Beilage

Sachverhaltsdarstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es vor allem, Zentren schädigende Warensortimente am geplanten Standort eines Baumarktes, über das beantragte Vorhaben hinaus, planungsrechtlich auszuschließen.

Der bisherige beengte Standort an der Bessemer Straße sollte bereits im Jahr 2004 auf Wunsch des Betreibers auf das derzeit teilweise als Parkplatz untergenutzte Areal westlich der Pirnaer Straße verlagert werden. Der neue Standort befindet sich in städtebaulich exponierter Lage und liegt verkehrsgünstig direkt an der Bayreuther Straße neben dem Parkhaus Herrnhütte und der U-Bahnhaltestelle Herrnhütte.

Planungsrechtliche Grundlage am Neustandort ist der Bebauungsplan Nr. 3707, rechtsverbindlich seit 1968, der ein Gewerbegebiet festsetzt mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1962. Mit Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 14.10.1993 und Beschluss des Stadtrates vom 20.10.1993 wurde ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet mit dem Ziel der Regulierung von Einzelhandelsansiedlungen durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1990. Die mögliche Bebauungsdichte sollte auf die Höchstgrenzen angehoben werden (Grundflächenzahl GRZ=0,8, Geschossflächenzahl GFZ= 2,4) und großflächiger Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden.

Die im Jahr 2004 vom Bauherrn gewünschte Verlagerung und wesentliche Vergrößerung des Baumarktes am Neustandort ging konform mit dem im Einzelhandelsgutachten von 2002 festgestellten Bedarf eines weiteren Baumarktes im nördlichen Stadtgebiet. Nach verwaltungsinterner Abstimmung wurde das Vorhaben positiv bewertet und darüber in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 28.01.2004 berichtet. Das Vorhaben wurde im Stadtplanungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen. Am 08.03.2004 wurde der entsprechende Antrag auf Vorbescheid für einen Baumarkt positiv beschieden. Der Baumarkt war auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3707 und der zugrunde zu legenden alten Baunutzungsverordnung von 1962 planungsrechtlich zulässig. Das o.g. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3707 sollte aufgrund dieser Entwicklung zu gegebener Zeit eingestellt werden.

Nach Ablauf des o. g. Vorbescheides wird vom Bauherrn mit Antrag auf Vorbescheid vom 22.04.2010 erneut Baurecht begehrt. Dessen Inhalt entspricht den bisherigen Planungen.

Es wird jedoch für notwendig erachtet, die städtebauliche Entwicklung sowohl des Standortes Bessemer Straße als auch des Standortes Pirnaer Straße planungsrechtlich zu sichern:

- Im Bereich Bessemer Straße/Klingenhof sollen in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis Leipziger Platz in erster Linie tertiäre gewerbliche Nutzungen in die Form von Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Auch das bestehende Berufsbildungszentrum könnte aufgrund der günstigen Lage am U-Bahnhof durch andere zentrale Bildungs- oder Erziehungseinrichtungen ergänzt werden. Einzelhandel soll hier nur in untergeordneter und integrierter Form angesiedelt werden. Dies würde auch die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich zur Bayreuther Straße entlasten.

- Im Bereich Pirnaer Straße sollen die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Baumarkt und Randsortimente) in Größenordnung und Qualität einer gutachterlichen Prüfung auf zentrenschädigende Wirkungen unterzogen werden. Eine erste Stellungnahme des

Amtes für Wirtschaft liegt vor mit einer im Grundsatz positiven Bewertung des Vorhabens. Es sollen detaillierte Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels festgesetzt werden.

Bisherige inhaltliche Grundlage für die Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben bilden die Untersuchungen der GfK zum Einzelhandel in Nürnberg und zur gesamtstädtischen Zentrenstruktur aus den Jahren 2001/02. Die seitdem weiterhin stattfindenden Entwicklungen u.a. bezüglich Funktionsverluste innerstädtischer Zentren aufgrund vermehrter Standortansiedelungen von Einrichtungen in nicht integrierten Lagen, veränderter Sortimentsausstattungen ebenso wie die Änderungen/ Entwicklungen zum Thema Einzelhandel im Rahmen der Novellierungen des BauGB bedingen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens/Zentrenkonzeptes (s. RWA 21.01.2010 u. AfS 22.01.2010 Sachverhaltsdarstellung, Punkt 2).

Um Gefährdungen der vorhandenen gesamtstädtischen Zentrenstruktur entgegen wirken zu können, ist die genaue Kenntnis der einzelnen Bausteine, d. h. der Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. So begründet sich die Fortschreibung, Ergänzung und Aktualisierung des Zentrenkonzeptes der GfK nicht nur aus der zwischenzeitlich erfolgten Weiterentwicklung im Einzelhandels- bzw. SB-Marktbereich, sondern auch aus der Beantwortung der Frage nach der Zukunft der städtischen Zentren für das städtische Leben und als wichtiger Bestandteil der europäischen Stadt.

Als Grundlage für die Beurteilung von Neuansiedlungen des Einzelhandels werden vom aktuell fortzuschreibenden Einzelhandelsgutachen u. a. erwartet

- Aussagen zum Strukturwandel des Einzelhandels mit stadträumliche Auswirkungen
- eine Bestandserhebung mit Unterscheidung nach Sortimentsgruppen
- eine Festlegung räumlicher Abgrenzungen von Versorgungsbereichen mit Erfassung von Flächenentwicklungspotentialen
- die Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste
- die Erarbeitung eines Zentrenkonzepts mit Zentren spezifischen Handlungsempfehlungen insbesondere für das A-Zentrum der City sowie für die weiteren Haupt- und Nebenzentren
- und die Begrenzung der beabsichtigten Randsortimente.

Vor diesem Hintergrund wird es für notwendig erachtet, die städtebauliche Entwicklung des Standortes Pirnaer Straße und planungsrechtlich zu sichern. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Baumarkt und potentielle Randsortimente) sind in Größenordnung und Qualität auf Zentren schädigende Wirkungen geprüft worden (siehe beiliegende Stellungnahme, Amt für Wirtschaft zur Zentrenverträglichkeit der Warensortimente vom 03.08.2010, Beilage 3.4). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll auf dieser gutachterlichen Grundlage eine planungsrechtliche Sicherung erfolgen, in der eine Zentren schädigende Ausweitung der Randsortimente ausgeschlossen wird.

Es wird von einer positiven Bewertung des Vorhabens ausgegangen. Eine Genehmigung nach §30 (1) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3707 wird in Aussicht gestellt, da derzeit davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben in der beantragten Form mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 4594 konform gehen wird. Damit kann eine Baugenehmigung vom Vorhabenträger beantragt werden. Die Verwaltung ist bemüht, diese bei Einreichung zügig zu beurteilen.

Gleichzeitig ist der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3707 (Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 14.10.1993, Stadtratsbeschluss vom 20.10.1993) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4594 aufzuheben.

Am Altstandort OBI an der Bessemer Straße wird angestrebt, in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis Leipziger Platz in erster Linie tertiäre gewerbliche Nutzungen in Form von Büro- und Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln. Auch das bestehende Berufsbildungszentrum könnte aufgrund der günstigen Lage am U-Bahnhof Herrnhütte durch andere zentrale Bildungs- und Erziehungseinrichtungen ergänzt werden. Einzelhandel soll hier nur in untergeordneter und integrierter Form angesiedelt werden (Obergrenze: Verkaufsfläche bis 200m² in Einzeleinheiten). Dies würde auch die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich zur Bayreuther Straße entlasten.

Die genannten Zielsetzungen sollen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans weiterzuführen. Die Kosten (Gutachten, Planerstellung u.s.w.) sind vom Vorhabenträger zu tragen.