

**Betreff:**

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

**Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

**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.

### **Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging im Stadtplanungsamt keine Stellungnahme aus der Bevölkerung ein. Von den Nachbargemeinden haben die Städte Fürth und Schwabach eine Stellungnahme abgegeben. Beide Gemeinden hatten bereits zur Behördenbeteiligung Einwände vorgebracht, die in dem Entwurf der Begründung (S. 42; Kaufkraftabfluss) zum Stadtplanungsausschuss am 12.10.2017 eingearbeitet waren.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

#### Stadt Schwabach:

Die Stadt Schwabach weist noch einmal auf die geforderte Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Schwabach vom 26.02.2016 hin. Zudem seien die Anregungen der Stellungnahmen vom 21.03.2016, zuletzt bekräftigt am 18.05.2017, nicht berücksichtigt.

In der Bauleitplanung wären auch die Belange der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente in nicht integrierten Lagen sei für die Stadt Schwabach wichtig, um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwabach nicht zu gefährden bzw. eine städtebaulich notwendige Aktivierung von Ladenleerstand in der Innenstadt als Hauptzentrum zu erreichen. Zudem sei eine Reduzierung vertretbar, ohne die Errichtung des Möbel- und Einrichtungshauses grundlegend zu gefährden.

#### Stadt Fürth:

Grundsätzlich stimmt die Stadt Fürth dem neuen Möbel- und Einrichtungshaus zu. Allerdings beanstandet die Nachbarstadt, dass der innenstadtrelevante Anteil am Gesamtsortiment zu hoch sei.

### **Zu den Einwänden:**

Bereits in der Begründung zum Billigungsbeschluss wurden die Einwände der Nachbarstädte behandelt (S. 42; Kapitel Kaufkraftabfluss). In der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken und der Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Stadt Nürnberg - Untersuchungsbericht, erstellt von der CIMA BERATUNG + MANAGEMENT wurden die Einflüsse der Verkaufsflächen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht.

In beiden Gutachten wurden die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden bezüglich der Sortimentswahl und -größe beurteilt. Die Verkaufsfläche sowie die einzelnen Sortimente sind in der Satzung des Bebauungsplans festgesetzt. An diese Verkaufsflächen muss sich das künftige Möbel- und Einrichtungshaus halten. Diese Verkaufsflächen wurden auf Grund der landesplanerischen Beurteilung und des Untersuchungsberichts festgesetzt.

Im Untersuchungsbericht heißt es auf Seite 77: „Die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens haben keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen Zentraler Ver-

sorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet ergeben. 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.“

Auch die landesplanerische Beurteilung beurteilt die Verkaufsflächengröße positiv: „Von den geplanten Verkaufsflächengrößen sind zwar Auswirkungen zu erwarten, jedoch unterschreiten die Verkaufsflächen für alle Sortimente deutlich die zulässigen Abschöpfungsquoten. Es ist daher davon auszugehen, dass es durch die vom Vorhaben abgeschöpfte Kaufkraft nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zu einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kommen kann. Somit ist das Vorhaben in Hinblick auf die Lage und die Verkaufsflächen landesplanerisch zulässig.“

Den Einwänden der Städte Schwabach und Fürth bezüglich einer Verringerung der innenstadt-relevanten Sortimente kann nicht gefolgt werden.

### **Zeitliche Umsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 4640 soll im AfS am 08.02.2018 als Satzung beschlossen werden. Das in Kraft treten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt erfolgt allerdings erst nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Mittelfranken. Der Flächennutzungsplan wird im Stadtplanungsausschuss am 08.02.2018 begutachtet und der Feststellungsbeschluss ist für den 21.02.2018 im Stadtrat vorgesehen. Anschließend hat die Regierung über die Genehmigung des Flächennutzungsplans innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden.

### **Kosten**

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten. Der Vertrag regelt auch die Folgekosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen. Auf Grund der in die Jahre gekommen Lichtsignalanlagen und der Steuerungssysteme, können jedoch nicht alle Kosten auf den Investor umgelegt werden.

### **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 erheblichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt und der Nachbarstädte 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 als Satzung beschlossen und nach Genehmigung des Flächennutzungsplans im Amtsblatt bekannt gemacht werden.