

zum WGA am 28.03.2011

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungster min	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff
Raumordnungsverfahren zur Überprüfung des Einkaufszentrums „Forum Stein“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 16.03.2011

Anlagen:

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferates erscheint es fraglich, ob die Größenordnung der geplanten maximalen Verkaufsflächen im Sortiment Lebensmittel (4.700m²) für den zugrunde gelegten Nahbereich mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP vereinbar ist. Daher sollte die Stadt Fürth eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf 2.500m² im Sortiment Lebensmittel (Vollsortimenter) fordern.

Sachverhalt

Die Firma Sontowski & Partner beabsichtigt die Errichtung eines Einkaufszentrums („Forum Stein“) im Stadtkern von Stein zwischen Hauptstraße (B 14), Deutenbacher Straße, Parkstraße und Eisenstraße. Es handelt sich dabei um das Areal des ehemaligen Möbelhauses Krügel. Vorgesehen sind ca. 23.000m² Nutzfläche, davon max. 16.300m² Einzelhandelsverkaufsflächen, ca. 3.700m² Anlieferungs-, Lager- und Parkierungsflächen, 1.200m² für Gastronomie und 1.800m²

für ein Fitnesscenter. Parkplätze im Umfang von 550 bis 600 Stellplätzen sind in einer Tiefgarage geplant.

Hierzu wird seitens der Regierung von Mittelfranken ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Die Stadt Stein ist im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stellt die Stadt Stein damit grundsätzlich einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stein weist das Vorhabengebiet des Einkaufszentrums entsprechend der bisherigen Nutzung als „Sondergebiet Möbel und Einrichtungshaus“ aus. Für den Vorhabensbereich ist daher - wie auch in den Projektunterlagen dargelegt - eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Laut LEP sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden (vgl. LEP B VI 1.1). Der Standort des geplanten Vorhabens auf dem Gelände des ehemaligen Möbelhauses Krügel ist daher auch im Sinne einer Revitalisierung eines wesentlichen Teiles im Stadtkern Steins grundsätzlich aus regionalplanerischer Sicht begrüßenswert.

Maßgeblich für das Vorhaben sind insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP. Inwieweit die Größe des genannten Vorhabens mit der Zielsetzung des LEP B II 1.2.1.2 in Einklang steht, wird im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ermittelt.

Im Einkaufszentrum sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen vorgesehen:

Sortiment	max. Verkaufsfläche	Betriebstyp
Lebensmittel	ca. 2.900m ²	Supermarkt
Lebensmittel	ca. 1.000m ²	Fachmarkt, Fachgeschäfte
Lebensmittel	ca. 800m ²	Getränkemarkt
Reformwaren, Naturkost	ca. 500m ²	Fachmarkt
Drogerie	ca. 1.400m ²	Fachmarkt
Parfümerie	ca. 400m ²	Fachgeschäft
Oberbekleidung, sonst. Bekleidung	ca. 4.900m ²	Fachmarkt, Fachgeschäfte
Schreibwaren	ca. 650m ²	Fachgeschäft
Spielwaren	ca. 500m ²	Fachgeschäft
Schuhe	ca. 900m ²	Fachmarkt
Sportartikel, Fahrräder	ca. 1.100m ²	Fachmarkt
Bücher	ca. 500m ²	Fachmarkt
Unterhaltungselektronik, EDV/Telekommun.	ca. 1.100m ²	Fachmarkt
Tonträger	ca. 300m ²	Fachgeschäft
Elektrogeräte	ca. 600m ²	Fachmarkt
Leuchten	ca. 300m ²	Fachgeschäft
Wohnaccessoires, Heimtextilien, GPK	ca. 1.800m ²	Fachmarkt
Lederwaren / Taschen	ca. 300m ²	Fachgeschäft
Apotheke, Uhren/Schmuck, Optik, Blumen, Zoobedarf	ca. 1.000m ²	Fachgeschäfte

Die geplante maximale Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens ist auf ca. 16.300 m² begrenzt - dies bedeutet, dass die jeweiligen geplanten sortimentspezifischen maximalen Verkaufsflächen nicht in der gesamten Summe „ausgereizt“ werden können (die Summe der genannten max. Verkaufsflächen der Einzelsortimente würde mit 20.950m² deutlich darüber liegen). Dies soll offensichtlich zu einer größeren Flexibilität in der Betriebsführung beitragen.

Der Einzugsbereich der geplanten Lebensmittelmärkte wird mit insgesamt ca. 20.500 Einwohnern angegeben (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung „Forum Stein“).

Zum Einzugsgebiet zählen laut den vorliegenden Untersuchungen neben dem Gemeindegebiet Stein die angrenzenden Ortsteile Dietersdorf (zu Schwabach), Unterasbach (zu Oberasbach), Groß- und Kleinweismannsdorf (zu Roßtal) sowie Hengdorf, Nemsdorf und Regelsbach (jeweils zu Rohr). Für die maximal zulässige Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich ist der Nahbereich maßgeblich (vgl. LEP B II 1.2.1.2). Der in den Projektunterlagen aufgezeigte Einzugsbereich verdeutlicht, dass das Vorhaben auch in Nahbereiche benachbarter zentraler Orte eingreift (Oberasbach, Roßtal, Schwabach).

Aus aktuellem Anlass ist hier beispielsweise auf den Gemeindeteil Großweismannsdorf (Markt Roßtal) hinzuweisen, da hier selbst die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen ist. Unabhängig davon erscheint es aus hiesiger Sicht fraglich, ob die Größenordnung der geplanten maximalen Verkaufsfläche im Sortiment „Lebensmittel“ (4.700m²) selbst für den zugrundegelegten Nahbereich mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP vereinbar wäre - dies wird im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geklärt.

Der Einzugsbereich des geplanten Gesamtvorhabens umfasst laut der Verträglichkeitsuntersuchung "Forum Stein" neben der Stadt Stein die Gemeinden Ammerndorf, Rohr und Roßtal, die Nürnberger Stadtteile Gebersdorf (Postleitzahlenbereich 90449), Eibach (90451) und Krottenbach- Reichelsdorf (90453) sowie die Ortsteile Dietersdorf (zu Schwabach), Anwenden und Lind (zu Zirndorf), Petershöhe, Rehdorf und Unterasbach (zu Oberasbach). Die Einwohnerzahl des Gesamteinzugsgebietes würde demnach bei rund 89.000 Einwohnern liegen. Dies ist bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten maßgeblich.

Der Verträglichkeitsuntersuchung zufolge kann der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt Stein „unter Einbeziehung eines Rückgriffs auf die maßgebliche Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt Nürnberg mit 124.296 Einwohnern festgelegt werden.“

Voraussetzung für einen entsprechenden Rückgriff ist eine städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt (in diesem Fall der Stadt Nürnberg), die im Falle der Stadt Stein wohl unstrittig ist. In derartigen Fällen kann auf max. 7,5 % Kaufkraft der Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs der Kernstadt als Berechnungsgrundlage zurückgegriffen werden. Bei einer Zustimmung der Kernstadt könnte auch ein Rückgriff von maximal 15 % erfolgen - diese Zustimmung der Stadt Nürnberg liegt aber im vorliegenden Fall den Unterlagen zufolge nicht vor.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Einhaltung der empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen als „raumverträglich“ einzustufen ist (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung "Forum Stein"). Diese Einschätzung zu prüfen ist Aufgabe des Raumordnungsverfahrens.

Aufgrund der ohnehin angespannten Verkehrssituation der Bundesstraße B 14 im Stadtgebiet von Stein ist ein weiteres Hauptaugenmerk auf die verkehrliche Erschließung des geplanten Projektes zu legen. Diese ist den Projektunterlagen zufolge über zwei Zufahrten (Hauptstraße u. Deutenbacher Straße) vorgesehen.

Laut dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken sollen die historischen Stadtkerne, „insbesondere von ... Stein ... vom Durchgangsverkehr entlastet werden.“ Einer Zunahme der Verkehrsbelastung im Vergleich zur vormaligen Nutzung (Möbelhaus) gilt es daher durch geeignete Maßnahmen zur Regelung des An- und Abfahrtverkehrs entgegenzuwirken.

Die Stadt Fürth dürfte von dem Vorhaben nicht wesentlich betroffen sein. Allerdings erscheint es aus Sicht des Wirtschaftsreferates fraglich, ob die Größenordnung der geplanten maximalen Verkaufsflächen im Sortiment Lebensmittel (4.700m²) selbst für den zugrundegelegten Nahbereich mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP vereinbar ist. Die Stadt Fürth fordert daher eine Reduzierung der Verkaufsflächen im Sortiment Lebensmittel (Vollsortimenter) auf 2.500m².

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 16.03.2011

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE	Tel.: 1895
-------------------------------------	------------