

B e r i c h t

Beilage

zur Einladung für die 28.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 11.11.2004

**Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen westlich der Breslauer Straße,
zwischen Otto-Bärnreuther Straße und Vorbahnhof**

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 11.11.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

1. Städtebauliche Situation

Das Areal westlich der Breslauer Straße zwischen Otto-Bärnreuther-Straße und Vorbahnhof stellt sich als gewerbliche Baufläche/ Industriegebiet dar. Auf dem Areal sind unter anderem Betriebe aus den Bereichen Großhandel, Transport und Lagerhaltung angesiedelt. Nach Verlagerungen - zuletzt Ende 2003 die Sanitärgrößhandlung Gienger & Funk nach Wendelstein - sind große Teilbereiche durch Leerstand gekennzeichnet.

Da eine nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3745 konforme Mieteraquisierung - auch unter Beteiligung des WiV - keinen Erfolg brachte, wurden für den Bereich der Grundstücke Breslauer Straße 340 und 350 (Mietstandort G&F) mehrfach Änderungswünsche zur Art der baulichen Nutzung vorgebracht. Unter anderem bestanden Anfragen zu Einzelhandelsnutzungen, Gast- und Vergnügungsstätten. Im Einzelnen wurden für die Grundstücke Breslauer Straße folgende Anfragen bzw. Bauanträge gestellt:

- Das beantragte Bauvorhaben zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln an den Endverbraucher im Anwesen Breslauer Straße 340 gab Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre, da das Vorhaben den Nutzungszielen im Planungsgebiet entgegenstand;
- Errichtung einer Gaststätte und Versammlungsstätte (im GE zulässig, im GI nicht);
- Errichtung einer Diskothek (Vergnügungsstätte, im GE ausnahmsweise zulässig, im GI nicht zulässig);
- Nutzung als Trödelmarkt;
- Errichtung einer Vergnügungsstätte (im GE ausnahmsweise zulässig, im GI nicht).

Die Vorhaben wurden mit dem Hinweis auf die planungsrechtliche Situation und die künftigen Planungsziele abgelehnt.

2. Planungsrechtliche Situation

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 17.02.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3745. Mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen ist das Planungsgebiet als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Nach der für diesen Bebauungsplan geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung zulässig. Sportstätten sind nur ausnahmsweise und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 15.07.1999 wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3745 eingeleitet, zunächst mit der Zielsetzung, die Bauflächen unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen und die Art der baulichen Nutzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu konkretisieren. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen; sie erfolgte vom 23.08.1999 bis einschließlich 17.09.1999.

Aufgrund eines Baugesuches für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb am Standort Breslauer Straße 340 wurde vom Stadtplanungsausschuss am 15.05.2003 die Veränderungssperre Nr. 55 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 11 vom 04.06.2003 veröffentlicht. Eine Klage des Gesuchstellers gegen die Ablehnung des Bauantrags wurde vom Verwaltungsgericht Ansbach abschlägig beschieden. Die Veränderungssperre läuft am 24.02.2005 aus. Bei gegebenen Voraussetzungen wäre eine Verlängerung der Veränderungssperre bzw. - nach Auslaufen der bestehenden Veränderungssperre - der Erlass einer erneuten Veränderungssperre grundsätzlich möglich.

In Arbeitsgesprächen der Verfahrensvorbereitung ergaben sich Hinweise auf Lärmunverträglichkeiten bezüglich des Heizwerkes zur Umgebung. Kostenintensive Gutachten sind nicht leistbar und nicht sinnvoll, wenn das ursächliche Ziel der Einzelhandelsbegrenzung sowie des Ausschlusses von Vergnügungsstätten besser durch Beibehalten des GI mit entsprechender Umstellung der BauNVO auf die jetzt gültige erreicht werden kann.

Für das Gebiet sollen daher im Rahmen des laufenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens die Festsetzungen für ein Industriegebiet (GI) weiterhin gelten - umgestellt wird die Satzung und damit wird die Baunutzungs-Verordnung von 1990 gültig, die im Hinblick auf die „Vermutungsgrenze“ eine definierte Handhabung des Einzelhandels zulässt.

Auf informeller Ebene angefragte Freizeitnutzungen wurden verworfen, da dem Schutz des Gewerbes vor Sport- und Vergnügungsstätten Vorrang eingeräumt wird.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Es wird mit dem Bericht Zustimmung zur Vorgehensweise der Verwaltung begehrt, das Industriegebiet (GI) mit den vorgenannten Einschränkungen weiterzuentwickeln.

Das eingeleitete Bebauungs-Plan-Änderungsverfahren steht derzeit vor der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und Fachdienststellen und soll dann den AfS zur Billigung vorgelegt werden.

II. **Beilagen**
Übersichtsplan Bestand
Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 3745

III. **Beschlussvorschlag**
entfällt, da Bericht

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

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI