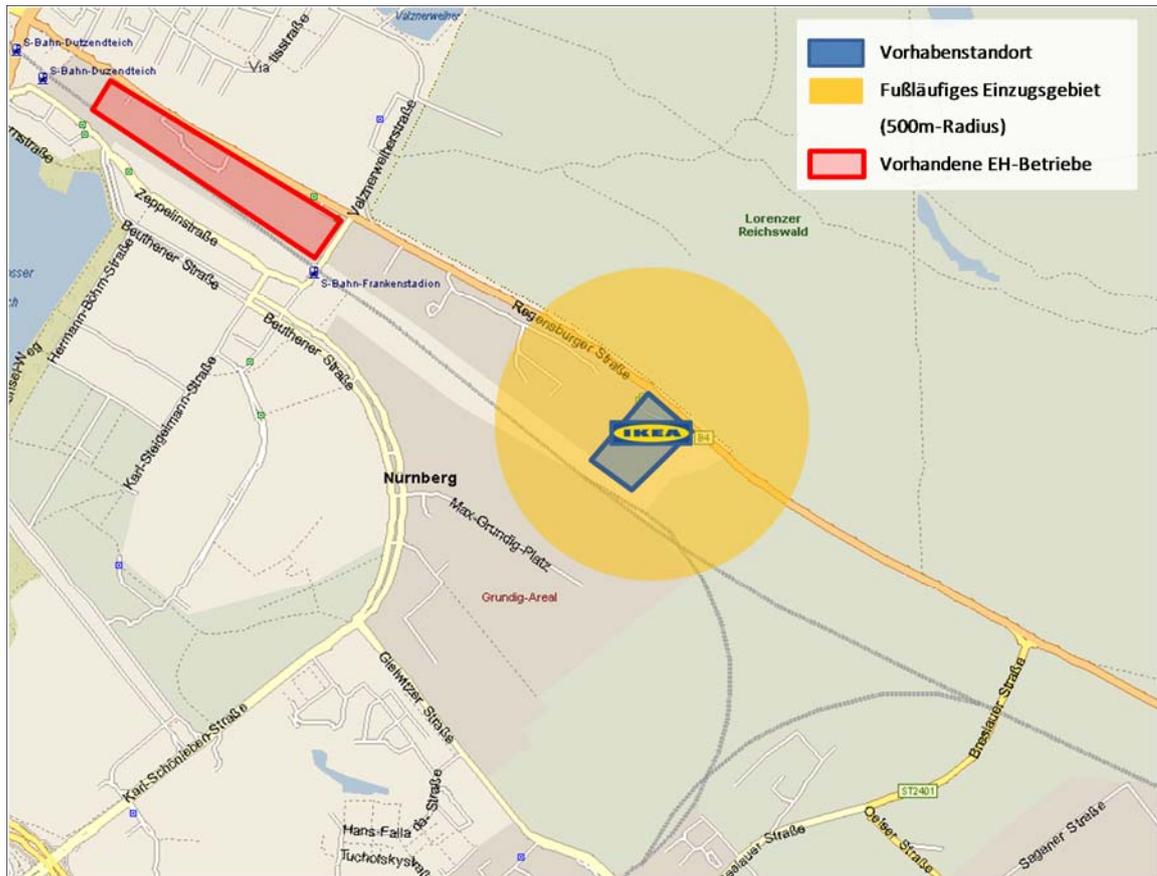


Abbildung 6: Standort mit fußläufigem Einzugsbereich; Quelle: CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung v. 5.11.2014

Der Standort ist als städtebauliche Randlage mit bereits bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung anzusprechen.

6.3 Alternativstandorte

IKEA Deutschland ist bereits seit mehreren Jahren damit befasst, im Raum Nürnberg einen geeigneten Standort für ein weiteres Einrichtungshaus zu finden. Aufgrund des bestehenden IKEA Einrichtungshauses in Fürth beschränkte sich die Standortsuche auf den südwestlichen Bereich des Stadtgebietes sowie die Region Nürnberg (vgl. Abb. 7).

Bei der Auswahl eines geeigneten Standortes sind Kriterien wie Flächengröße und –verfügbarkeit, Lage, Genehmigungsfähigkeit der zentrenrelevanten Sortimente, eine gute Verkehrsanbindung für den Individual- und Personennahverkehr, Erschließung mit Medien sowie Sichtbarkeit maßgeblich.

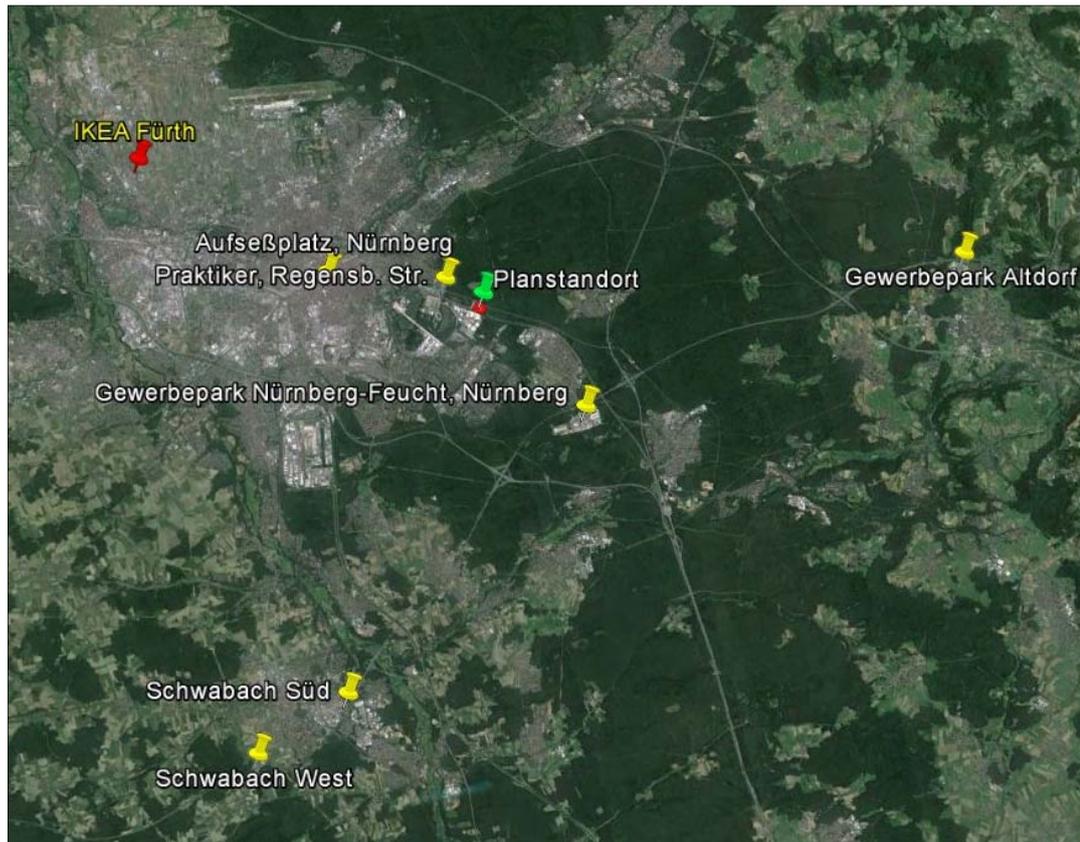


Abbildung 7: Übersichtskarte Alternativstandorte; Quelle: Google-Earth (07/2015)

a) Gewerbepark Nürnberg Feucht

Die Fläche im Gewebepark wurde im Jahr 2001 überprüft und erfüllte das Kriterium der Flächengröße mit rund 70.000 m². Seitens IKEA wandte man sich jedoch von der Fläche aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel im bestehenden Bebauungsplan ab. Eine Änderung des Bebauungsplans kam seitens der Stadt nicht in Frage.

b) Altdorf, Abfahrt A6

Der Gewerbepark Altdorf-Leinburg an der Autobahnanschlussstelle BAB A6 wurde ebenfalls im Jahr 2001 untersucht. Jedoch bestand in Altdorf als Mittelzentrum bei der Genehmigung der innenstadtrelevanten Randsortimente keine Aussicht auf Erfolg.

c) Schwabach Süd

In Schwabach an der Autobahnanschlussstelle BAB A6 Schwabach Süd wurde im Jahr 2005/2006 eine Fläche von ca. 120.000m² untersucht. Da jedoch damals der Ausbau der Bundesstraße B2 in Richtung Nürnberg abgesagt wurde, hat man sich seitens IKEA gegen die Fläche entschieden. Mittelfristig ist auch keine Anbindung an den direkten Nürnberger Markt vorge-

sehen. Ein weiteres Ausschlusskriterium war, dass erste Grundstücke veräußert wurden, so dass nur eine Ungunstlage in 2.Reihe möglich gewesen wäre.

d) Regensburger Straße , ehemaliger Praktiker Standort

Der ehemalige Standort der Firma Praktiker an der Regensburger Straße erwies sich mit 25.000 m² als zu klein. Aufgrund eines angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes war eine zusätzliche Arrondierung nicht möglich. Hinsichtlich der Verkehrserschließung bestanden zudem Bedenken aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Grundig Stadion. Des Weiteren war die verkehrliche Abwicklung auf dem Grundstück nur schwer umsetzbar.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Individualverkehr

Die vierspurige Regensburger Straße weist eine ideale Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Nürnberg sowie zu den Bundesautobahnen (BAB) A9 und A6 auf. Über das südliche Autobahnnetz A6 und A9 ist eine optimale Erschließung der südlichen und östlichen gelegenen Region gewährleistet.

Eine Verteilung des Zielverkehrs, die aufgrund des potentiellen Einzugsgebietes ausgerichtet wurde, ist in Abb. 8 dargestellt. Die Verteilung zeigt einen Hauptstrom mit ca. 56,3 % aus südöstlicher Richtung (= aus Richtung des Autobahnanschlusses) und einen größeren Strom von 43,7 % aus Nordwest, kommend zu fast gleichen Teilen (ca. 15 %) aus beiden Richtungen des Nürnberger Rings (über Ben-Gurion-Ring und Jitzhak-Rabin-Straße). Lediglich 9 % des zuströmenden Verkehrs kommt aus dem Innenstadtbereich.

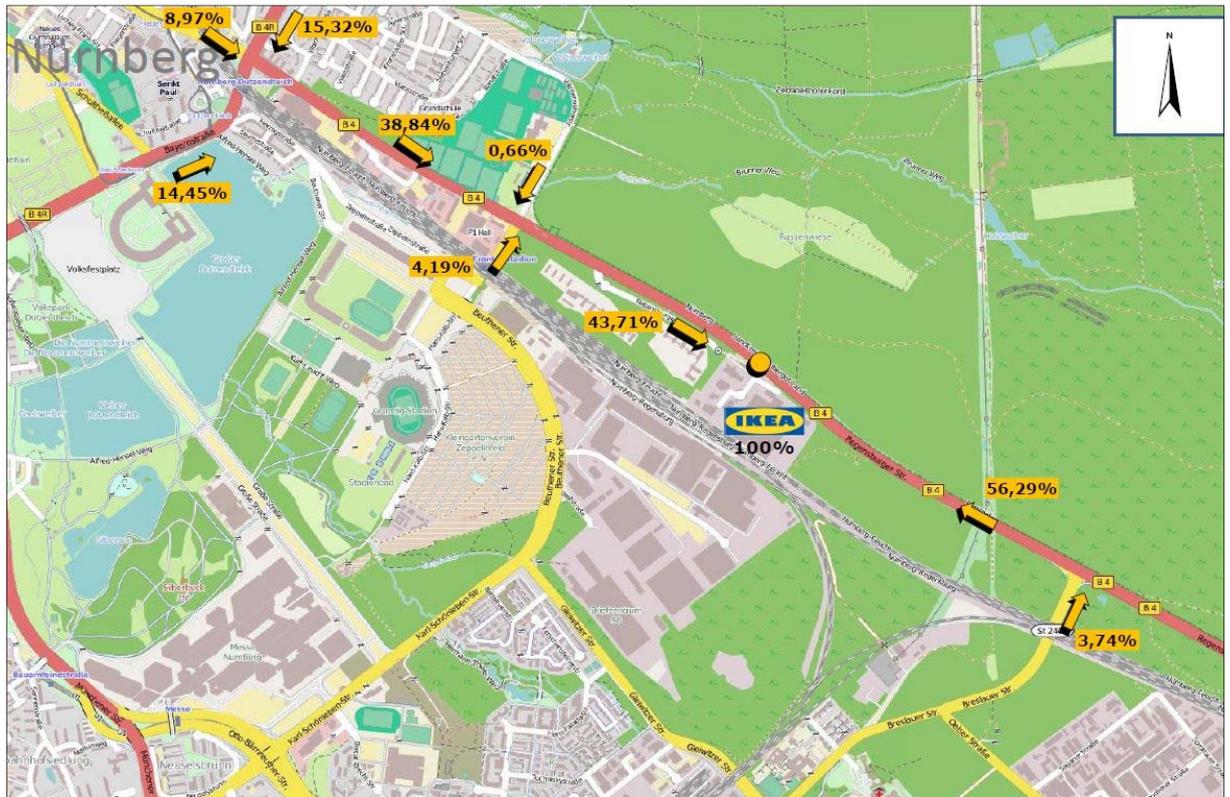


Abbildung 8: Verteilung der Verkehrsströme Zielverkehr in %; eigene Darstellung gemäß Plan 1.07 B vom 18.05.2015

Das Vorhabengrundstück ist großflächig genug, um eine weiträumige Kunden- und Mitarbeiterstellplatzanlage aufzunehmen. Diese wird voraussichtlich mit ringförmiger Umfahrungsstraße incl. der Anbindung des Lieferverkehrs und der Entsorgung als internes Verkehrskonzept ausgeführt.

7.2 Verkehrsgutachten

Eine erste Verstechnische Untersuchung wurde im Jahr 2014 durch das Verkehrsgutachterbüro BRENNER INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH angefertigt.

Aus dieser Verkehrstechnischen Untersuchung 2014 kann, laut BRENNER INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH, geschlossen werden, dass die betrachteten Knotenpunkte (vgl. Abb. 9) bereits im Bestand stark ausgelastet bzw. teilweise überlastet sind.

Die Verkehrszunahmen durch die Ansiedlung eines IKEA-Marktes, insbesondere an den Knotenpunkten K1 (Münchener Str./Karl-Schönleben-Str.), K2 (Karl-Schönleben-Str./Otto-Bärnreuther-Str.) und K5 (Münchener Str./Bayerstr./Frankenstr.) können als sehr gering eingeschätzt werden und es entstehen daraus keine signifikanten zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

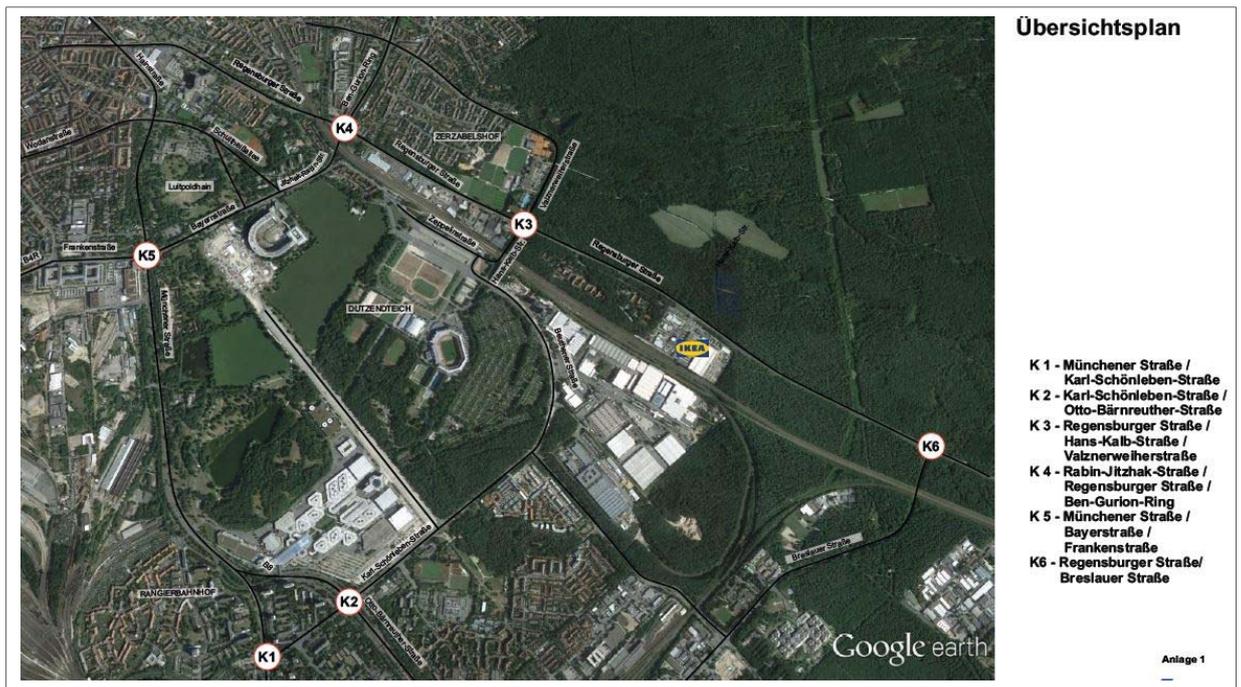


Abbildung 9: Übersicht der beschriebenen Knotenpunkte; Quelle: BRENNER INGENIUERGESSELLSCHAFT MBH, Juli 2015

Am Knotenpunkt K4 (Rabin-Jitzhak-Str./Regensburger Str./Ben-Gurion-Ring) kann, trotz Verkehrszunahme, durch steuerungstechnische Maßnahmen eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit mindestens einer Qualitätsstufe D gewährleistet werden.

Am Knotenpunkt K6 kann die Verkehrsabwicklung ebenfalls weiterhin mit mindestens der Qualitätsstufe D erfolgen.

Für die Zu- und Abfahrt IKEA ist aus Leistungsfähigkeitsgründen die Signalisierung auf der Regensburger Straße zu ertüchtigen.

Kritische Verkehrsverhältnisse liegen in der Prognosebelastung für den Knotenpunkt K 3 aus Richtung Stadion vor. Diese sind jedoch nicht auf IKEA Mehrverkehre zurückzuführen.

Wie mit dem Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg inhaltlich abgestimmt, wird derzeit durch das Verkehrsgutachterbüro BRENNER INGENIUERGESSELLSCHAFT MBH eine weiterführende Verkehrsuntersuchung als Ergänzung der Verkehrstechnischen Untersuchung aus Mai 2014 angefertigt.

Im Rahmen dieser erweiterten Verkehrsuntersuchung wird die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Messe- und Veranstaltungsverkehre sowie der Prognosehorizont 2030 mit 7,5 %

Allgemeinverkehrszuwachs nachgewiesen. Um die bestmögliche Verkehrsqualität zu ermitteln, werden zudem die Signalumlaufzeiten der Lichtzeitenanlagen untersucht und ggf. erste Maßnahmen aufgezeigt. Mögliche Auswirkungen werden im Rahmen der Bauleitplanung behandelt. Es zeichnet sich bereits jetzt eine Verkehrsertüchtigung des Knotens IKEA ab. Hier sollen zwei Linksabbieger mit Aufstellflächen für die Verkehre aus Richtung Ost und eine leistungsfähige Anbindung zum Vorhabenstandort mit Kreisverkehrsplatz (vgl. Anlage 3) geschaffen werden. Um Platz für die Aufstellflächen zu erhalten, wird die Regensburger Straße in diesem Bereich verbreitert. Hinsichtlich dieser Maßnahmen ist IKEA bereits in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt. Im weiteren Verfahren wird die Verkehrsuntersuchung vervollständigt und verfeinert.

7.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

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

Die Endhaltestelle der Buslinie 44 „Zerzabelshof Ost“ liegt ca. 210 Meter vom Standort entfernt. Der Standort selbst verfügt über keine eigene Haltestelle. Um eine bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu erhalten, soll die Buslinie zum Plangrundstück fortgeführt werden.

In dieser Angelegenheit steht der Vorhabenträger IKEA in Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsamt Nürnberg. Es werden verschiedene Wegeführungen für die Buslinie 44 verkehrsgutachterlich untersucht.

Die nächste S-Bahnstation befindet sich am Frankenstadion und liegt ca. 1,2 km entfernt.

8 ARTENSCHUTZ

Gemäß der aktuellen „Artenschutzrechtlichen Prognose“ und des „Artenschutzrechtlichen Zwischenberichtes“ des Büros LIEBERT (Anlagen 7 u. 8) wird das Grundstück intensiv von vorhandenen Gewerbebauten geprägt, welche sich durchweg im „laufenden Geschäftsbetrieb“ befinden. Dominant sind Verwaltungsgebäude sowie ein Stahlhandel.

Die Freianlagen sind von Westen bis zur östlichen Fassade des Stahlhandels überwiegend wasserundurchlässig versiegelt. In Teilbereichen finden

sich gärtnerisch gestaltete Heckenstrukturen mit zumeist geringen Ausdehnungen.

In der vorhandenen Gebäudestruktur befinden sich einige Vogelbrutplätze einer weit verbreiteten Singvogelart.

Als weitere Habitate für Tierarten sind die gärtnerisch genutzten Gehölz- und Heckenstrukturen zu nennen. Diese dürften zahlreichen Arten aus der Gruppe der Kulturfolger mögliche Fortpflanzungsstätten bieten. Hier ist insbesondere der 10–15 m breite Baum- und Gehölzstreifen mit jungem und mittlerem Baumholz zwischen der Regensburger Straße und dem Vorhabengelände von Belang.

Im angrenzenden Wald konnten jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Hinweise auf Fledermausquartiere auf dem Gelände oder an den Gebäuden konnten nicht erbracht werden.

Ferner wurde in der vorgenannten Prognose aus Sicht einer verzögerungsfreien Nachnutzung das potentielle Besiedlungsrisiko aufgrund einer Beendigung der jetzigen Nutzung an den verschiedenen Gebäudeteilen geprüft. In dieser Phase erscheint eine ausgedehntere Besiedlung der vorgenannten Strukturen durch gebäudebewohnende Vogelarten möglich. So konnte eine Kolonie von Haussperlingen beobachtet werden. Um eine Nachnutzung und den Bauzeitenplan nicht zu gefährden, empfiehlt der Gutachter, Bruten durch Vergrämungsmaßnahmen und ein Verschließen der Einflugmöglichkeiten zu verhindern und gleichzeitig alternative Nistplätze anzubieten. Eine Besiedlung würde bei einer Störung der Brut aufgrund von Bauarbeiten einen Verbotstatbestand aufgrund des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes auslösen und somit die Realisierung der Planung verzögern oder verhindern.

Zur endgültigen Klärung der artenschutzrechtlichen Belange und faunistischen Vorkommen bedarf es weiterer Begehungen (Juni 2016). In Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg wurde neben der Kartierung der Avifauna die Tiergruppen Reptilien und Fledermäuse vereinbart. Aus Sicht des Artenschutzfachgutachters sind schwerwiegende artenschutzrechtliche Konflikte oder Ausschlusskriterien nach der ersten stattgefundenen Begehung allerdings nicht absehbar.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zeichnen sich jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Artenschutzmaßnahmen ab:

- *Bauzeitenbeschränkung: Gehölzrodungen nur innerhalb der Zeit der Vegetationsruhe; alternativ: vorherige Prüfung auf Brutvorkommen der Avifauna*
- Beim Nachweis von Höhlenbäumen: Kontrolle auf Fledermausbesatz

- Schaffung von ca. 15 Ersatzbrutstätten für den Wegfall der Nester an den Gebäudeteilen (vor Abbruch der Gebäude) sowie Kontrolle der Fassaden und Abbruch innerhalb der Vegetationsruhe
- Anfertigung der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II

Der Wald nördlich der Regensburger Str. ist ein nach europäischem Recht geschütztes Vogelschutzgebiet (NATURA 2000-Gebiet) DE-6533-471 „Nürnberger Reichswald“.

In der Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) wurde im Ergebnis festgestellt, dass für die betroffenen Randbereiche des VSGs erhebliche Vorbelastungen durch die stark befahrene Regensburger Str./B4 und v. a. durch den intensiven Schienenverkehr bestehen (s. Anlage 5). Durch den vorhabenbezogenen Neuverkehr ergibt sich – nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung vom Juli 2015 zu diesem Vorhaben – an den Werktagen nur ein recht geringer Straßenverkehrszuwachs. Während der Samstagsnachmittagsbelastungsspitze hingegen macht – bei gesunkener absoluter Verkehrsbelastung – der vorhabenbezogene Neuverkehr einen erheblichen Anteil aus. Eine temporäre Zunahme des Straßenverkehrslärm während der Samstagsnachmittagsbelastungsspitze aufgrund des vorhabenbezogenen Neuverkehrs ist jedoch unerheblich, da die Straßenlärmbelastungen von deutlich intensiveren Schienenlärmbelastungen überlagert werden. Das Vorhaben beeinträchtigt somit nicht die Erhaltungsziele des VSGs.

Der Vorhabenstandort liegt zudem direkt westlich benachbart an einem Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 13 „Langwasser“ (Gesamtgröße: 474 ha), einem Waldgebiet.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Übersichtslageplan M 1:10.000, Plan 1.31, Mai 2015
- Anlage 2: Lageplan M 1:5000, Plan 1.30, Mai 2015
- Anlage 3: Konzeptstudie, Variante – Parken unter Einrichtungshaus, Plan 1.24 F vom 20.11.2015.
- Anlage 4: Einzugsgebiet – Planung, Plan 1.03 B, erstellt im Jan. 2015, überarbeitet im Mai 2015
- Anlage 5: Verträglichkeitsabschätzung zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einrichtungshauses mit Stellplatzanlage an der Regensburger Straße 420–422" in Nürnberg mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes "Nürnberger Reichswald" vom 28.10.2015
- Anlage 6: Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg – Untersuchungsbericht, erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, München, 05.11.2014
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prognose – Bauvorhaben: Ikea Möbelhaus Nürnberg, erstellt vom Büro Liebert - Büro für Freiraumplanung, Alsdorf mit Stand vom 15.06.2015
- Anlage 8: Zwischenbericht Artenschutz, erstellt vom Büro Liebert – Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, 11.08.2015