

Tischvorlage zu TOP 6  
des AfS am 21.02.2013

**Bebauungsplan Nr. 4620 für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse in Nbg. - Fischbach**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**  
**Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 12.02.2013**

**Sachverhaltsdarstellung**

Im Rahmen der AfS-Behandlung am 21.02.2013 zur inhaltlichen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4620 (hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) stellte die CSU-Fraktion mit Schreiben vom 12.02.2013 eine ergänzende Anfrage zur „Lebensmittelversorgung in Fischbach“. Die hierbei aufgeworfenen Fragen 1 bis 4 können wie folgt beantwortet werden:

**Anfrage 1**

Die Anfrage 1 wird bereits in der Anmeldung zum Stadtplanungsausschuss am 21.02.2013 beantwortet.

**Anfrage 2**

Die Umnutzung des ehemaligen Möbelhauses am östlichen Ortsende von Fischbach beschäftigt die Stadtverwaltung schon über Jahre. Letztmals wurde im Stadtplanungsausschuss am 09.02.2012 berichtet.

*Planungsrechtliche Historie:*

Aufgrund der durch das Baureferat unter Beteiligung des Amtes für Wirtschaft geführten Gespräche sollten die Flächen der Fa. „Möbel Liebel“ als Standort für einen Nahversorger mit maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (incl. Bäcker, Metzger etc.) weiterverfolgt werden. Grundsätzlich sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit den Festsetzungen eines SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“ geschaffen werden.

In der RWA-Vorlage vom 09.02.2011 die Wiederaufnahme von Verhandlungen mit dem Eigentümer an der Dickensstraße empfohlen.

Die mit dem Grundstückseigentümer daraufhin aufgenommenen Verhandlungen verliefen wegen der als zu gering/ wirtschaftlich nicht akzeptabel eingeschätzten Verkaufsfläche (1.250 m<sup>2</sup>) erfolglos; schließlich wurden die Verhandlungen seitens der Verwaltung nach Zurückweisung einer schriftlichen Grundzustimmungserklärung, die hinsichtlich des Regelungsbedarfs als Voraussetzung zur Schaffung von neuem Baurecht in einem städtebaulichen Vertrages akzeptiert werden sollte, Mitte des Jahres 2011 eingestellt.

*Bauordnungsrecht:*

In der Zwischenzeit hatte der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung seines Möbelhauses zu Bürogebäude und Einkaufsmarkt mit Parkhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingereicht.

Dieser Antrag auf Vorbescheid wurde am 27.12.2011 aus bauplanungsrechtlichen Gründen mit der Begründung abgelehnt, dass „das Vorhaben aufgrund des räumlichen Zusammenhanges und der sich ergänzenden Sortimente als großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup>) anzusehen ist und das Vorhaben sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteiles Fischbach und damit auf die Nahversorgungssituation der hier ansässigen Bevölkerung nicht nur unwesentlich (negativ) auswirken wird“.

Der Antragsteller hatte dagegen Klage erhoben. In der mündlichen Verhandlung am 05.12.2012 wurde vom Verwaltungsgericht die Auffassung vertreten, dass am östlichen Ortsrand Fischbachs wohl ein Discounter mit 800 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit 275 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch zulässig wären. Daraufhin wurde von den Vertretern der Stadt der Erlass eines entsprechenden positiven Bauvorbescheides für diese Vorhaben auf der Fläche des ehemaligen Möbelhauses zugesagt, der am 11.02.2013 an den Grundstückseigentümer ergangen ist.

Gleichwohl hat das Verwaltungsgericht Ansbach die Einholung eines Sachverständigengutachtens beschlossen, um zu klären, ob eine Erweiterung auf ca. 1400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB für den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Nürnberg-Fischbach und Altenfurt zu erwarten sind.

**Fazit:**

Aktuell ergeben sich dadurch Realisierungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelvollversorger (REWE) am Standort 2 (Bebauungsplan Nr. 4620) und eines Discounters (evtl. Aldi/ Lidl etc.) am Standort 3. Hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit des „perspektivischen D-Zentrums Altenfurt“ (Einstufung gemäß Acocella-Gutachten) werden deshalb beide Nahversorgungsbereiche in dieser Größenordnung seitens der Verwaltung begrüßt.

**Anfrage 3 und 4**

Im Zeitraum August 2012 bis Dezember 2012 wurden an die Verwaltung zwei mündliche Anfragen hinsichtlich der Verwertung des Areals des ehemaligen Kfz-Handels Kaiser an der Fischbacher Hauptstraße in Richtung Einzelhandel gestellt. In den Gesprächen wurden keinerlei Zusagen der Verwaltung auf die Ermöglichung einer Einzelhandelsansiedlung auf dem Areal Kaiser gemacht.

Dies deshalb, weil mit der angestrebten Schaffung einer qualifizierten Grundbedarfs-Versorgungsmöglichkeit im Rahmen der Umsetzung der Planungsziele des B-Planverfahrens Nr. 4620 (Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes mit Vollsortiment) sowie einer – per gegebenem Planungsrecht möglichen – Ergänzungsnutzung dazu auf Ex-Möbel Liebel dem Versorgungsbedürfnis der Bevölkerung von Fischbach bereits voll Rechnung getragen wird. Eine weitere, dann insgesamt dritte, Einzelhandelsansiedlung in Fischbach ist weder bedarfsseitig nötig noch könnte im Falle einer Realisierung der erforderliche Funktionserhalt des perspektivischen D-Zentrums Altenfurt gewährleistet werden.

Aus städtebaulicher Sicht könnte auf dem Areal Kaiser grundsätzlich auch eine Bebauung für hochwertige gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt Büros und Dienstleistungen entlang der Fischbacher Hauptstraße und im rückwärtigen Bereich, südlich davon, Wohnbauflächen entwickelt werden.

Referat 4

Herrn OBM z.K:

K.g. 18. FEB. 2013 OBM

*Eilt*  
*Tischvorlage*  
FRAKTION  
DER CHRISTLICH-SOZIALEN UNION  
IM STADTRAT ZU NÜRNBERG

BAUREFERAT	
13. FEB. 2013 Nr. ....	
3 Zur Beschlussnahme	
4 Antwort zur Unterschrift vorhanden	
5 Termin:	

*BoB*



CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg  
Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Ulrich Maly  
Rathausplatz 2  
90403 Nürnberg

*APS*

OBERBÜRGERMEISTER	
13. FEB. 2013	
VI	Zur Kitz
VII	Zur Kitz

Wolff'scher Bau des Rathauses  
Zimmer 58  
Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg  
Telefon: 09 11 / 231 - 2907  
Telefax: 09 11 / 231 - 4051  
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de  
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

*Fax versch*

er / 12. Februar 2013  
Gsell

**Ergänzung zu unserem Antrag vom 17.01.2013  
"Lebensmittelversorgung in Fischbach"**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die CSU-Stadtratsfraktion stelle ich zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss am 21.02.2013 folgende

**Anfrage:**

- 1.) Die Fragen vom 17.01.2013 werden beantwortet.
- 2.) Ergänzend informiert die Verwaltung den Stadtrat über den Sachstand des Verfahrens zur Umnutzung des ehemaligen Möbelhauses am östlichen Ortsende von Fischbach.
- 3.) Die Verwaltung berichtet zudem, ob das Gerücht stimmt, dass auch für den Bereich des ehemaligen Kfz-Handels am östlichen Endefischbachs ein aussichtsreicher Antrag auf Genehmigung von Lebensmitteleinzelhandel vorliegt?
- 4.) Sollten derzeit tatsächlich 2 oder mehr Alternativen für eine Ansiedlung bestehen, denn sind die daraus folgenden jeweiligen Vor- und Nachteile der Standorte zu beurteilen. Wie schätzt die Verwaltung die Lage ein?

**Begründung:**

Der Öffentlichkeit soll zeitnah einen Standort an der Fischbacher Hauptstraße für den Lebensmittelversorger vorgestellt werden. Wie sich jetzt herausstellt, scheint auch der Standort des ehemaligen Möbelhauses genehmigungsfähig zu sein. Davon sollte der Stadtrat zeitnahe Kenntnis bekommen. Dem Vermehren nach wurde die juristische Entscheidung bereits Anfang Dezember 2012 getroffen. Weder bei der Bürgerversammlung noch im AfS oder RWA wurde dieser Fakt erwähnt. Was ist der Grund dafür?

Neben den bislang diskutierten Standorten soll auch das Grundstück des Autohauses am Ostende Fischbachs als Standort in Frage kommen. Auch dies wäre für den Stadtrat als Information wichtig.

Bei mehreren Standorten ist gerade die städtische Planung gefordert, sinnvolle Ergebnisse zu unterstützen. Von der Verwaltung ist eine Beurteilung der daraus entstehenden Lage einzufordern, bevor öffentlich ein Standort bekanntgemacht wird.

Mit freundlichen Grüßen



Sebastian Brehm  
Fraktionsvorsitzender