



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Raumordnung - Raumordnungsverfahren zur geplanten Ansiedlung eines Ikea-Einrichtungshauses in Nürnberg, Regensburger Straße

Anlagen (nicht ausgedruckt):

1. Anschreiben der Regierung Mittelfranken
2. Projektunterlagen
 - 2.a Projektunterlagen, Anlage 1 – Übersichtslageplan
 - 2.b Projektunterlagen, Anlage 2 – Lageplan
 - 2.c Projektunterlagen, Anlage 3 – Entwurf
 - 2.d Projektunterlagen, Anlage 4 – Einzugsgebiet
 - 2.e Projektunterlagen, Anlage 5 – Verträglichkeitsabschätzung
 - 2.f Projektunterlagen, Anlage 6 – Verträglichkeitsanalyse CIMA
 - 2.g Projektunterlagen, Anlage 7 – Artenschutzrechtliche Prognose
 - 2.h Projektunterlagen, Anlage 8 – Artenschutz, Zwischenbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.02.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.02.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Gegen den Standort zur Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken, wenn die zentrenrelevanten Sortimente sehr stark reduziert und auf ein Minimum beschränkt werden. Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Schwabach dürfen bestehende und künftige Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet nicht einschränken bzw. gefährden.

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

I. Zusammenfassung

Die Stadt Schwabach wurde durch die Regierung von Mittelfranken im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für den neuen Standort Ikea Nürnberg zur Stellungnahme aufgefordert.

II. Sachvortrag

Anlass - Geplantes Vorhaben

Die IKEA Verwaltungs-GmbH plant im Südosten von Nürnberg die Errichtung eines neuen Einrichtungshauses. Der geplante Standort befindet sich an der Regensburger Straße (Bundesstraße 4) und wird bereits gewerblich genutzt. Die Gesamtfläche des Vorhabens soll ca. 73.000 qm, die Verkaufsfläche 25.500 qm betragen. Es sind 1.400 Kfz-Stellplätze geplant, teilweise ebenerdig unter dem Einrichtungshaus.

Ablauf und Inhalt des Raumordnungsverfahrens

Das Vorhaben ist eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme gemäß Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG). Aus diesem Grund führt die Regierung von Mittelfranken als zuständige Behörde ein Raumordnungsverfahren durch.

Das Raumordnungsverfahren hat die grundsätzliche Frage zum Inhalt, ob das Vorhaben unter überörtlichen raumbedeutsamen Gesichtspunkten mit den Erfordernissen der Raumordnung einschließlich den überörtlich-raumbedeutsamen Belangen des Umweltschutzes in Einklang steht. Darüber hinaus ist im Raumordnungsverfahren zu klären, welche konkurrierenden räumlichen Belange dem Vorhaben ggf. entgegenstehen bzw. mit welchen Maßgaben etwaige Bedenken oder Einwendungen ausgeräumt werden können.

Die Projektausformung im Einzelnen, fachliche und technische Detailfragen sowie Enteignungs- und Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Das Raumordnungsverfahren greift den im Einzelfall vorgeschriebenen besonderen Verwaltungsvorschriften nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen (z.B. Erlaubnisse, Bewilligungen, Genehmigungen, Planfeststellungen) noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Unterlagen stehen auf der Internetseite der Regierung von Mittelfranken unter folgendem Link zur Verfügung:

https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufg_abt/abt3/abt35003_ROV_IKEA_Nbg.htm

(Hinweis: Auf Grund des Umfangs der Unterlagen können diese nicht in ausgedruckter Form der Vorlage beigelegt werden. Alternativ zum Internet besteht auch die Möglichkeit, die Planunterlagen während der Öffnungszeiten im Bürgerbüro der Stadt Schwabach einzusehen)

Beteiligung der Stadt Schwabach und Betroffenheit

Auf Grund der Kreisfreiheit der Stadt Schwabach findet parallel zur internen Beteiligung eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Bürgerbüro im Zeitraum vom 25.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 statt.

- Bei der öffentlichen Auslegung wurden bei der Stadt Schwabach keine Stellungnahmen abgegeben. Es ist jedoch möglich, dass diese direkt an die Regierung von Mittelfranken geschickt wurden und im Raumordnungsverfahren Berücksichtigung finden.
- Bei der verwaltungsinternen Beteiligung wurden im wesentlichen nachfolgende Themen aufgegriffen:
 1. Kaufkraftabflüsse durch hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten

Der vorgesehen Markt soll eine Verkaufsfläche von 25.500m² umfassen. Der geplante hohe Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten¹ von ca. 30 Prozent (entspricht knapp 8.000m²) zieht allerdings Kaufkraft im Einzugsgebiet und damit auch von der Stadt Schwabach ab. Neben der Größe und Attraktivität des geplanten Standorts sind die kurzen Fahrtzeiten ein sehr wichtiges Kriterium. Besonders in der Innenstadt als Hauptversorgungszentrum ist eine intakte Einzelhandelsstruktur ein sehr wichtiger Standortfaktor für unsere Stadt. Eine sinkende Kaufkraft führt zu Schwierigkeiten in der Nahversorgung und diese zum Absinken der Angebotsvielfalt. Der zu erwartende hohe Kaufkraftabfluss steht im direkten Zusammenhang mit der vorgesehen Größe der Verkaufsfläche und Angebotsvielfalt.

→ Ziel der Stadt Schwabach muss es sein, auf die negativen Folgen in der Stellungnahme hinzuweisen und auf eine starke Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente hinzuwirken.

Im Sortimentsbereich Möbel sind ebenfalls Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Schwabach in dem aktuell sehr geringen Angebot in diesem Sortiment zu erwarten. Die Ansiedlung von Möbelhäusern und Nutzung von Steigerungspotenzialen in unserem Stadtgebiet wird davon erschwert.

→ Geeignete große Flächen für die Ansiedlung großer Möbelhäuser stehen derzeit in unserem Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Im Raumordnungsverfahren soll eingewirkt werden, dass die Kaufkraftabflüsse so gering wie möglich gehalten werden und eigene Entwicklungsmöglichkeiten bei der Stadt Schwabach als Teil des gemeinsamen Oberzentrums² erhalten bleiben.

2. Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastungen für das Stadtgebiet der Stadt Schwabach lassen sich nicht eindeutig vorhersagen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil des Kundenverkehrs über die BAB 6 fährt. Als nachteilig wird die auf den Autoverkehr ausgerichtete Erschließung gewertet. Hier ist die Verbesserung der Anbindung mit dem ÖPNV sehr wichtig.

→ Die Stadt Schwabach sollte im Raumordnungsverfahren darauf hinweisen, die Anbindung des Standorts mit dem ÖPNV deutlich zu verbessern.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage dieses Beschlusses erstellt die Stadt Schwabach eine Stellungnahme an

¹ Sortimente, die der Nahversorgung dienen und nur in dafür vorgesehenen Versorgungsstandorten angeboten werden sollen

² Oberzentrum ist ein Begriff aus der Raumordnungs- / Landesplanung. Gemäß dem landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 ist Schwabach teil des Oberzentrums Erlangen, Fürth, Nürnberg, Schwabach.

die Regierung von Mittelfranken als zuständige Raumordnungsbehörde. Mit dieser Stelle ist telefonisch abgestimmt worden, dass die Stellungnahme zeitnah nach der Stadtratssitzung vom 26.02.2016 zugehen wird.

Parallel läuft die Beteiligung der Stadt Schwabach im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung im Bebauungsplanverfahren 4640 sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung des Baurechts für den Ikea-Markt durch die Stadt Nürnberg. Die Grundlage bildet in diesem Verfahrensschritt ein grobes Konzept. Die Aufstellung des eigentlichen Bebauungsplanentwurfs erfolgt erst zur öffentlichen Auslegung, bei der die Stadt Schwabach gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt werden muss.

III. Kosten

Die Beteiligung der Stadt Schwabach an Verfahren der Raumordnung ist gesetzlich vorgeschrieben. Neben Personalaufwand entstehen keine Kosten.