

## BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3812

für das Gebiet beiderseits der Schnieglinger Straße und Brettergartenstraße im Bereich nordwestlich der Ringbahn

Stand: März 2017



Planungsumgriff Änderung des Bebauungsplans Nr. 3812 "Brettergartenstraße"

**Quelle:** Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.1.</b>	<b>ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>	<b>3</b>
<b>I.2.</b>	<b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>I.3.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
I.3.1.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	7
I.3.3.1.	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	7
<b>I.4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	8
I.4.2.	GENDERASPEKTE UND DIVERSITY	8
<b>I.5.</b>	<b>ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>8</b>
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
<b>I.6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>11</b>
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2	11
I.7.3.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	11
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>	<b>12</b>
<b>I.9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>13</b>

# PLANBERICHT

## I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3812 für das Gebiet beiderseits der Schnieglinger Straße und Brettergartenstraße im Bereich nordwestlich der Ringbahn stammt aus dem Jahre 1970 (Inkrafttreten am 28.10.1970, Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 43, vom 28.10.1970, S. 813). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) mit Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. S. 11).

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 10.06.1999 wurde die Einleitung zur Änderung des BP 3812 beschlossen mit dem Ziel, die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO 1990 neu zu regeln bzw. Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten bzw. im Geltungsbereich gänzlich auszuschließen. (Amtsblatt Nr. 13, vom 30.06.1999, S. 277).

Das Verfahren wird fortgeführt, da es weiterhin erforderlich ist, die Bestandserhaltung und Neuansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten bzw. weiterzuentwickeln sowie die Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Hierbei werden die Vorgaben des mittlerweile beschlossenen Einzelhandelskonzepts berücksichtigt, um die Planungsziele im Änderungsverfahren zu konkretisieren.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 und 13 BauGB geregelt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Demzufolge kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Bereits in der Sitzung des AfS vom 10.06.1999 wurde die Einleitung zur Änderung des BP 3812 beschlossen mit dem Ziel, die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO 1990 neu zu regeln bzw. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten gänzlich auszuschließen (Amtsblatt Nr. 13, vom 30.06.1999, S. 277). Das Verfahren wurde jedoch bislang nicht weiterverfolgt.

In den Sitzungen des AfS am 18.04.1996 („Ansiedlungsproblematik großflächiger Einzelhandelsbetriebe“) und am 11.12.1997 („Umwidmung von Gewerbeflächen in Flächen für andere Nutzungen“, „gewerbliche Innenentwicklung“) wurden im Hinblick auf die Veränderungen von Gewerbegebieten entsprechende Leitsätze zur Steuerung der Einzelhandels- und Gewerbe- Entwicklung beschlossen.

Die räumlich-strategische Einzelhandelsentwicklung für das gesamte Stadtgebiet wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 23.10.2013 konkretisiert. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler und funktionsfähiger Versorgungsbereiche zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Das Änderungsverfahren soll daher durchgeführt werden, um die Art der Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu steuern. Zugrundeliegende Ziele sind neben der Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung der Schutz und die Stärkung vorhandener Einzelhandelszentren sowie der Erhalt von Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

### I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### I.3.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets innerhalb bebauter Ortsteile. Es erstreckt sich über die Gemarkungen Schniegling und Wetzendorf, und beinhaltet Teilbereiche der Schnieglinger, Brettergarten- sowie der Dorfäckerstraße. Südwestlich angrenzend ist der Pegnitzgrund und im Norden schließt direkt der Bebauungsplan Nr. 4147 („Gewerbegebiet Wetzendorf Süd“) an, in welchem Gewerbe- und Industrieareale festgesetzt sind. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von circa 8,3 ha (83059 m<sup>2</sup>).



Lage des Planungsumgriffs Bebauungsplan Nr. 3812 AE „Brettergartenstraße“

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

#### I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

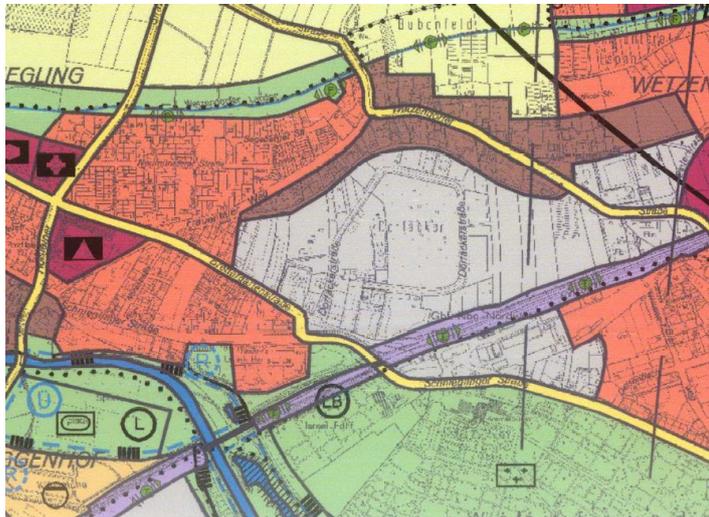
Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Das LEP Bayern legt als Ziel fest, dass eine verbrauchernahe Versorgung mit Angeboten zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden soll. Dadurch soll das Verkehrsaufkommen begrenzt und eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen eine entsprechende Versorgung ermöglicht werden. Zudem ist auf eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten. Darüber hinaus sollen die Errichtung oder Erweiterung von Betrieben die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren nicht beeinträchtigen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in den zentralen Orten nicht zu gefährden. Auf Grund dessen sollen Einzelhandelsprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage mit Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden. Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden.

Laut dem Regionalplan (Planungsverband Region Nürnberg) sind die Erhaltung und der Ausbau aller mittelständischen Betriebe ein wichtiges Ziel der Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die Kommunen können durch die Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung für Ansiedlung und Erweiterung mittelständischer Betriebe zu einer positiven Entwicklung des Mittelstands beitragen. Es gilt, die Konkurrenzfähigkeit des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Vergleich zu den übrigen Verdichtungsräumen in Bayern und darüber hinaus in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Praxis zeigt, dass die Ausweisung und bauleitplanerische Absicherung von GI- und GE-Gebieten nach BauNVO für die gewerbliche Wirtschaft eine außerordentliche Bedeutung hat. Vor allem da dem Immissionsschutz ein immer höherer Stellenwert eingeräumt wird, kommt der Ausweisung und - gegenüber anderen Bebauungsabsichten und Nutzungen - bauleitplanerischen Absicherung geeigneter Flächen immer größere Bedeutung zu. Neben dem Gesichtspunkt der flächenmäßigen Absicherung erscheint auch eine aktive Grundstückspolitik der Kommunen im Interesse eines für die Wirtschaft akzeptablen Grundstückspreises von enormer Wichtigkeit (RP 7).

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

#### I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt die im Geltungsbereich liegenden Flächen nördlich der Brettergartenstraße als Gewerbefläche sowie die Flächen südlich der Brettergartenstraße als Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3812 entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



**FNP Ausschnitt Brettergartenstraße**

**Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg**

#### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Am 28.01.2016 wurde vom Stadtplanungsausschuss zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre Nr. 82 beschlossen.

### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

#### I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Am 23.10.2013 beschloss der Stadtrat das **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**.

Mit dem Gutachten besitzt die Stadt Nürnberg eine Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Wirtschaftspolitik im Einzelhandel. Der Einzelhandel wird in dem Gutachten für das gesamte Stadtgebiet betrachtet, so dass großräumige, zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung zur Geltung kommen. Das Gutachten untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen. Es bestehen sowohl für die Sortimente des Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten im gesamten Stadtgebiet.

Nicht integrierte Standorte stehen in keinem direkten Zusammenhang zu einer Wohnbebauung und widersprechen dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie sind fußläufig nur schwer zu erreichen, verursachen in der Regel zusätzlichen motorisierten Individualverkehr und grenzen somit den steigenden Bevölkerungsteil, der eine eingeschränkte Mobilität besitzt aus. Nicht integrierte Standorte sind zudem auch mit der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht vereinbar.

Laut dem Gutachten sind auch die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhaltend. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten ist auszuschließen; sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten handelt, auf wenige bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Mit dieser Maßnahme können zeitnah und kostengünstig Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Einzelhandel handelt es sich bei dem festgesetzten Gewerbegebiet im Planbereich um einen sogenannten nicht etablierten und nicht integrierten Standort. Die Bestandserhaltung und Neuansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, ist hier vorrangiges Ziel der Planung. Außerdem liegt in diesem Stadtbezirk keine Unterversorgung der Bevölkerung vor, sodass mit der Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel das nahegelegene C-Zentrum Brettergartenstraße beeinträchtigt und geschwächt würde.

Das C-Zentrum Brettergartenstraße liegt nahe der Stadtgrenze zu Fürth. Hier befinden sich im Wesentlichen ein Biomarkt, drei Discounter und ein Getränkemarkt, die mit ca. 90 Prozent zentrenrelevanten Sortimenten einen hohen Kaufkraftzufluss und eine rechnerische Vollversorgung erzielen. Diese Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen bildet ein faktisches C-Zentrum, das sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3552 befindet. Die betreffenden Nutzungen liegen in Bereichen, für die jeweils ein Gewerbegebiet nach der BauNVO von 1968 festgesetzt ist, die auch in Gewerbegebieten eine Einzelhandelsentwicklung ermöglicht hat.

Im Einzelhandelsgutachten wird empfohlen, dieses C-Zentrum funktional nicht weiterzuentwickeln, jedoch städtebaulich aufzuwerten, soweit dies planungsrechtlich möglich ist. Es wird auch zukünftig als C-Zentrum eingestuft, und im Falle einer Realisierung des beantragten Vorhabens (Vorbescheid vom 06.07.2015) würde dieses bestehende Zentrum in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Laut dem am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossene **Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg** sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der im Geltungsbereich bestehenden Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der teilweise bestehenden Gebietstypik und zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum

Schutz der teilweise unmittelbar benachbarten störungsempfindlichen Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

Am 12.03.2015 wurde das **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025** dem Stadtrat vorgestellt. Grundsätzlich wird in Nürnberg bis 2025 die Nachfrage nach attraktiven Gewerbestandorten unverändert hoch bleiben, so dass auch der auf diesem Gebiet hohe Handlungsbedarf eine Stärkung des Gewerbes rechtfertigt.

## **I.4. PLANUNGSKONZEPT**

### **I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT**

Der vorliegende Satzungsentwurf zur Bebauungsplanänderung sieht die Erhaltung der Gewerbestruktur und die Steuerung der Entwicklung des Gebietes vor, durch konkretisierte Festsetzungen in den Bereichen der Gewerbegebiete, welche den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen, ebenso die Regelung von Einzelhandelsansiedelungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg. Hierfür ist aus planungsrechtlichen Gründen die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erforderlich.

Nicht nur bezogen auf die Gewerbegebiete, sondern auch in den Allgemeinen Wohngebieten i.S. § 4 BauNVO, welche im Geltungsbereich festgesetzt sind, ergeben sich durch die Umstellung der BauNVO Änderungen. Es entfällt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Diese Änderungen werden sich aktuell nicht auswirken.

### **I.4.2. GENDERASPEKTE UND DIVERSITY**

Der Erhalt bzw. die Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze kommt der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugute, da aufgrund kurzer Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie gefördert wird.

Eine Versorgungsstruktur, wie sie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorsieht, bietet fußläufige Nahversorgung und eine optimal mit dem ÖPNV erschlossene Versorgungsstruktur. Von einer Umsetzung dieser Strategie profitiert die gesamte Bevölkerung, notwendig ist sie vor allem für Gruppen, die keine Möglichkeit haben ein Auto zu nutzen oder dieses bewusst nicht nutzen wollen.

## **I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**

### **I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Änderung betrifft vorwiegend die Gewerbeflächen. Bislang ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten in den Gewerbeflächen nach dem definierten Gebietstyp des § 8 BauNVO, Stand 1968. Die Festsetzungen der ursprünglich als „Gewerbegebiet GE“ festgesetzten Flächen werden nun neben der Umstellung auf die BauNVO 1990 wie folgt ausdifferenziert und konkretisiert:

Es wird geregelt, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind.

Allgemein zulässig sind gemäß BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie öffentliche Betriebe, desweiteren auch Tankstellen.

Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwe-

cke zugelassen werden. Diese Nutzungen haben keinen negativen Einfluss auf die angrenzende Wohnbebauung, dürfen aber keine Einschränkung für künftige Gewerbebetriebe im Gebiet darstellen. Des Weiteren sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Diese Art von Wohnungen ist für bestimmte Gewerbebetriebe und deren Produktionsabläufe unabdingbar. Damit der Standort für ein breites Spektrum an Betrieben attraktiv ist, sind sie ausnahmsweise zulässig.

Ebenso ist ausnahmsweise für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer Fläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor). Für viele Betriebe ist es wirtschaftlich notwendig auf einer kleinen Fläche ihre selbstproduzierte Ware anzubieten. Ausnahmsweise kann dies im Geltungsbereich zugelassen werden. Da Lebensmittel zu den nahversorgungsrelevanten Gütern zählen und der Planbereich als nicht integrierter Standort definiert ist, werden diese jedoch ausgeschlossen.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel und der Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere auf Basis entstehender und beschlossener Fachkonzepte für die Stadt Nürnberg („Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg“ von Dr. Donato Acocella aus dem Jahr 2013 sowie „Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg“ aus dem Jahr 2016 von Dr. Donato Acocella). Vergnügungsstätten wurden als Ergebnis der Vergnügungsstättenstudie der Stadt Nürnberg auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht sind Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - zum Schutz bestehender Betriebe, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der teilweise bestehenden Gebietstypik und zur Wahrung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten und zum Schutz der teilweise unmittelbar benachbarten störungsempfindlichen Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Bei den Gewerbeflächen im Planbereich handelt es sich um einen nicht etablierten und nicht integrierten Standort. Die Bestandserhaltung und Neuansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, ist hier vorrangiges Ziel der Planung. Außerdem liegt in diesem Stadtbezirk keine Unterversorgung der Bevölkerung vor, sodass mit der Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel das nahegelegene C-Zentrum Brettergartenstraße beeinträchtigt und geschwächt würde. Das Gutachten empfiehlt, dieses Zentrum nicht weiterzuentwickeln. Wünschenswert wäre eine städtebauliche Aufwertung des C-Zentrums.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Geltungsbereich auch nicht ausnahmsweise zulässig. Da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt und für diese Art der Nutzung auch vor dem Hintergrund der „Stadt der kurzen Wege“ eine fußläufiger Erreichbarkeit wünschenswert ist, sind diese Betriebe im Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften würde dem Ziel, Zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und zu erhalten, widersprechen.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Sex-Shops würden die Attraktivität des Gebiets verringern, ein Abrutschen des Gebiets Richtung Rotlichtviertel bedeuten und zu einem „trading-down“ Effekt führen. Auch zum Schutz des gegenüberliegenden Wohngebiets werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Der „trading-down“ Effekt wird unter anderem durch die Konkurrenzsituation zwischen den oben genannten Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie normalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Dieser Wettbewerb zwischen Konkurrenten unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.

Auf Grund dessen soll eine Expansion der ausgeschlossenen Betriebe in dieses Gebiet verhindert werden, so dass diese Flächen für standortgerechte Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzung vorbehalten bleiben.

Weiterhin werden Schrottplätze, Kraftfahrzeughandel und eigenständige Lagerplätze ausgeschlossen. Im südlichen Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich Wohnbebauung. Eine Zulassung dieser Nutzungen führt zu einer Abwertung der Wohnbebauung. Zudem ist die Brettergartenstraße, die in unmittelbarer Nähe liegt, eine der Ein- und Ausfallstraßen in das Stadtgebiet, an der eine höherwertige Gewerbenutzung sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirken würde. Für den im Norden des Geltungsbereichs gelegenen vorhandenen eigenständigen Lagerbetrieb auf Flurnummer 249/5 Gemarkung Wetzendorf besteht Bestandsschutz i.S. § 1 Abs. 10 BauNVO. Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen sind nur zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Bei Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen ist der An- und Abfahrtsverkehr an Sonn- und Feiertagen sowie zu später Stunde ein Problem. Bereits jetzt ist die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung kritisch, so dass eine Nutzung mit hohem An- und Abfahrtsverkehr zu Nachtzeiten und an Sonn- und Feiertagen nicht vertretbar ist. Künftige Nutzungen müssen mit der bestehenden Wohnbebauung verträglich gestaltet werden. Auch bei Speditionsbetrieben, die ein hohes Verkehrsaufkommen mit Lastverkehr bedingen, besteht das Problem mit der zusätzlichen Lärmbelastung.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung sowie zur Verhinderung von Nutzungskonflikten ist in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von s.g. Störfallbetrieben (Anlagen, welche eine Betriebsfläche i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz bilden) nicht zulässig.

## **I.6. UMWELTBELANGE**

Durch die Änderung des BP 3812 und die Konkretisierung der Planungsziele werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der geänderte Bebauungsplan soll einerseits die Steuerung des Einzelhandels in diesem Gebiet gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg ermöglichen, andererseits die vorhandene gewerbliche Nutzung sichern und die Möglichkeit deren Entwicklung fördern. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher nicht erwartet.

Für die Änderung des Bebauungsplans ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Aufgrund der Durchführung als vereinfachtes Verfahren wird im Sinne § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung angesehen.

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen.

### **I.7.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 03.03.2016 bis 04.04.2016.

In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

### **I.7.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, ebenfalls vom 03.03.2016 bis 04.04.2016, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Als einziger Einwand wurde mit Rechtsanwalts- Schreiben vom 07.03.2016 der Belang eines Mandanten vertreten, der auf Flurnummer 249/5 Gemarkung Wetzendorf einen eigenständigen Lagerbetrieb innehat. Daher wendet er sich gegen die geplante Festsetzung, dass eigenständige Lagerplätze auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen und beantragt einen erweiterten städtebaulichen Bestandsschutz für den bestehenden Betrieb.

Dieses Anliegen wurde geprüft. Ziel der Festsetzung ist es, eine Abwertung der Nutzungen im Wahrnehmungsfeld entlang der Brettergartenstraße zu verhindern, sowohl was das Stadtbild anbelangt als auch eine mögliche beeinträchtigende Wirkung auf die südlich gelegene Wohngegend.

Der betreffende Lagerbetrieb ist von der Brettergartenstraße aus nicht einsehbar und gefährdet dieses Planungsziel nicht. Der Einwendung kann daher entsprochen werden. Die Festsetzung wird daher um einen planungsrechtlichen Bestandsschutz erweitert. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

## **I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:**

Im Jahre 2015 wurde für das Grundstück Brettergartenstraße mit Flurnummer 244, Gemarkung Wetzendorf, ein Antrag auf Vorbescheid (Eingang Bauordnungsbehörde 06.07.2015) über die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop / Café gestellt. Die beantragte Ansiedlung eines SB-Verbrauchermarkts im Wege eines Grundstücksverkaufs, im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete, wäre gemäß der ursprünglich festgesetzten BauNVO von 1968 für Einzelhandelsvorhaben mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche planungsrechtlich zulässig. Im Einvernehmen mit dem Wirtschaftsreferat sollte die Rechtsgrundlage verändert werden.

Der beantragte Vorhabenstandort stellt einen sog. nicht etablierten, nicht integrierten (Einzel-) Standort dar, der dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg grundlegend entgegensteht.

Durch die Genehmigung des vorliegenden Bauantrags würden der Erhalt der Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe sowie der Ausschluss von Einzelhandel unmöglich gemacht. Städtebaulich war und ist dies jedoch nicht gewünscht.

Die Sicherstellung einer wohnbaulich integrierten Nahversorgung durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungstandorte spielt eine große Rolle in der Daseinsvorsorge der Stadt Nürnberg. Dieses Anliegen ist durch mehrere Novellierungen des Baugesetzbuchs entsprechend gestärkt worden.

Nach dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3812 außerhalb der bestehenden Zentren und hat demnach keine Versorgungsfunktion (siehe auch 1.3.3.1).

Die Wohnbebauung westlich des Vorhabenstandortes wird primär vom C-Zentrum Brettergartenstraße (nahe der Stadtgrenze zu Fürth) im Stadtbezirk Schniegling versorgt. Hier befinden sich im Wesentlichen ein Biomarkt, drei Discounter und ein Getränkemarkt, die mit ca. 90 prozentig zentrenrelevanten Sortimenten einen hohen Kaufkraftzufluss und eine rechnerische Vollversorgung erzielen. Im Gutachten wird empfohlen, dieses C-Zentrum funktional nicht weiterzuentwickeln, jedoch städtebaulich aufzuwerten. Es wird auch zukünftig als C-Zentrum eingestuft, und im Falle einer Realisierung des beantragten Vorhabens (Vorbescheid vom 06.07.2015) würde dieses bestehende Zentrum in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Für das im Stadtbezirk Wetzendorf befindliche D-Zentrum Kölner Straße wird empfohlen, es in seiner Funktion zu erhalten und die Leerstände zu verringern. Diese Empfehlungen bedeuten das Freihalten des Geltungsbereiches des BP 3812 von Einzelhandelsflächen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dies umgesetzt.

Ein Ausschluss des nahversorgungsrelevanten Sortiments an dieser Stelle, gemäß der in der Satzung angehängten Sortimentsliste, entspricht auch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Dieser Standort widerspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Eine Etablierung von Einzelhandel an dieser Stelle würde mit einer deutlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs einhergehen, der auf Grund der Vorbelastung nicht ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist. Darüber hinaus gibt es in Nürnberg einen großen Einwohneranteil ohne PKW und auch die Zahl der älteren Menschen im Stadtgebiet wird immer größer. In Nürnberg gibt es somit eine große Personenzahl, für die dieser Standort keinerlei Attraktivität besitzt. Angesichts der demographischen Entwicklung bedarf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung einen besonderen Schutz. Da es sich hier um einen nicht integrierten Sonderstandort handelt, ist zudem die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich - die integrierte Lage - nicht gegeben.

Ein Ausschluss des zentrenrelevanten Angebots, gemäß der in der Satzung angehängten Nürnberger Sortimentsliste, dient der Stärkung der im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg ausgewiesenen Zentren. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im gesamten Geltungsbereich zieht die Kaufkraft nicht aus den Zentren

und stärkt dort den zentrenrelevanten Einzelhandel, wo er laut Gutachten städtebaulich sinnvoll ist und die Stadt den zentrenrelevanten Einzelhandel künftig konzentrieren will.

Durch den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nürnberger Sortimentsliste sollen Gewerbebetriebe für die dort eigentlich vorgesehenen Nutzungen – produzierendes Gewerbe und Handwerk – gesichert werden.

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 3812 aus dem Jahr 1970 war die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches. Hier hatten sich bis dahin Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Weiterentwicklung gesichert werden sollte. Desweiteren wurden Maß der baulichen Nutzung für Wohnen und die damals zu verändernden Verkehrsflächen festgesetzt. Einzelhandel war nicht vorgesehen. Auch nach den Zielen des Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg ist die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet auszuschließen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben führt unter anderem auch zu Problemen bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Gewerbebetriebe können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Ohne einen planungsrechtlichen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist eine Ansiedlung von Gewerbe im Geltungsbereich nur schwer möglich.

Nach dem Gutachten zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg ist es notwendig, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Wie bereits beschrieben sind weitere zentren- und nahversorgungsrelevante sowie großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

## FAZIT

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3812 werden i.S. § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Sicherung von Gewerbeflächen sowie die Regelung von Einzelhandelsansiedlungen, jeweils basierend auf gutachterlichen Grundlagen, sind im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung.

## **I.9. KOSTEN**

Der Stadt entstehen durch die Planung voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 28.02.2017  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler

Leiter Stadtplanungsamt