Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4640 "Möbel- und Einrichtungshaus" zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Regensburg - Nürnberg, südöstlich des Areals für Sozial- und Fürsorgeeinrichtungen
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Ein schwedischer Möbelhändler sucht seit geraumer Zeit einen geeigneten Standort im Nürnberger Südosten, um damit neben seinem Standort in Fürth das östliche Einzugsgebiet der Metropolregion besser zu bedienen. Es besteht ein Interesse daran, einen Standort direkt im Stadtgebiet zu finden, um die oberzentralen Funktionen der Stadt zu stärken und das Kundenpotenzial des Bevölkerungsschwerpunkts mit kurzen Wegen zu erreichen. Da eine erhebliche Fläche benötigt wird, die eine hervorragende Straßenanbindung benötigt und Eingriffe in den Reichswald vermieden werden sollten, war die Suche nach einem geeigneten Grundstück nicht einfach. Mit dem vorliegenden Grundstück an der Regensburger Straße sind die wichtigsten Randbedingungen erfüllt.

Bereits im Vorfeld zur Bebauungsplanung wurde vom Investor eine Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg angefertigt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben weitgehend mit den Kriterien des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms von 2013 übereinstimmt. Es gibt zudem keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche. Dies wurde mit der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken bestätigt. Im Wesentlichen entspricht das Projekt in seiner Ausrichtung und Größe auch den Zielvorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. In einem Punkt ist allerdings eine Ausnahme vom Zentrenkonzept nötig, da im Rahmen der Gewerbeflächensicherung der Standort für eine Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen wird. Die Ausnahme wird befürwortet, da für das Vorhaben keine Flächenalternative an einem etablierten Sonderstandort zur Verfügung steht. Für die derzeit angesiedelten Betriebe können Ersatzstandorte im Stadtgebiet angeboten werden.

Planung

Neben dem Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen ist eine Anpassung der Einmündung an der Regensburger Straße nötig. Darüber hinaus wird derzeit die Verlängerung der Busverbindung geplant, um das Vorhaben an den ÖPNV anzubinden. Der Bus wird künftig stadtauswärts in einer Busbucht direkt an der Regensburger Straße halten. Über einen kurzen Fußweg gelangt man auf das Gelände des Möbel- und Einrichtungshauses. Auf Grund der Fahrplanoptimierung wird auf eine Bushaltestelle auf dem Gelände bzw. in der Erschließungsstraße vor dem künftigen Möbel- und Einrichtungshaus verzichtet. Für die stadteinwärts fahrenden Busse wird eine Haltestelle in der Erschließungsstraße vor dem Möbel- und Einrichtungshaus errichtet.

Die Stellplätze sind auf ein verkehrlich vertretbares Maß reduziert, ohne den Betrieb des Möbel- und Einrichtungshauses einzuschränken bzw. den Verkehr auf der Regensburger Straße zu behindern. Diese befinden sich zum einen unter dem aufgeständerten Möbel- und Einrichtungshaus, zum anderen vor dem künftigen Gebäude. Auf der Fläche vor dem Gebäude ist im Süden zudem die Errichtung eines Parkdecks möglich. Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des markanten Gehölzstreifens an der Regensburger Straße. Auf Grund der notwendigen Gebäudemaße und der Umfahrung für die LKW-Anlieferung, die beide für den Betrieb des Möbel- und Einrichtungshauses notwendig sind, kann der Gehölzstreifen an der Regensburger Straße nicht komplett erhalten werden. Als Ausgleich wird die Qualität des Gehölzstreifens erhöht. Der Gehölzstreifen wird mit Bäumen und Sträuchern nachverdichtet.

Um den Gehölzstreifen in der festgesetzten Breite zu erhalten, die Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße zu sichern und den Verkehr an die neue Situation an der Regensburger Straße anzupassen - neben dem Möbel- und Einrichtungshaus entsteht stadteinwärts auch ein neues Baugebiet - wird künftig bereits die Geschwindigkeit auf der Höhe des Möbel- und Einrichtungshauses von 70 km/h auf 50 km/h reduziert. Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße - in einigen Verkehrsströmen werden samstags Steigerungen der Verkehrsmenge um mehr als 80 % erwartet - muss die Umlaufzeit aller Lichtsignalanlagen der Regensburger Str. von der Stadtgrenze bis zum Ben.-Gurion-Ring von 75 auf 100 Sekunden erhöht werden.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4640 soll im AfS am 12.10.2017 gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und vermutlich vom 08.11.2017 bis 09.12.2017 durchgeführt.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme eines großen Teils der verursachten Kosten. Der Vertrag regelt auch die Folgekosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen. Auf Grund der in die Jahre gekommen Lichtsignalanlagen, der Steuerungssysteme und weiteren Anpassungen an der Regensburger Straße, können nicht alle Kosten auf den Investor umgelegt werden.

Zudem sind im Bereich der Regensburger Straße (zum Beispiel: Umbau Zufahrt Busschleuse; Umbauten Regensburger Straße im Bereich August-Meier-Heim, Ansiedlung Siedlungswerk Nürnberg) weitere Umbauten notwendig, die ebenfalls durch die Stadt zu tragen sind. Diese Umbauten, auch wenn sie teilweise durch die Besiedlung des Areals August-Meier-Heim notwendig werden, stehen jedoch im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses und können nicht bis zur Realisierung Siedlungswerk Nürnberg und August-Meier-Heim aufgeschoben werden. Auf Grund dessen muss die Stadt Nürnberg eine finanzielle Vorleistung eingehen.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in der nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

Fazit

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“. Sowohl die Verträglichkeitsuntersuchung der „cima Beratung + Management GmbH“, als auch die Aussagen der Wirtschaftsförderung und die landesplanerische Beurteilung lassen keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erkennen.

Die Vorgaben der landesplanerischen Beurteilung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Neben der Festsetzung der Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente sind dies der Erhalt der Waldsubstanz im Verdichtungsraums, die Herstellung einer ortsüblichen ÖPNV-Anbindung und das Aufrechterhalten der Leistungsfähigkeit der Regensburger Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 4640 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.