

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/141/2022

Stadt Fürth; Nutzungsänderung eines Möbelmarktes zu einem Fahrradfachmarkt; Stellungnahme der Stadt Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.01.2023	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.01.2023	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

II WA

I. Antrag

Die Stadt Erlangen gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Erlangen lehnt die weitere Etablierung des Einzelhandelsstandortes Fürth /Steinach aufgrund der nicht integrierten Lage und der mit dem Gesamtstandort verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Erlangens als Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach weiterhin ab. Daher wird die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an diesem Standort kritisch gesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hinweise in Abschnitt 3.2 in das Beteiligungsverfahren der Stadt Fürth zur Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt einzubringen.

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?)

Die Stadt Erlangen wurde um Stellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung eines Möbelmarktes zu einem Fahrradfachmarkt in Fürth/Steinach gebeten.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Stadt Fürth liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung des ehemaligen Sconto- Möbeldiscounters im Einrichtungszentrum Fürth/Steinach vor. Geplant ist, die komplette Verkaufsfläche des Sconto-Möbeldiscounters in Höhe von rund 7.000 m² für einen Fahrradfachmarkt zu nutzen. Im Einzelnen sieht das Konzept folgende Sortimente vor:

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Einstufung nach Sortimentsliste der Stadt Erlangen
Fahrräder- und Fahrradzubehör	4.771	Nicht zentrenrelevant (Sportgroßgeräte)
Textilien	300	Zentrenrelevant (Sportbekleidung)
Taschen	46	Zentrenrelevant
Nahrungsergänzung	8	Zentrenrelevant
Kassenzone	101	
Wartezone, Wege, Windfang, Fahrradteststrecke etc.	1.793	
Gesamtverkaufsfläche	7.019	

Lage des Vorhabens

Das Vorhaben liegt im nördlichen Stadtgebiet von Fürth an der Autobahn A 73, 2,5 km südlich der Stadtgrenze und ca. 8 km vom Stadtzentrum Erlangen entfernt (siehe Anlage 1). Direkt angrenzend befinden sich derzeit der Möbelanbieter Höffner und Teppich Kibek. Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort.

Bau- und Planungsrecht

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 390 der Stadt Fürth.

Die Stadt Erlangen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 der Stadt Fürth mehrfach beteiligt und hat der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zugestimmt, weil

- mit der Realisierung des Einrichtungshauses der Firma Höffner sowie des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Funktion Erlangens als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und deren Weiterentwicklung durch den voraussichtlichen Kaufkraftabfluss zu erwarten waren;
- der Standort des Vorhabens nur bedingt städtebaulich integriert ist;
- die zwei Einzelhandelsgroßprojekte eine weitere Verkehrszunahme auf der BAB A73 induzieren.

Die Anregungen der Stadt Erlangen wurden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit 30.01.2013 rechtskräftig.

Der Standort des geplanten Fahrradfachmarktes liegt im Bebauungsplan Nr. 390 im Sondergebiet SO 2. Dieses dient laut textlicher Festsetzung zur Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs mit der Zweckbestimmung Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 13.000 m². Des Weiteren werden explizit die zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente aufgeführt: Elektrogeräte, Leuchten, Elektrozubehör, Schnittblumen und Gestecke, Topfpflanzen, Balkon- und Beetpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung und -bedarf, Sämereien und Zwiebeln.

Dementsprechend bleibt die geplante Nutzungsänderung zwar im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche, widerspricht aber sowohl dem zulässigen Kern- als auch Randsortiment.

Zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt Fürth eingereicht. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 390 hinsichtlich der Art der Nutzung (Fahrradfachmarkt anstatt eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes) wurde durch die Stadt Fürth mit Schreiben vom 26.09.2022 zugestimmt. Begründet wurde dies u.a. damit, dass nachbarliche Belange (Einzelhandelsstandorte der Nachbarkommunen) im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse untersucht und gewürdigt wurden. Aufgrund des vom Gutachter gezogenen Fazits wurde davon ausgegangen, dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragte Verkaufsfläche liegt im Vorbescheid abweichend von dem nun vorliegenden Bauantrag bei 6.000 m².

Einordnung gemäß Städtebaulichem Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen

Das Kernsortiment Fahrräder und Fahrradzubehör ist gemäß Erlanger Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft. Im städtebaulichen Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen wird hierzu ausgeführt:

„Letzt genannte Sortimente werden derzeit zwar z. T. in der Innenstadt angeboten (v. a. Fahrräder und in Form von Randsortimenten bzw. Aktionsware), vor dem Hintergrund des Sortimentscharakters, der insgesamt geringen Bedeutung für die Erlanger Innenstadt und der generellen Markt- und Standortentwicklung in diesen Branchen (zunehmend Verkauf in flächenintensiven Fachmarktkonzepten mit einem erhöhten Bedarf an Verkaufs- und Stellplatzfläche) sollen diese Branchen in Erlangen zukünftig auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. So sind insbesondere Sportgroßgeräte wie Surfboards, Boote oder Fahrräder und Campingartikel (z. B. Zelte) in aller Regel nicht für den innenstadttypischen „Handtascheneinkauf“ geeignet.“

Prognostizierte Auswirkungen auf die Stadt Erlangen

Zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung zu einem Fahrradfachmarkt liegt dem Bauantrag eine Auswirkungsanalyse der GMA aus Oktober 2022 bei. Hier werden zu den Auswirkungen auf die Stadt Erlangen folgende Kernaussagen getroffen:

Insgesamt sind in Erlangen 18 Fahrradhändler mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.530 m² ansässig. Hiervon sind 6 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 650 m² in der Erlanger Innenstadt ansässig. Laut Gutachter werden hauptsächlich sog. Systemwettbewerber von Umsatzumverteilungen betroffen sein, d.h. größere Fahrradfachmärkte werden eher betroffen sein als kleinere Spezialanbieter und Fachbetriebe.

Grundsätzlich wird die Einschätzung von der Verwaltung der Stadt Erlangen geteilt, dass spezialisierte Erlanger Fachgeschäfte in geringerem Ausmaß von den Umsatzumverteilungen betroffen sind als großflächige Fahrradfachmärkte.

In der Summe geht das Gutachten von Umverteilungen aus Erlangen von rund 10% und aus der Erlanger Innenstadt von 5-8% aus.

Trotz der vorhandenen methodischen Unschärfen (siehe 3.2), ist diese Größenordnung hinzunehmen, zumal das Planungsrecht keinen Konkurrenzschutz für bestehende Betriebe vorsieht. Da die Erlanger Sortimentsliste das Sortiment Fahrräder als nicht zentrenrelevant einstuft, kann kein städtebaulicher Schutzbedarf abgeleitet werden.

3.2 Stellungnahme der Stadt Erlangen

Die Stadt Erlangen lehnt die weitere Etablierung des Einzelhandelsstandortes Fürth /Steinach aufgrund der nicht integrierten Lage und der mit dem Gesamtstandort verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Erlangens als Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach weiterhin ab. Daher wird die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an diesem Standort kritisch gesehen.

Aus Sicht der Stadt Erlangen sind zudem folgende Punkte zu hinterfragen:

- Einzugsbereich: Im Rahmen des Gutachtens wurde auf eine eigene Prognose des Einzugsbereichs verzichtet. Anstelle dessen wurden die Daten des Bestandseinzugsgebiets von Sconto zugrunde gelegt. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Stadt Erlangen fraglich. Da es sich um eine Sortimentsänderung und damit auch um andere das Einzugsgebiet begrenzende Wettbewerber handelt, wird empfohlen, das Einzugsgebiet mithilfe anerkannter Prognoseverfahren zu berechnen.
Dies ist sinnvoll, da der Abgrenzung des Einzugsgebiets eine wesentliche Bedeutung zur Beurteilung des Vorhabens zukommt. In der Konsequenz kann dies auch zu gegenüber dem jetzigen Ergebnis abweichenden Umverteilungswerten aus dem Stadtgebiet der Stadt Erlangen führen.
- Laut Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (StMWi Bayern) liegt die Raumleistung bei Fahrradfachmärkten mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche zwischen 2.100 €/m² und 2.900 €/m². Im Rahmen der Umsatzprognose des Fahrradfachmarktes in Fürth wird eine unterdurchschnittliche Raumleistung von 1.850 m² erwartet. Dies wird einerseits mit dem hohen Anteil an Nebenflächen (u.a. die Fahrradteststrecken) und andererseits mit der Zweigeschossigkeit begründet. Dennoch bitten wir im Sinne eines Worst-Case-Szenarios zumindest eine durchschnittliche Raumleistung für die Gesamtverkaufsfläche zugrunde zu legen und die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Stadt Erlangen darzustellen.
- Das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör widerspricht h.E. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 390 der Stadt Fürth ebenso wie das zulässige zentrenrelevante Randsortiment. Da es sich hier um ein Sondergebiet mit klar definierten Sortimentsfestsetzungen handelt, ist aus Sicht der Stadt Erlangen zu prüfen, ob die Baugenehmigung im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden kann bzw. ob eine Abweichung von der Sortimentsfestsetzung die Grundzüge der Planung berührt.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. 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: Übersichtsplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 17.01.2023

Ergebnis/Beschluss:

Die Stadt Erlangen gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Erlangen lehnt die weitere Etablierung des Einzelhandelsstandortes Fürth /Steinach aufgrund der nicht integrierten Lage und der mit dem Gesamtstandort verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Erlangens als Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach weiterhin ab. Daher wird die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an diesem Standort kritisch gesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hinweise in Abschnitt 3.2 in das Beteiligungsverfahren der Stadt Fürth zur Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt einzubringen.

mit 7 gegen 0 Anwesend 7 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Gebhardt
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 17.01.2023

Ergebnis/Beschluss:

Die Stadt Erlangen gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Erlangen lehnt die weitere Etablierung des Einzelhandelsstandortes Fürth /Steinach aufgrund der nicht integrierten Lage und der mit dem Gesamtstandort verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion Erlangens als Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach weiterhin ab. Daher wird die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an diesem Standort kritisch gesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hinweise in Abschnitt 3.2 in das Beteiligungsverfahren der Stadt Fürth zur Nutzungsänderung des bestehenden Möbelmarktes Sconto zu einem Fahrradfachmarkt einzubringen.

mit 14 gegen 0 Anwesend 14 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Gebhardt
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang