

B e r i c h t

Beilage

zur Einladung für die 19.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 29.01.2004

Errichtung eines OBI-Baumarktes mit Gartencenter auf den Grundstücken Fl. Nr. 656 und 670, Gemarkung Großreuth h.d.V. an der Äußeren Bayreuther Straße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 29.01.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Die Firma OBI-Baumarkt Franken GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Äußeren Bayreuther Straße/Ecke Pirnaer Straße einen neuen OBI-Baumarkt mit Gartencenter zu errichten. Zur Klärung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens wurde bei der Bauverwaltung am 14.11.2003 ein Antrag auf Vorbescheid / V1-2003-67 eingereicht.

Das Areal, auf welchem der OBI-Baumarkt mit Gartencenter errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des seit 15.05.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3707 und setzt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Mit Beschluss vom 14.10.1993 wurde eine Änderung des B-Planes eingeleitet mit dem Ziel, die Art der Nutzung (GE) und das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 neu zu regeln sowie großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich auszuschließen.

Die Verwaltung berichtet über den Vorbescheidsantrag.

II. Beilagen

- Sachverhaltsdarstellung
- Übersichtsplan
- Lageplan-Bestand
- Lageplan-Neubebauung
- Bebauungsplan Nr. 3707

III. **Beschlussvorschlag**
entfällt, da Bericht

IV. **Herrn OBM** z. g. K.

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI

Beilage

Errichtung eines OBI-Baumarktes mit Gartencenter auf den Grundstücken Fl. Nr. 656 und 670, Gemarkung Großreuth h.d.V. an der Äußeren Bayreuther Straße

Sachverhaltsdarstellung

Die Firma OBI-Baumarkt Franken GmbH & Co. KG beabsichtigt unter Berücksichtigung der Umsiedlung des vorhandenen OBI-Marktes an der Bessemer Straße auf den Grundstücken Fl. Nr. 656 und 670, Gemarkung Großreuth h.d.V. an der Äußeren Bayreuther Straße/Ecke Pirnaer Straße die Errichtung eines neuen OBI-Baumarktes mit Gartencenter.

Der im Oktober 1984 eröffnete Baumarkt an der Bessemer Straße mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche hat sich nach Angaben des Investors nach anfänglichen Anlaufsschwierigkeiten sehr positiv entwickelt und arbeitet seit Jahren an der Kapazitätsgrenze. Die Firma OBI-Baumarkt Franken GmbH & Co. KG bemüht sich deshalb schon seit längerer Zeit um ein nahegelegenes, verkehrsgünstiges Gelände zur Verlagerung des Standortes.

Das neben dem Parkhaus Herrnhütte gelegene, derzeit für Stellplatzzwecke genutzte Areal der ehemaligen Firma GMN, umfasst eine Größe von ca. 19.000 m² und soll nunmehr mittels Erbpachtvertrag als neuer Standort für den geplanten OBI-Baumarkt mit Gartencenter gesichert werden. Zur Klärung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens wurde daher am 14.11.2003 ein Antrag auf Vorbescheid V1-2003-67 eingereicht.

Der geplante Baumarkt mit Gartencenter umfasst eine gewerbliche Nutzfläche von ca. 10.890 m² sowie eine Freiverkaufsfläche von ca. 2.165 m². Ferner sind für das geplante Bauvorhaben nach den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Nürnberg 398 Stellplätze erforderlich. Hiervon sollen 349 Stellplätze unter Einbeziehung von benachbarten Teilflächen aus Fl. Nr. 660, Gemarkung Großreuth h.d.V. (rechtliche Sicherung erforderlich) auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es sind 284 ebenerdige Stellplätze und 65 Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage geplant. Dies bedeutet, einen prozentualen Anteil von ca. 88% gegenüber nur zulässigen 50% innerhalb der dortigen Beschränkungszone B nach GaStS. Analog zu anderen bauordnungsrechtlich genehmigten Baumärkten im Stadtgebiet Nürnberg innerhalb von Beschränkungszone kann im Sinne der Gleichbehandlung für den beantragten Nachweis eine Abweichung gemäß § 7 GaStS gewährt werden, so dass 49 Stellplätze abzulösen wären.

Diese Zahlen können sich aufgrund des im nordöstlichen Teilbereich des Baugrundstückes vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes, welcher planungsrechtlich als Hinweis gekennzeichnet ist, noch ändern bzw. ist im Einvernehmen mit UwA noch entsprechend zu modifizieren. Eine Vorabstimmung mit Ref. III/UwA ist hierzu gemeinsam mit Bauherrn und Architekten bereits erfolgt.

Außerdem sind für das Anwesen Klingenhofstraße 57 insgesamt 99 Stellplätze aufgrund bauordnungsrechtlicher Genehmigungen aus dem Jahre 1980 auf einem Teil des Baugrundstückes Fl. Nr. 656 nachgewiesen; hierzu ist noch eine entsprechende Klärung erforderlich.

In Verhandlungen mit dem Wirtschaftsreferat und dem Baureferat, insbesondere mit dem Tiefbauamt/Abteilung U-Bahnbau, wurde weitgehend Einigung zum Erwerb einer Arrondierungsteilfläche von ca. 1.200 m² aus dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 669 , Gemarkung Großreuth h.d.V. erzielt. Die vorgesehene Erweiterung des Parkhauses Herrnhütte bleibt hiervon unberührt. Eine vertragliche Regelung der notwendigen Abstandsfläche wird hierbei vorausgesetzt. Allerdings verweist das Tiefbauamt/Abteilung U-Bahnbau auf Erschwernisse beim Bau einer Erweiterung des Parkhauses durch den angestrebten verringerten Gebäudeabstand von 7 m, welcher jedoch im Interesse des Projektes hingenommen wird. Die hieraus resultierenden Mehrbelastungen für die Stadt Nürnberg (nach Ermittlung T/U ca. 160.000 €) sind durch den Antragsteller zu übernehmen. Auch hierzu muss eine einvernehmliche vertragliche Regelung im Rahmen des Grundstückskaufes gefunden werden.

Standortbeurteilung

Im Einvernehmen mit Ref. VII ist hierzu folgendes zu bemerken:

Das Einzelhandelsgutachten Nürnberg 2002 stellt für das nördliche Stadtgebiet den Bedarf eines weiteren Baumarktes fest. Der Ansiedlungsempfehlung des Einzelhandelsgutachtens könnte entsprochen werden, wenn der bestehende, zu kleine und nicht mehr zeitgemäße OBI-Baumarkt in der Bessemer Straße auf einer vergrößerten Fläche mit aktueller, heutigen Anforderungen entsprechender Sortimentstiefe dem Konsumenten angeboten wird. Dies ist durch das geplante Vorhaben sichergestellt.

Planungsrechtliche Situation

Das Areal auf dem der OBI-Baumarkt mit Gartencenter errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des seit 15.05.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3707. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgelegte GRZ von 0,6 und die GFZ von 2,0 bestimmt. Im Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.06.1962 (BGBl S 429). Hiernach ist die beantragte Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes planungsrechtlich zulässig.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.1993 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3707 eingeleitet, mit dem Ziel, die Art der Nutzung (GE) und das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung i. d. F. 1990 neu zu regeln sowie großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich auszuschließen.

Aufgrund der nunmehr eingetretenen stadtentwicklungsplanerischen und wirtschaftspolitischen Entwicklung schlägt die Verwaltung vor, das v. g. Verfahren zu gegebener Zeit einzustellen und das beantragte Vorhaben einer Genehmigung zuzuführen.