

**Prüfung der Anregungen zum Entwurf der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745 für das Gebiet zwischen der Otto-Bärnreuther-Straße, der Breslauer Straße, dem Bahngelände und der Ringbahn**

**Beschluss**

des Stadtplanungsausschusses  
vom 10.11.2005

öffentlicher Teil

*Einstimmig beschlossen*

- I. Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die zum Entwurf der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745 vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Die vorgetragene Auffassung, dass es wegen des Verzichtes einer der zunächst angestrebten Zielsetzungen -Umwidmung des bisherigen Industriegebietes in ein Gewerbegebiet- nunmehr an der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes fehle, kann nicht geteilt werden.

Die Bauleitplanung ist Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinde. In Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben ist die Gemeinde somit befugt, die städtebaulichen Ziele sobald und soweit es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, neu zu definieren und durch eine aktualisierte Bauleitplanung zu sichern. Die Erforderlichkeit ergibt sich auch dann, um sich abzeichnende Entwicklungen in geordnete Bahnen zu leiten.

Die Stadt verfolgt seit Jahren durch Änderungen bestehender, älterer Bebauungspläne bzw. Aufhebung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen das Ziel, den Gewerbebegürtel nordwestlich der Breslauer Straße, zwischen Zollhausstraße und Gleiwitzer Straße zu erhalten und zu stärken. Gleichzeitig wurden in diesen Bebauungsplänen konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit des Frankenzentrums für eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Rahmen des Einleitungsbeschlusses definierten städtebaulichen Ziele geschaffen werden. Zum Schutz des angrenzenden Frankenzentrums sollte einerseits die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen konkretisiert und andererseits anstelle des bestehenden Industriegebietes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 07.04.2005 im Rahmen der Herbeiführung des Billigungsbeschlusses davon Kenntnis genommen, dass von dem

ursprünglichen Planungsziel das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln Abstand genommen wird und die Gebietszuordnung Industriegebiet belassen bleibt.

Die günstigen Rahmenbedingungen ( optimale Anbindung an ÖPNV sowie regionales und überregionales Straßennetz ) sprechen für die Erhaltung des Industriegebietes und erhalten zugleich Möglichkeit, der Verlagerung/Verdrängung von gewerblichen Nutzungen in das Umland entgegenzuwirken.

Die Verträglichkeit der Ansiedlung von industriegebietstypischen Gewerbebetrieben zur bestehenden etwa 100 m entfernten Wohnbebauung ist durch ein im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu erbringendes Lärmgutachten nachzuweisen.

Die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen rechtfertigen die Erforderlichkeit für die Aufstellung der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745:

Das „Frankenzentrum“ weist auf ca. 48500 qm und ca. 125 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetreibern ein umfassendes Sortimentsangebot mit einem Schwerpunkt bei den mittelfristigen Bedarfsgütern auf; damit kommt dem Frankenzentrum über die Nahversorgungsfunktion hinaus außerdem eine Versorgung des weiteren Standortumfeldes mit Gütern des gehobeneren Bedarfs zu.

Durch die zahlreichen leistungsfähigen Filialbetriebe verfügt es über eine hohe Eigenattraktivität und wird seiner Rolle als city-ergänzendes Einzelhandelszentrum voll gerecht. Insgesamt stellt das Frankenzentrum nicht nur ein stabiles vollfunktionsfähiges Versorgungszentrum mit gewissem Entwicklungspotential dar, sondern ist mit den angrenzenden gestalteten Freiräumen und den kulturellen und sozialen Einrichtungen auch eine wichtige Begegnungs- und Kommunikationsstätte im Zentrum des Stadtteiles Langwasser. Der Erlebniseinkauf in nächster Nähe in einem attraktiven Umfeld mit der Möglichkeit zum Verweilen, ist eine an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientierte städtebauliche Qualität, die den planungsrechtlichen Schutz verdient.

Mit der Ansiedlung von konkurrierenden Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Nahbereich außerhalb des Zentrums, sind Beeinträchtigungen und nachteilige Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion des Frankenzentrums nicht auszuschließen.

Insoweit erscheint der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im westlich angrenzenden Industriegebiet, wie es die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745 festsetzt, gerechtfertigt und sinnvoll.

Mit dem Ausschluss von Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Industriegebiet soll der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Anlagen und Einrichtungen der Vorrang eingeräumt werden. Ferner soll damit eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die derartige Einrichtungen hervorrufen können, vermieden werden.

Die vertretene Auffassung, dass durch die vorgesehenen Ausschlüsse von Nutzungen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewahrt ist, kann nicht geteilt werden:

Nach der in § 9 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten allgemeinen Zweckbestimmung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Vorwiegend sollen in Industriegebieten solche Gewerbebetriebe unterkommen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Freizeiteinrichtungen gemäß Art. 2 Ziff. 1 der Satzung als eine bestimmte Unterart von Gewerbebetrieben aller Art (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden die Nutzungsmöglichkeiten nicht so entscheidend eingeschränkt, dass hierin eine gewichtige Beeinträchtigung der Zweckbestimmung zu sehen ist und der Gebietscharakter des Industriegebietes nicht mehr gewahrt wird. Trotz der durch die Satzung ausgeschlossenen Nutzungen, die städtebaulich begründet sind, werden im Planungsgebiet ausreichende Möglichkeiten für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung gegeben.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nicht darin zu sehen, die bestmöglichen Bedingungen für eine Vermarktung von Gewerbeflächen bzw. leer stehenden gewerblichen Gebäuden zu schaffen und zu erhalten, sondern primär eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es wird nicht verkannt, dass durch den Ausschluss von Nutzungen die angestrebte Vermarktung von leer stehenden Gewerbeanlagen eingeschränkt und somit erschwert wird; der Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung ist jedoch der Vorrang einzuräumen.

## **II. Referat VI/Stpl**

Der Vorsitzende:  
gez. Dr. Maly

Der Referent:  
gez. Baumann

Die Schriftführerin:  
gez. Reuter