

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/232/2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

### **Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt, In der Schmalau 55, Gemarkung Sack, Flur-Nr. 680/7, 680/6, 680/4; Beteiligung gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Einzugsgebiet

In Session eingestellt: Auswirkungsanalyse

In Fürth ist im Gewerbegebiet „In der Schmalau“ die Folgenutzung des Bestandsgebäudes des Möbelmarktes Sconto mit einem großflächigen Fahrradfachmarkt der XXL-Gruppe geplant (siehe Anlage 1).

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz wurde als eine betroffene Kommune mit Mail der Stadt Fürth vom 13.12.2022 um eine Stellungnahme gemäß Art. 65 Abs.1 BayBO zum Bauantrag auf Nutzungsänderung gebeten.

Für die geplante Nutzungsänderung wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, München) erstellt. Das Einzugsgebiet des künftigen Fahrradfachmarktes wurde in vier Zonen unterteilt und die Auswirkungen auf die verschiedenen Zonen betrachtet. Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz liegt in Zone IV (siehe Anlage 2).

#### **Verkaufsflächen und Sortiment**

Der Fahrradfachmarkt hat eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.477 m<sup>2</sup> im EG und ca. 2.749 m<sup>2</sup> im OG. Hinzu kommen Wartezonen/ Wege/ Fahrradteststrecken mit ca. 1.793 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche inklusive aller von Kunden begehbarer Wege und Flächen beträgt ca. 7.019 m<sup>2</sup>.

Als Sortiment sind neben Elektrofahrrädern (38% VK) und Fahrrädern (35% VK) auch Fahrradersatzteile (9% VK), Fahrradzubehör (9% VK), Fahrradbekleidung (5 -6% VK), Fahrradtaschen (< 1% VK) und Nahrungsergänzungsmittel (< 0,1% VK) vorgesehen.

#### **Regional- und Landesplanung**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.1 Konzentrationsgebot (= überörtlich bedeutsame Einrichtungen sollen an zentralen Orten untergebracht werden), 5.3.2 Integrationsgebot (= städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten) sowie 5.2.2 Kongruenzgebot (= Einhaltung von max. möglichen Kaufkraftabflüssen) wurden eingehalten. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben wird eingehalten.

#### **Auswirkungen**

Mit Blick auf die möglichen Umsatzumlenkungen des Fahrrad XXL-Fachmarktes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese in erster Linie Anbieter mit einem vergleichbaren Marktauftritt - also größer- bzw. großflächige Fachmarktanbieter wie Stadler,

Cube, etc. - tangieren dürften und eher weniger die kleinflächigen Fahrradanbieter, die im „Windschatten“ der bereits bestehenden Großflächenanbieter und anderer Fachmärkte ihre Marktnische gefunden haben und mit hoher Service- und Kundenorientierung punkten.

Die Umsatzverteilungseffekte für die gesamte Zone IV wurden mit 5- 8 % ermittelt. Nicht ausgeschlossen werden kann demzufolge, dass auch vereinzelt Kunden aus Lauf a.d. Pegnitz den geplanten Fahrradfachmarkt aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage unweit des Autobahnkreuzes Fürth- Erlangen zukünftig ansteuern werden.

Nachdem das Fahrradangebot in der Stadt Lauf a.d. Pegnitz ausschließlich auf einigen wenigen kleinflächigen und gut im lokalen Markt verwurzelten Anbietern fußt, dürften jedoch relevante Umsatzzumlenkungen durch den Anbieter Fahrrad XXL, welche mögliche Gefährdungspotenziale für deren Fortbestand in sich bergen, nicht zu erwarten sein.

Hinzu kommt, dass gerade das Thema Wartung im Zuge der immer komplexeren Technik (E-Bikes, Pedelecs) zunehmend an Bedeutung gewinnt, sodass hier auch der Faktor Wohnortnähe eine wesentliche Rolle spielt. Davon kann wiederum der ortsansässige Facheinzelhandel profitieren.

Belange oder Planungen der Stadt Lauf a.d. Pegnitz werden von der Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt nicht berührt. Die Verwaltung empfiehlt, keine Einwände gegen die Planung zu erheben.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Bauantrag zur Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt, In der Schmalau 55, Gemarkung Sack, Flur-Nr. 680/7, 680/6, 680/4 wird zur Kenntnis genommen.
2. Äußerungen werden nicht vorgebracht.

Lauf a.d. Pegnitz, 10.01.2023  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Lorenz