

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/155/2012

Stadt Fürth; Bebauungsplan Nr. 390a Sondergebiet "Teppichhaus Kibek"; Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme der Stadt Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.06.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ref II/WA, Amt 31

Bisherige Behandlung in den Gremien

UVPA ¹⁾	15.07.2003	Ö	Beschluss (13 : 0)
UVPA ²⁾	23.03.2004	Ö	Beschluss (14 : 0)
UVPA ³⁾	06.07.2004	Ö	Beschluss (14 : 0)

¹⁾ Raumordnungsverfahren

²⁾ 87. Änderung des Flächennutzungsplans

³⁾ Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

I. Antrag

Stellungnahme der Stadt Erlangen:

„Die Stadt Erlangen lehnt das Einrichtungszentrum Fürth/Steinach weiterhin ab. Sie stimmt daher auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 2 BauGB der Aufstellung des BP Nr. 390a „Sondergebiet Kibek-Teppichhaus“ nicht zu, weil:

- durch das Teppichhaus sowie dessen zentrenrelevante Randsortimente ein Kaufkraftabfluss mit nachteiligen Auswirkungen für die Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erwarten ist;
- der Standort für das Vorhaben nur bedingt städtebaulich integriert ist;
- das Einzelhandelsgroßprojekt eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A 73 induziert.“

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Städtebauliche, einzelhandelsrelevante und verkehrliche Auswirkungen auf die Stadt Erlangen sollen vermieden werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Es soll eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (BP) Nr. 390a „Sondergebiet Teppichhaus Kibek“ der Stadt Fürth abgegeben werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Einleitung

Nach der Aufgabe der Planung zum gemeinsamen Gewerbepark Knoblauchland im Jahr 1999 bemüht sich die Stadt Fürth um die Errichtung eines Einrichtungszentrums Fürth/Steinach. Nördlich des – in einem getrennten Verfahren geplanten – Möbelhauses der Fa. Höffner ist die Ansiedlung eines Teppichhauses der Fa. Kibek geplant. (Anlage 1 und 2)

3.2 Vorlaufende Verfahren

Auf Antrag der Fa. Kibek wurde im Jahr 2003 ein Raumordnungsverfahren (ROV) für die Errichtung eines Teppichhauses in Fürth-Steinach durchgeführt. Die Stadt Erlangen hat dem Vorhaben mit Beschluss des UVPA vom 15.07.2003 nicht zugestimmt (siehe Anlage 3). In der landesplanerischen Beurteilung vom 26.01.2004 kommt die Regierung von Mittelfranken jedoch zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit 9.000 m² Verkaufsfläche, davon 1.200 m² innenstadtrelevante Randsortimente, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Eine weitere Beteiligung erfolgte im Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Fürth für das Einrichtungszentrum der Fa. Höffner, einen Bau- und Gartenmarkt sowie das Teppichhaus Kibek mit 9.000 m² Verkaufsfläche, davon 850 m² zentrenrelevante Randsortimente sowie 350 m² für Haus- und Heimtextilien. Die Stadt Erlangen hat das Vorhaben mit Beschluss des UVPA vom 23.03.2004 abgelehnt (siehe Anlage 4).

Eine erneute Ablehnung erfolgte mit Beschluss des UVPA vom 06.07.2004 bei der Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des FNP der Stadt Fürth.

Die Bedenken der Stadt Erlangen wurden in der Abwägung zurückgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde zum 13.04.2005 wirksam.

Laut Begründung zum BP Nr. 390a hat die Fa. Kibek im Dezember 2010 erneut die Einleitung eines ROV bzw. eine landesplanerische Überprüfung beantragt. Die Stadt Erlangen wurde bisher dazu nicht gehört.

Bei Durchführung eines neuerlichen ROV als Vereinfachtes Verfahrens nach Art. 23 BayLplG sind im die in einem parallel laufenden Bauleitplanverfahren eingehenden Stellungnahmen auch als Äußerungen für das ROV heranzuziehen.

Ebenfalls laut Begründung trifft die vorliegende landesplanerische Stellungnahme die Aussage, dass maximal 10.000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen und die innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 1.200 m² begrenzt sind.

3.3 Aktuelles Verfahren

Der Vorhabensträger und Grundstücksbesitzer, die F.S.M. Grundstücksgesellschaft Fürth mbH, beabsichtigt die Errichtung eines Teppichhauses der Fa. Kibek. Als Standort ist eine Fläche unmittelbar nördlich des geplanten „Höffner“-Möbelhauses vorgesehen. Eine von der Stadt Fürth durchgeführte Alternativenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die Firma Kibek hat ihre Filiale in Nürnberg wegen ungenügender Rahmenbedingungen (zu kleine Verkaufsfläche) schon vor einigen Jahren geschlossen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zu schaffen, wurde vom Fürther Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans 390a beschlossen.

Bei der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde keine Stellungnahme der Stadt Erlangen eingeholt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Fürth um eine Stellungnahme zur Aufstellung des BP Nr. 390a „Kibek-Teppichhaus“ bis zum 29.05.2012 gebeten. Aufgrund der erforderlichen verwaltungsinternen Abstimmung und des Sitzungstermins des UVPA hat die Verwaltung die Stadt Fürth um eine Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme bis zum 15.06.2012 gebeten. Diese Verlängerung wurde per e-mail vom

09.05.2012 gewährt.

3.4 Lage des Vorhabens

Der Standort für das Vorhaben liegt nördlich des Fürther Stadtteils Steinach bzw. östlich des Stadtteils Herboldshof direkt an der BAB A 73 (Frankenschnellweg). Die Entfernung zum Stadtzentrum Fürth beträgt 6,0 km und zum Stadtzentrum Erlangen 8,0 km. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,77 ha und schließt unmittelbar nördlich an den BP Nr. 390 für das geplante Einrichtungszentrum, bestehend aus einem Möbelhaus und weiteren Fachmärkten, an.

Das Gebiet wird derzeit über die Kreisstraße FÜS 4 erschlossen, zukünftig sollen die südlich des Vorhabens liegenden Stellplatzanlagen des BP Nr. 390 gemeinsam genutzt werden. Zur Anbindung des Einrichtungszentrums an das überörtliche Verkehrsnetz ist eine neue Anschlussstelle an der BAB A 73 geplant. Für das Teppichhaus ist die Errichtung von 145 Stellplätzen vorgesehen.

3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Teppichhaus“ festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 10.000 m², davon 1.200 m² für innenstadtrelevante Randsortimente. Diese Randsortimente erstrecken sich gemäß der „Fürther Liste“ (Einzelhandelsgutachten Fürth 2010) auf die Sortimente: Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Kunstgewerbe.

Die Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 0,9, es sind maximal III Vollgeschosse zulässig. Die maximale Traufhöhe für Gebäude beträgt 20 m.

Die zulässige Verkaufsfläche erhöht sich gegenüber der bisherigen Planung (ROV 2003, FNP 2004) um 1.000 m². Für zentrenrelevante Randsortimente sind unverändert 1.200 m² Verkaufsfläche geplant.

Sortimente	Maximale Verkaufsfläche		
	ROV (2003) FNP (2004)	BP (2012)	Differenz
Teppichhaus Kibek	9.000 m ²	10.000 m ²	+1.000 m ²
davon innenstadtrelevantes Randsortiment zzgl. Haus- und Heimtextilien zusammen	850 m ² <u>350 m²</u> 1.200 m ²	1.200 m ²	./.

3.7 Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Erlangen hat sich in den verschiedenen Raumordnungs- und Bauleitplanverfahren bisher stets ablehnend gegenüber der Entwicklung des Einrichtungszentrums Fürth/Steinach geäußert.

Der vorliegende BP Nr. 390a sieht gegenüber dem bisherigen Planungsstand mit zusätzlichen 1.000 m² Verkaufsfläche eine spürbare Vergrößerung des Teppichhauses vor, wenn auch die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unverändert bleibt.

Im Erlanger Stadtgebiet sind laut Städtebaulichem Einzelhandelskonzept (2011) Verkaufsflächen für Hausrat/Einrichtung/Möbel deutlich unterrepräsentiert. So werden gerade einmal knapp 60 % der durchschnittlichen einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung vergleichbarer Städte erzielt. Im diesem Marktsegment herrscht bereits heute eine starke Orientierung der Käufer in Richtung Nürnberg und Fürth. Für eine signifikante Angebotsausweitung

sind im Stadtgebiet aber auch keine Flächen verfügbar.

Da keine Umsatzangaben hinsichtlich des zentrenrelevanten Sortiments vorliegen, ist eine Abschätzung der Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Versorgung in Erlangen nicht möglich. Außerdem ist das geplante Teppichhaus im Zusammenhang mit dem in der Nachbarschaft geplanten Einrichtungshaus zu sehen, das in nicht unerheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente führen soll.

Die Landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken liegt nicht vor. Trotz der laut Begründung zum BP positiven landesplanerischen Beurteilung ist davon auszugehen, dass die in Fürth/Steinach geplante Agglomeration von Fachmärkten, zu der auch der BP Nr. 390a gehört, negative Auswirkungen auf den Erlanger Einzelhandelsumsatz haben wird. Durch den zu erwartenden Kaufkraftabfluss wird die zentralörtliche Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und deren Weiterentwicklung negativ beeinflusst.

Darüber hinaus wird auch weiterhin die Ansicht vertreten, dass das Vorhaben nur als bedingt städtebaulich integriert eingestuft werden kann.

Weiter ist mit einer Verkehrszunahme auf dem Frankenschnellweg (BAB A 73) zu rechnen, die zu Auswirkungen auf die Wohnnutzung entlang dieser überörtlichen Straße führen dürfte. Im Vergleich zum zusätzlichen Verkehr durch das Möbelhaus dürfte diese Belastung jedoch gering ausfallen.

Aus obigen Gründen wird zusammenfassend empfohlen, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390a „Kibek-Teppichhaus“ als Teil des Einrichtungszentrums Fürth/Steinach nicht zuzustimmen.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

- Anlage 1 – Übersichtslageplan
- Anlage 2 – Planblatt Bebauungsplan Nr. 390a
- Anlage 3 – Beschluss des UVPA vom 15.07.2003
- Anlage 4 – Beschluss des UVPA vom 23.03.2004

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang