

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/132/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung

Sachbearbeiter/in: Eva Elisabeth Mahler
---

**Raumordnungsverfahren "Forum Stein"**  
**Raumordnungsverfahrens zur Überprüfung des Einkaufszentrums "Forum Stein" in der Stadt Stein, Landkreis Fürth**

Anlage  
Übersichtslageplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.03.2011	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Sachvortrag dient zur Kenntnis und wird als Stellungnahme der Stadt Schwabach im Beteiligungsverfahren eingebracht.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	./.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	./.		
Haushaltsmittel	./.		
Folgekosten	./.		

## I. Zusammenfassung

Auf dem ehemaligen Möbel-Krügel-Standort in Stein soll großflächiger Einzelhandel entstehen. Die Stadt Schwabach wurde am Raumordnungsverfahren beteiligt. Auch die Bürgerinnen und Bürger Schwabachs konnten die Planung einsehen und sich äußern. In heutiger Sitzung wird das Vorhaben kritisch gewürdigt. Der Sachvortrag dient als Stellungnahme der Stadt im Verfahren.

## II. Sachverhalt

- Anlass:

Mit Schreiben vom 25.01.2011 hat die Regierung von Mittelfranken die Stadt Schwabach am Raumordnungsverfahren zur Überprüfung des Einkaufszentrums „Forum Stein“ in der Stadt Stein, Landkreis Fürth, beteiligt. Auch den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Schwabach wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen hierzu vorzubringen. Die Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger sollten, so sie sich geäußert hätten, sowohl in dieser Beschlussvorlage zusammengefasst als auch der Regierung von Mittelfranken übergeben und so Berücksichtigung im Verfahren finden. Bürgerinnen und Bürger haben jedoch keine Stellungnahmen eingebracht.

- Hintergrund (zitiert aus dem Vorhabensantrag):

Bei der Planung zum „Forum Stein“ handelt es sich um die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen Möbel-Krügel-Standort in Stein. Dort soll großflächiger Einzelhandel entwickelt werden:

Das im Stadtkern von Stein gelegene Vorhabengebiet war bis zur Stilllegung im Jahr 2006 Stammsitz und Betriebsgelände der Firma Möbel-Krügel. Auch Nachfolgenutzungen, die sich in einem Teil der ehemaligen Krügel-Betriebsgebäude angesiedelt haben, werden diesen Standort in nächster Zeit aufgeben. Damit steht auf absehbare Zeit ein zentral gelegenes Areal zur Disposition. Die Stadt Stein will diese Chance für eine grundlegende städtebauliche Neuordnung nutzen. Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks wurde der Begriff der Schaffung einer „Neuen Mitte“ geprägt. Um Ideen für eine Neubebauung des Geländes zu erhalten, führte die Stadt Stein 2006 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch.

- Vorhabensbeschreibung (zitiert aus dem Vorhabensantrag):

Mitte 2009 wurde das Grundstück „Krügel-Areal“ durch den Investor Sontowski & Partner, Erlangen, erworben, welcher aufbauend auf das Nutzungsprogramm des Wettbewerbs ein Planungs- und Nutzungskonzept für ein Einkaufszentrum erstellen ließ. Das Konzept sieht eine Bebauung mit ein- bis zwei Handelsgeschossen und einer Ladenpassage mit Hauptzugang von einem neuen Platz an der Hauptstraße und weiteren Zugängen von der Deutenbacher Straße und der Eisenstraße vor. Die Ladenpassage weitet sich im Bereich der erhaltenen historischen Krügel-Villa zu einer überdachten Platzfläche auf. Die geplanten Hauptsortimentsbereiche sind Lebensmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Bekleidung, Schuhe und Elektroartikel. Mit den geplanten Sortimenten, ergänzt durch Aufenthaltsflächen mit Gastronomie und einem Fitness-Center sollen die bestehenden Angebotsdefizite in Stein beseitigt werden. Die städtebauliche Anlage soll insgesamt die Funktion einer „Neuen Mitte“ erfüllen.

<b>Sortimente</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche je Sortiment ca.</b>	<b>Betriebstyp</b>
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
<b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Lebensmittel	2.900 m <sup>2</sup>	Supermarkt
Lebensmittel	1.000 m <sup>2</sup>	Fachmarkt, Fachgeschäfte
Lebensmittel	800 m <sup>2</sup>	Getränkemarkt
Reformwaren, Naturkost	500 m <sup>2</sup>	Fachmarkt

<b>Sortimente</b> <b>Innenstadtrelevante Sortimente</b> <b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche je Sortiment ca.</b>	<b>Betriebstyp</b>
Drogerie	1.400 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Parfümerie	400 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Oberbekleidung, sonstige Bekleidung	4.900 m <sup>2</sup>	Fachmarkt, Fachgeschäfte
Schreibwaren	650 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Spielwaren	500 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Schuhe	900 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Sportartikel, Fahrräder	1.100 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Bücher	500 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Unterhaltungselektronik, EDV/Telekommunikation	1.100 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Tonträger	300 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Elektrogeräte	600 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Leuchten	300 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Wohnaccessoires, Heimtextilien, GPK	1.800 m <sup>2</sup>	Fachmarkt
Lederwaren / Taschen	300 m <sup>2</sup>	Fachgeschäft
Apotheke, Uhren/Schmuck, Optik, Blumen, Zoobedarf	1.000 m <sup>2</sup>	Fachgeschäfte
<b>Maximale Gesamt-Verkaufsfläche*</b>	<b>Ca. 16.300 m<sup>2</sup></b>	

*Geplante Flächennutzung des Vorhabens*

*Quelle: Projektunterlagen\* Die maximale Gesamtverkaufsfläche ist auf ca. 16.300 m<sup>2</sup> begrenzt, auch wenn die Summe der Einzelsortimente einen höheren Wert ergibt.*

Im Projekt sind ferner Anlieferungs- und Lagerflächen von ca. 3.700 m<sup>2</sup> sowie Parkierungsflächen für Kunden, Gäste und Mitarbeiter im Umfang von 550 bis 600 Stellplätzen vorgesehen.

Als ergänzende Nutzungen sind Flächen für Gastronomie im Umfang von insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> und ein Fitness-Center im Umfang von ca. 1.800 m<sup>2</sup> geplant.

- Schwabachs Betroffenheit:

Nach den Antragsunterlagen hat das Vorhaben einen Einzugsbereich von rund 20.500 Einwohnern. Nach dem CIMA-Gutachten ist daher der Schwabacher Ortsteil Dietersdorf davon erfasst. Aus den einzelnen Vorhabensunterlagen lassen sich Feststellungen aus folgenden Bereichen treffen:

Verkehr:

Der Verkehrsbericht geht von einer Fahrtenmehrung von 8.800 Fahrten am Tag aus, davon 20 % aus Süden. Die Tagesbelastung der Deutenbacher Straße aus Richtung Süden steigt durch die Maßnahme um 2.165 Kfz (6-22 Uhr) von 9.315 Kfz (6-22 Uhr) auf 11.480 Kfz (6-22 Uhr). Hierbei handelt es sich um eine nicht unerhebliche Mehrung.

Die Deutenbacher Straße ist die Straße, deren Verlängerung bis Dietersdorf führt. Allerdings ist Deutenbach ein dicht besiedeltes Hochhausviertel. Das heißt, dass nicht der ganze zusätzliche Verkehr aus Krottenbach und Dietersdorf kommt.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, von welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Krottenbacher Straße in Schwabach auszugehen ist. Die Straße ist eng und steil, es bestehen schlechte Sichtverhältnisse. Hierzu sind weitere Aussagen erforderlich, um die Auswirkungen überhaupt einschätzen und beurteilen zu können.

In Anbetracht der jetzt schon fast täglichen Staus im Feierabendverkehr von Nürnberg-Röthenbach nach Stein infolge des Umbaus der Ortsdurchfahrt, muss daran gezweifelt werden, ob die B 14 und die Knoten in Stein 35 % von 8.800 Kfz zusätzlich verkraften. Auch hier sind weitere Aussagen erforderlich, um die Konsequenzen abschätzen zu können.

### Einzugsbereich und Betroffenheit Einzelhandelslandschaft in Schwabach:

Die Wiederbelebung des ehemaligen Krügelcenters und damit die Leistung eines Beitrages zur Stabilisierung der Arbeitsmarkts- und Versorgungssituation im Bereich der Städteachse werden ausdrücklich begrüßt. Bei ca. 600 geplanten Arbeitsplätzen durch das Projekt, erhofft sich Schwabach eine konkrete Verbesserung der Arbeitsmarktsituation auch in Schwabach. Allgemein muss hier jedoch sichergestellt werden, dass vermeidbare oder ungebührend hohe Nachteile für die Stadt Schwabach möglichst niedrig gehalten werden.

Die Stadt Schwabach grenzt nahezu unmittelbar an das Gebiet der Stadt Stein an. Die Stadtgrenze selbst ist nur weniger als 4 km vom geplanten „Forum Stein“ entfernt. Auf Grund der Nähe hat die Stadt, losgelöst von den landesplanerischen Vorgaben, ein grundsätzliches besonderes Interesse am weiteren Vorhaben zur Entwicklung und Umsetzung des Vorhabens. Entgegen den Ausführungen der CIMA Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.12.2010 hat die Stadt vor diesem Hintergrund in Teilbereichen durchaus Bedenken bzw. kritische Anregungen die hier in jedem Falle berücksichtigt werden sollten:

- Zentralörtliche Bedeutung

Der Abstand vom Projektgrundstück zum Stadtgebiet Schwabach beträgt keine 23 km, wie im Gutachten dargestellt. Vielmehr grenzen die beiden Stadtgebiete nahezu unmittelbar aneinander. Das Stadtzentrum Schwabach ist weniger als 10 km vom Projektzentrum entfernt, die nördlich gelegenen Stadtteile Wolkersdorf und Dietersdorf sogar lediglich ca. 6 km. Damit hat das geplante Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das gesamte nördliche Stadtgebiet.

- Gemäß dem Regionalplan ist Stein als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Inwieweit hier ein zusätzliches „hochattraktives“ Verkaufsflächenpotenzial mit „Magnetwirkung auf das Umland“ von 16.300 qm noch vertretbar ist, kann nicht beurteilt werden. Fakt ist jedoch, dass dies eine Erhöhung der bisherigen Verkaufsflächen (34.270 qm) um mehr als 30 % bedeutet.

- Innenstadtrelevanz/Einzugsbereich

Das CIMA-Gutachten geht davon aus, dass durch das Projekt mit einer Nutzfläche von 19.500 qm sowie einer Geschossfläche von 43.000 qm eine „Neue Mitte“ geschaffen wird und damit die Innenstadtrelevanz bezogen auf die Stadt Stein unbedeutend ist. Vor diesem Hintergrund erfolgte auch lediglich eine nachrichtliche Mitteilung, dass mit Ausnahme der Sortimente Fahrräder, Baumarktartikel, Farben/Lacke, Bodenbeläge sowie Autozubehör alle geplanten Sortimentsbereiche Innenstadtrelevanz nach den LEP Bayern aufweisen. Hier sehen wir zumindest für die Randsortimente (Naturkost, Sportartikel, Spielwaren, Schuhe) eine gewisse Beeinträchtigung des Stadtgebiets Schwabachs und der dortigen Innenstadt bzw. einen weiteren nicht unerheblichen Kaufkraftabfluss. Begründet wird dies durch den errechneten Einzugsbereich. Die CIMA geht in ihren Berechnungen von einem Einzugsgebiet insgesamt (Lebensmittel) von rd. 89.000 (20.500) Einwohnern aus und damit rd. 6,3 (1,5) mal mehr Einwohner als im Stadtgebiet Stein wohnen. Bei der Definition und letztendlich auch der Bewertung im Weiteren wurde lediglich Dietersdorf (Entfernung ca. 6 km) als betroffener Einzugsbereich aus dem Stadtgebiet Schwabach genannt. Diese Einschränkung kann nicht nachvollzogen werden, die Abgrenzung erscheint vielmehr willkürlich gewählt. Es besteht sogar die Befürchtung, dass sich der Einzugsbereich faktisch wohl mindestens auch auf Wolkersdorf (Entfernung ca. 6 km) und Eichwasen (Entfernung ca. 7,5 km) erstrecken wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem Projekt die beabsichtigte Magnetwirkung auch tatsächlich zukommt.

Ungeachtet der regionalplanerischen Zulässigkeit sollte sichergestellt werden, dass auch nach Umsetzung des Vorhabens eine geordnete Entwicklung des Schwabacher Einzelhan-

dels einschränkungsfrei entsprechend den landesplanerischen Zielvorstellungen möglich ist und bleibt. Dies gilt insbesondere auch für die Entwicklung des Markgrafenareals.

- Rückmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Antragsunterlagen wurden keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Schwabach vorgebracht.

Die in den vorgenannten Kapiteln aufgezeigten Kritikpunkte und aufgeworfenen Fragen sollen der Regierung als Stellungnahme der Stadt Schwabach im Beteiligungsverfahren übermittelt und bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens berücksichtigt werden.

### **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.