

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	14.03.2016	öffentlich - Beschluss

Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses an der Regensburger Straße in Nürnberg

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Raumordnungsverfahren Einrichtungshaus Nürnberg	

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, in ihrer Stellungnahme gegenüber der Regierung von Mittelfranken auf eine Reduzierung des innenstadtrelevanten Sortimentsanteils am Gesamtsortiment zu drängen.

Sachverhalt:

1. Mit Schreiben der Regierung von Mfr. v. 22.12.2015 wurde die Stadt Fürth über die Einleitung des o. g. Raumordnungsverfahrens in Kenntnis gesetzt (die diesbezüglichen Verfahrensunterlagen werden in den Städten Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach ausgelegt).

Die umfangreichen Projektunterlagen für das Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung des o. g. Einrichtungshauses wurden seitens der Stadt Fürth zur Kenntnis genommen.

2. Die planungsrechtliche Situation stellt sich für den in Nürnberg geplanten IKEA-Standort wie folgt dar:

Der wirksame FNP stellt den Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar (die im Randbereich der Regensburger Str. im FNP als Fläche für Wald ausgewiesene Fläche soll erhalten und im weiteren Verfahren daraufhin umgeplant werden); ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel besteht ein Planungserfordernis. Mit dieser Zielsetzung wird die Stadt Nürnberg zeitnah entsprechende Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung und Aufstellung des B-Plans Nr. 4640) einleiten (erste Erörterung der Bauleitpläne im Stadtplanungsausschuss am 28.01.2016 / der Einleitungsbeschluss durch den StR ist am 17.02.2016 erfolgt).

Als verbindliche Vorgabe für die bauleitplanerische Konkretisierung des Vorhabens ist die landesplanerische Beurteilung abzuwarten.

Nach Abschluss des ROV werden für die o. g. parallelen Bauleitplanverfahren die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt; anlässlich der Behördenbeteiligungen wird die Stadt Fürth erneut beteiligt.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren wird städtebaulich von Nürnberger Seite wie folgt begründet:

Die Nachnutzung der bereits versiegelten und zukünftig nicht mehr benötigten FNP-Gewerbeflächen entspricht dem "Ziel der Innen- vor Außenentwicklung" sowie der Zielsetzung eines sparsamen Flächenverbrauchs.

Des Weiteren wird durch die Neuansiedlung eines großflächigen Möbel- und Einrichtungshauses auch die oberzentrale Funktion Nürnberg gestärkt.

In den zum ROV erstellten Ausführungen der Planungsgruppe Skrippe-Jansen GmbH wird dargelegt, dass der Vorhabenstandort ein nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-) Standort ist und demnach hier grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist. Ein Ausnahmetatbestand liege jedoch dann vor, wenn eine alternative Ansiedlungsmöglichkeit an einem etablierten Standort nicht möglich ist und die hier vorhandene Gewerbenutzung nicht beeinträchtigt wird. Beide Prämissen sind laut Gutachten erfüllt.

3. Außer der planungsrechtlichen Situation wurden seitens des Baureferates insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens in Fürth geprüft.

Aus Sicht der Verkehrsplanung wird das Vorhaben aufgrund der damit verbundenen verkehrlichen Entlastung des sog. „Poppenreuther Knotens“ begrüßt.

Der in Nürnberg vorgesehene Standort ist über die vierspurige Regensburger Straße (B 4), die einen direkten Anschluss an die BAB A 6 und damit eine schnelle Verbindung zum Autobahnkreuz BAB A 6 / BAB A 9 hat, sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Gutachten der Planungsgruppe Skrippe-Jansen GmbH wird aufgezeigt, dass die Verteilung des IV-Zielverkehrs aufgrund der Ausrichtung des potentiellen Einzugsgebietes zu 56,3 % aus südöstlicher Richtung (.d. h. Autobahn) kommen wird und zu 43,7% aus Richtung Nordwest.

4. Neben den für Fürth positiven verkehrlichen Auswirkungen muss bei der Beurteilung des neuen IKEA-Standortes aus Sicht des Wirtschaftsreferates jedoch berücksichtigt werden, dass die Stadt Nürnberg mit der Neuansiedlung insbesondere das Ziel verfolgt, den durch die IKEA Filiale in Fürth im Bereich Möbel bedingten Kaufkraftabfluss aus Nürnberg zu unterbinden.

Hierbei wurde die von der Fa. Cima für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in Nürnberg im Jahr 2014 erstellte Verträglichkeitsanalyse aus Fürther Sicht geprüft.

Der Gutachter nimmt Bezug auf das integrierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth aus dem Jahr 2010. Seinerzeit befand sich die Fürther Innenstadt in einer problematischen Wettbewerbssituation, vor diesem Hintergrund wurde von einer Vorschädigung des Fürther Zentrums ausgegangen. Diese Einschätzung dürfte durch die Existenz der Neuen Mitte, dem Hornschuch-Center und dem Umbau des Carre´ Fürther Freiheit und weiterer Maßnahmen nicht mehr zutreffen.

„Aus der städtebaulichen Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche im Kerneinzugsbereich und der prognostizierten Umsatzverlagerungen aus dem Planvorhaben

ergeben sich jedoch laut gutachterliche Stellungnahmen der Fa. Cima keinerlei Hinweise auf mögliche städtebauliche Auswirkungen.

Lediglich im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel ist für die vorhandenen Agglomerationen in Nürnberg und Fürth eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs verbunden.

Dieses Fazit gilt insbesondere für den Standort Fürth, da hier hinsichtlich der Umsatzverlagerungen im Kernsortiment Möbel als einzigem untersuchten Standort in nicht integrierten Sondergebietsstandorten mit 15,1 % eine Abschöpfungsquote deutlich über der 10% Schwelle erreicht wird. Begründet wird dies mit der vorhandenen IKEA in Fürth.“

Da der Einzugsbereich der IKEA Fürth weit über Nürnberg hinaus ins südliche Mittelfranken reicht, dürften sich nach Auffassung des Wirtschaftsreferates größere Umsatzverlagerungen zwischen den beiden Betrieben ergeben.

Nach einer Fertigstellung des Nürnberger IKEA Marktes ist auch mit einem erheblichen Rückgang der Gewerbesteuererinnahmen von IKEA Fürth zu rechnen.

Nach hiesiger Auffassung sollte in der Stellungnahme gegenüber der Regierung von Mittelfranken auf einer erheblichen Reduzierung des Innenstadtrelevanten Sortimentsanteils am Gesamtsortiment von IKEA bestanden werden, um die Innenstädte im Kern-Einzugsbereich des Vorhabens zu schützen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 07.03.2016

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Telefon:
(0911) 974-1895

Röser, Armin

