Bericht

Beilage
zur Einladung für die
25. Sitzung des Stadtplanungsausschusses am
15.07.2004

Betreff: Anwesen Zeltnerstraße 19
Errichtung eines Einkaufsmarktzentrums mit Büros und Parkhaus
Az.: V1-2004-15

Anmeldung

zur Tagesordnung des Stadtplanungsausschusses
am 15.07.2004

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt

Nach der Geschäftsordnung des Stadtrates wird über das Vorhaben, dessen städtebauliche Relevanz offenkundig ist, berichtet.

II. Beilage
2 Lagepläne M 1 : 1000
Ausschnitt aus den Bebauungsplänen Nrn. 2871, 799, 752, 1634
Bericht zur Sitzung des AfS am 11.12.1997
Sachverhaltsdarstellung

III. Beschlussvorschlag
entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM

V. Herrn Ref. VI

Nürnberg,
Referat VI

Bericht

Beilage
zur Einladung für die
25. Sitzung des Stadtplanungsausschusses am
15.07.2004

Betreff: Anwesen Zeltnerstraße 19
Errichtung eines Einkaufsmarktzentrums mit Büros und Parkhaus
Az.: V1-2004-15

Sachverhalt:

Zum Antrag auf Vorbescheid vom 05.04.2004 für eine Neubebauung des Areals des ehem. Kaufhauses Klausfelder wurden von einer Projektentwicklungsgesellschaft aus Nürnberg sechs Fragen zur Entscheidung vor Einreichung eines Bauantrages gestellt. Diese beinhalten Folgendes:

- Städtebauliche Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung mit Höhenentwicklung,
- Abstandsflächen (AF),
- Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS),
- Verkehrliche Anbindung,
- Überbauung einer privaten Grünfläche mit Beseitigung von Bäumen.

Laut Antragsteller wurden Vorgespräche mit der DB wegen der Zufahrt über Bahngelände (Fl.Nr. 65) und AF-Übernahme geführt.

In dem 5-geschossigen Gebäudekomplex mit zurückgesetztem Terrassengeschoss und Untergeschoss sind folgende Nutzungen (HNF) geplant:

Einzelhandel und Gastronomie:	
SB-Warenmarkt	810 m^2
Einzelhandel (sonstige)	2.300 m^2
Gastronomie	475 m^2
Handel und Fitness:	
Handel	900 m^2
Fitness	1.700 m^2
Freizeit und Vergnügen:	
Tanzlokale	830 m^2
Spielhalle	560 m^2
Bowlingbahn	1.900 m^2
Büroflächen	3.600 m^2

Im Parkhaus mit 7 Ebenen sind 535 Stellplätze geplant.

Bei einer Baumasse von insgesamt ca. 129.670 cbm, einer Geschäftsfläche von ca. 37.500 m^2 , einer Grundfläche von ca. 5.900 m^2 und einer Grundstücksfläche von 6.364 m^2 ergeben sich folgende Werte für das Maß der baulichen Nutzung:

GRZ	=	0,93
GFZ	=	5,90
BMZ	=	20,38

Die veranschlagten Baukosten werden mit 11,8 Mio. Euro beziffert.

Das Projekt wurde dem BKB in seiner Sitzung am 27.05.2004 vorgestellt. Für die weiterführende Planung wurden städtebauliche Anregungen gegeben, die für den künftigen Bauantrag zu berücksichtigen sind, wobei das Maß der baulichen Nutzung nur in Verbindung mit einer gestalterisch und auch im Material anspruchsvollen architektonischen Durcharbeitung vorstellbar erscheint.

Nachdem der Gebietscharakter als Kerngebiet einzustufen ist und die beantragten Nutzungen diesem Typus nach der BauNVO entsprechen, ist das Vorhaben nach der Art der Nutzung im Grundsatz planungsrechtlich zulässig. Die zur Beurteilung zugrunde zu legende Umgebungsbebauung weist eindeutig Kerngebietsmerkmale gemäß § 7 BauNVO auf. Das Maß der baulichen Nutzung wird zwar gegenüber dem Bestand erhöht, wahrt aber noch den städtebaulich vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung (Planungsrechtliche Fallkonstruktion § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) in Verbindung mit § 34 BauGB).

Die im vorliegenden Antrag beantragten Abweichungen im nordwestlichen Grundstücksteil (Sandstraße Ecke Zeltnerstraße) sowie im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze an der geplanten Auf- und Abfahrtsrampe zum Parkhaus sind städtebaulich vertretbar, so dass Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden können. Die planungsrechtliche Erschließung ist grundsätzlich gegeben.

Für das Vorhaben errechnen sich nach dem derzeitigen Planungsstand ca. 740 Stellplätze. Davon sollen 535 (ca. 72 %) im Parkhaus real nachgewiesen werden, der Rest von ca. 205 (ca. 28 %) Stellplätzen wäre abzulösen. Da das Grundstück innerhalb der Beschränkungszone A der GaStS liegt, dürften nur 30 % hergestellt und müssten 70 % abgelöst werden.

Über ein Nutzungskonzept aus dem Jahr 1997 zur Aktivierung des ehem. Kaufhauses Klausfelder wurde von Ref. VI und Ref. VII gemeinsam im AfS am 11.12.1997 berichtet (sh. beiliegende Anmeldungen). Dabei wurden an den damaligen Investor Zusagen für ein Parkhaus mit rd. 500 Stellplätzen auf dem Bahngelände und zusätzlich 80 Stellplätze auf dem Baugrundstück gemacht - das damalige Projekt wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

Auf dieser Grundlage ist bei Vorgesprächen dem neuen Antragsteller eine Abweichung gemäß § 7 GaStS für einen Realnachweis von ca. 70 % der notwendigen Kfz-Stellplätze in Aussicht gestellt worden.

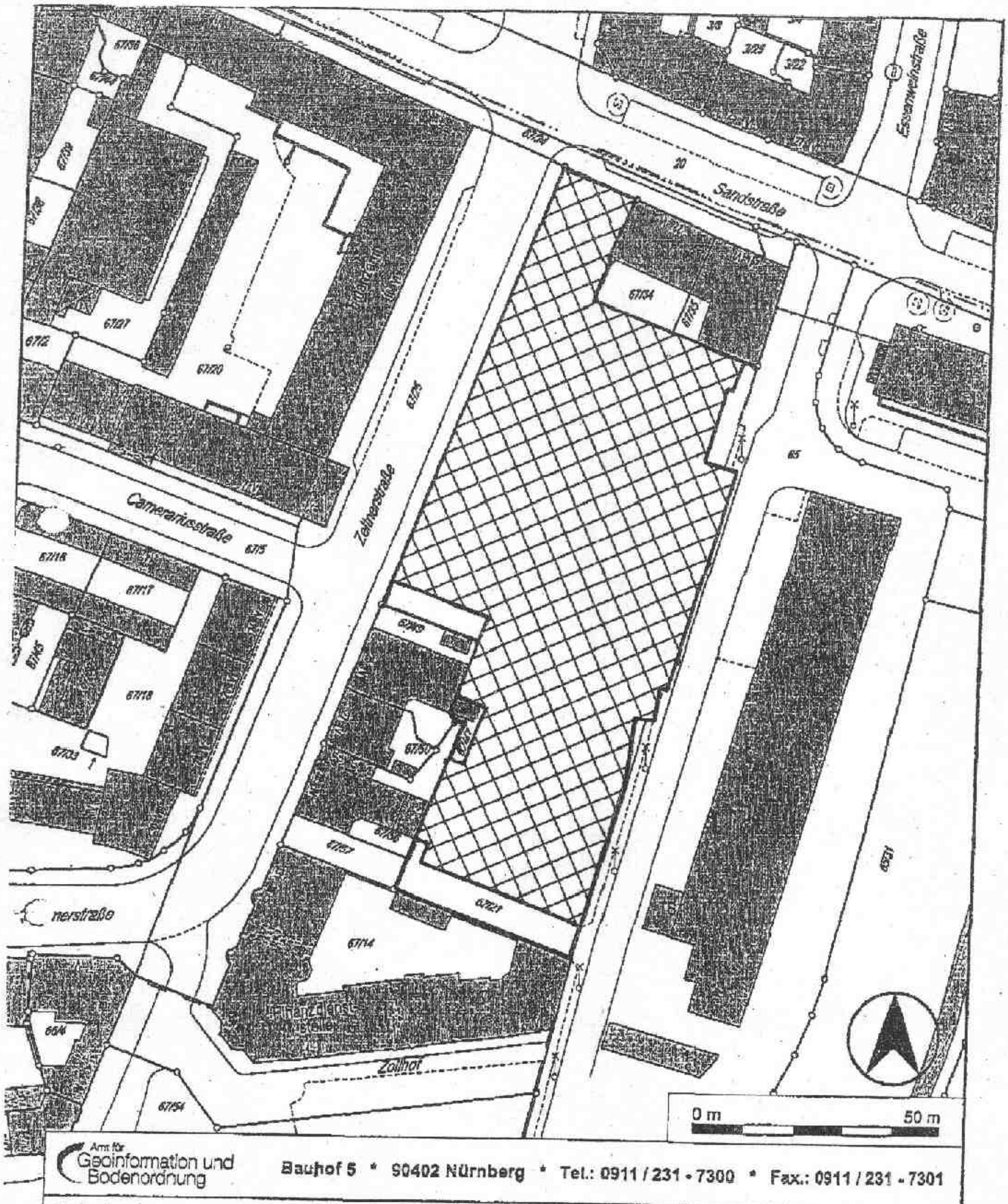
Die verkehrliche Erschließung des Parkhauses wurde auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung vom November 2003 geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit die davon abweichende Anzahl von 535 Stellplätzen zu berücksichtigen ist. Demnach kann Vpl eine abschließende verkehrliche Stellungnahme, mit Beurteilung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen, erst nach Vorlage der erforderlichen Änderungen abgeben. Für die Abwicklung des internen Parkhausverkehrs wird dringend ein Parkleitsystem empfohlen. Die Forderungen seitens Vpl wurden an den planenden Architekten weitergegeben.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt. Ebenso liegt eine Zustimmung zur Bebauung einer vorhandenen Grünfläche mit Baumfällung durch die Untere Naturschutzbehörde vor. Diese erfolgte unter der Voraussetzung, dass die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden.

Die Prüfung der Abstandsflächen (AF) hat in verschiedenen Bereichen die Nichteinhaltung von Art. 6 BayBO ergeben. Unter gewissen Voraussetzungen, die noch mit dem Architekten abzuklären sind, können Abweichungen gemäß Art. 70 BayBO ausgesprochen werden.

Von der Eigentümergemeinschaft Zeltnerstraße 27 liegen mit Schreiben vom 17.05.2004 Nachbareinwendungen vor. Diese richten sich gegen das Parkhaus wegen befürchteter Lärm- und Schadstoffbelästigungen, eines „Einmauerungseffektes" der Hoffläche sowie Lärmauswirkungen durch die geplante gastronomische Nutzung von Dachflächen. Eine Prüfung kann allerdings erst auf der Grundlage eines noch vorzulegenden Prognosegutachtens zu derartigen Immissionen erfolgen.

Abschließend ist noch zu erwähnen, dass bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde wegen der Entscheidung des Projektes als großflächigen Einzelhandel zu informieren ist.



Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Bauhof 5 * 90402 Nürnberg * Tel.: 0911 / 231 - 7300 * Fax.: 0911 / 231 - 7301

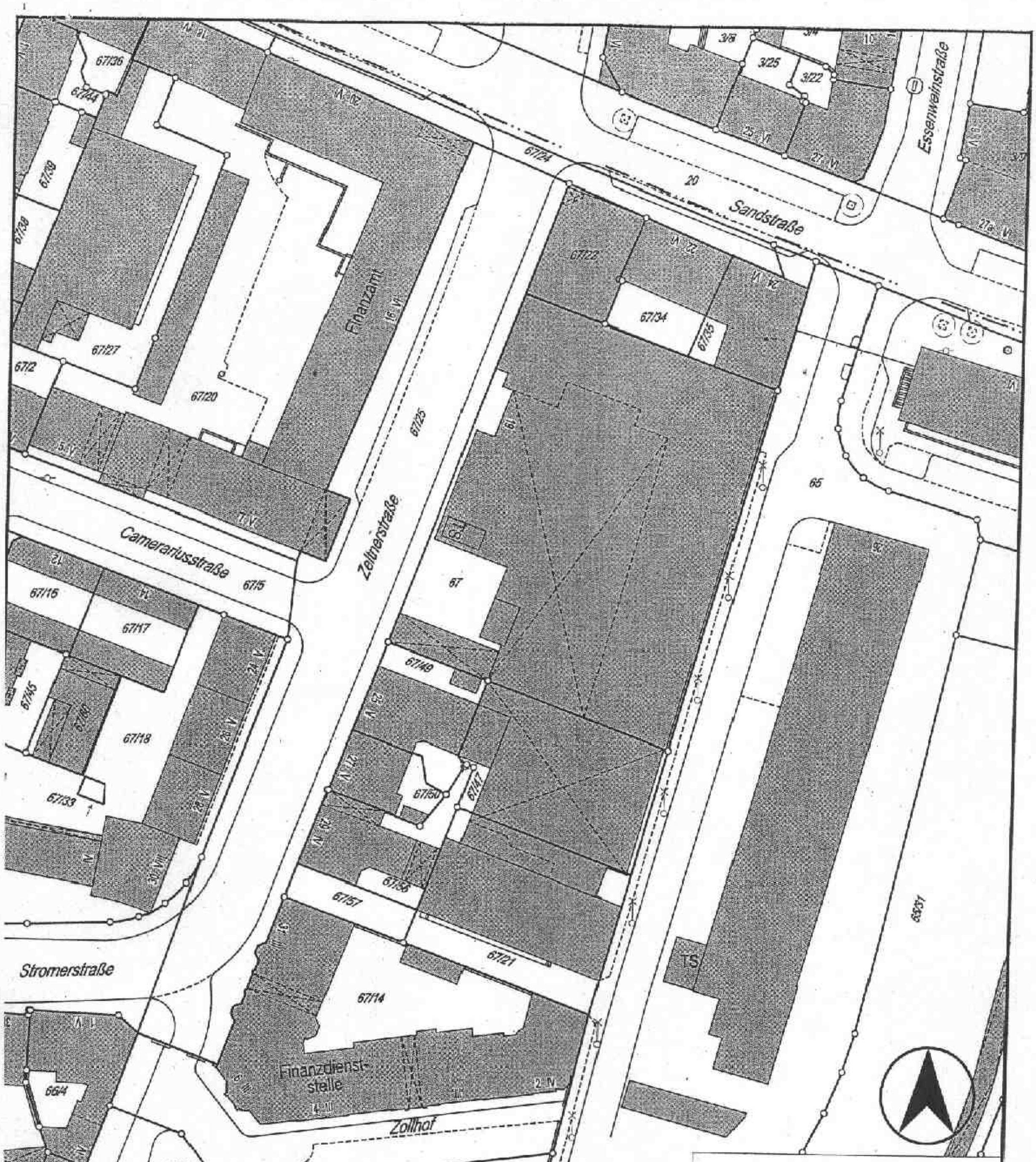
Gemarkung	Steinbühl
Flurstücks - Nr	67 u.a.
Maßstab	1:1000
Auftrags - Nr	68297
Erstellungs - Datum	25.03.2004
ausgestellt durch	Fr. Lackner
i. A.	

STADT NÜRNBERG BAYERN

Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte

Bearbeitungsstand 11/2003

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Bauhof 5 * 90402 Nürnberg * Tel.: 0911 / 231 - 7300 * Fax.: 0911 / 231 - 7301

Gemarkung	Steinbühl
Flurstücks - Nr	67 u.a.
Maßstab	1:1000
Auftrags - Nr	68297
Erstellungs - Datum	25.03.2004
ausgestellt durch	Fr. Lackner
i. A.	

STADT NÜRNBERG BAYERN

Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte

Bearbeitungsstand 11/2003

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

3488

22.9.71

AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLÄNEN

Beilage 18-1
Zur Einladung für
die 17. Sitzung des
Ausschusses für
Stadtplanung
am 11.12.1997

27a

Betreff: Sandstraße/Ecke Zeltnerstraße
Nachfolgenutzung für das ehemalige Kaufhaus Klausfelder
- Bericht -

Anmeldung
zur Tagesordnung des Ausschusses
für Stadtplanung
am 11.12.1997

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt:

Zur Aktivierung des ehemaligen Kaufhauses Klausfelder liegt ein völlig neu entwickeltes Nutzungskonzept vor. Zielvorstellung ist, ein breites Sortiment namhafter Hersteller, die heute bereits einen Fabrikverkauf betreiben, in der Innenstadt anzubieten.

Damit sieht der Bauherr die Chance, das seit einigen Jahren nicht mehr betriebene Kaufhaus mit neuer Struktur wieder in die städtische Verkaufslandschaft zu integrieren.

II. Beilagen:
1 Lageplan, 1: 1000
Sachverhaltsdarstellung

III. Gutachtenvorschlag
entfällt, da Bericht

IV. H. OBM

K. g. 24.11.97 OBM

V. H. Ref. VI

Am 20. Nov. 1997.
Referat VI

Factory Outlet Center

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung der Sitzung

des Ausschusses für Stadtplanung

vom 11.12.1997

- öffentlich -

I. Sachverhalt:

Im Anschluß an eine erste Sachinformation des Wirtschaftsreferates zum Thema Factory Outlet Center in der Stadtratssitzung vom 08.10.1997 soll nunmehr eine vertiefte Sachinformation in Form eines Zwischenberichts vorgelegt werden. Ziel dieses Zwischenberichts ist es, die Sachinformation zu vertiefen und die Basis für die Entscheidungsfindung zu verbessern.

II. Beilagen:

- Sachverhaltsdarstellung

III. Beschluß- / bzw. Gutachtenvorschlag:

- entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM **K. g.** - 4. 12. 97 **OBM**

V. Ref.VII

Am 02.12.1997
Referat VII

Beilage 1573
Zur Einladung für
die 17. Sitzung des
Ausschusses für
Stadtplanung
am 11.12.1997

Betreff: Sandstraße/Ecke Zeltnerstraße
Nachfolgenutzung für das ehemalige Kaufhaus Klausfelder
- Bericht -

Sachverhaltsdarstellung:

Das (ehemalige) Kaufhaus Klausfelder soll durch ein völlig neues Nutzungskonzept umstrukturiert und erweitert werden; das Konzept selbst basiert auf der Integration mit dem innerstädtischen Kaufangebot, soll folglich bewußt zur Stärkung citynaher Nutzungen mit beitragen.

Ziel ist somit, ein breites Angebotssortiment namhafter Hersteller, die heute bereits einen Fabrikverkauf betreiben, vorzustellen und anzubieten.

Zielgruppe sind demzufolge insbesondere die Hersteller von hochwertiger Kleidung (z.B. Armani, Cerruti, Esprit), von Schuhen, von Porzellan und Kristallwaren.

Gastronomische Betriebe sind nicht im Projekt des Nutzungskonzeptes enthalten; der Investor geht davon aus, daß dieser Bedarf in der nahen Altstadt problemlos befriedigt werden kann.

Die Verkaufsfläche soll wesentlich erweitert werden, um ein möglichst breites Angebotsspektrum durch Einzelhandelsunternehmer vorhalten zu können (Einzelläden ab einer Größe von 50 qm).

Trotz der guten Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz hält es der Investor für unbedingt erforderlich, neben der bereits bestehenden Parkmöglichkeit im Haus selbst weitere Stellplätze zu errichten. Diese Parkmöglichkeit soll auf dem Gelände der Bahn AG realisiert werden; dahinter steckt der Gedanke, gleichzeitig für das Verkehrsmuseum Stellplätze mit anzubieten. Der Investor beabsichtigt auf dem benachbarten Bahngelände die Errichtung eines Parkhauses mit 500 Stellplätzen, davon 50 für das Verkehrsmuseum. Die vorhandenen ca. 80 Stellplätze sollen zur Gewinnung zusätzlicher Verkaufsflächen vom Erdgeschoß in das Untergeschoß verlegt werden. Die Absicht des Investors kollidiert mit dem Vorgaben der GaStS, die in diesem Bereich die Realisierung von lediglich 30 % der erforderlichen Stellplätze gestattet.

Die Architektur des Gebäudes soll im Inneren dem neuen Nutzungskonzept in seiner Sprache angepaßt und nach außen transferiert werden.

Zum zeitlichen procedere wäre noch anzuführen, daß schon ab Mitte 1998 der umstrukturierte Komplex in Betrieb gehen soll.

– BOS/1-1
gesehen
K 15/12/97

Sandstraße/Zeltnerstraße
Nachfolgenutzung „Klausfelder“

AfS-Bericht 11.12.1997

I. Stellplatznachweis

Ein paar Fakten in Stichworten:

Das Vorhaben liegt noch, somit am Rande in der Beschränkungszone A der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) mit der bekannten Folge, daß (nur) 30 % des erforderlichen Stellplatznachweises vor Ort hergestellt werden dürfen (Faktor: 30 : 70).

Dieses „kleine Fabrikverkaufszentrum“ (NZ vom heutigen) funktioniert, so führt der Bauherr aus, nur wenn ein ausreichender Stellplatznachweis vor Ort tatsächlich vorhanden ist (sh. Vorlage: Parkhaus mit rd. 500 Stellplätzen auf Bahngelände).

Nach den vorliegenden Unterlagen (Vorprojekt) stellt sich der Stellplatznachweis, wie folgt, dar; dabei wird nur auf die entscheidenden Flächen (Verkaufs- und Büroflächen) zurückgegriffen (Pläne liegen ja noch nicht vor !)

- 4.800 qm Verkaufsfläche im Bestand war seinerzeit via Faktor 1 : 40 mit 120 St. angesetzt. Davon wurde der überwiegende Teil vor Ort nachgewiesen, der kleinere Rest abgelöst.

  Durch Nutzungsänderung in Fabrikverkaufszentrum wird nur der zusätzliche Bedarf (jetziger Schlüsselfaktor 1 : 20 nach GaStS) angesetzt, das sind — 120 St.
  (Aus 4.800 : 40 = 120
  4.800 : 20 = 240
  Diff.Betrag = 120 St.)

- 4.700 qm Verkaufsfläche Neu löst mit dem Faktor 1 : 20 einen (neuen) Bedarf von — 235 St.
  aus.

- 2.000 qm Bürofläche Neu löst mit dem Faktor 1 : 30 einen (neuen) Bedarf von — 67 St.
  aus.

- Für Besucher des Verkehrsmuseums werden nach Abgabe des Investors ca. — 50 St.
  angesetzt.
  Summe — ~ 475 St.