

Betreff:

**Multifunktionale Geschäftsgebäude
Kombination Einzelhandel mit Wohnen und Infrastruktureinrichtungen**

Entscheidungsvorlage

Einzelhandelsstandorte im stadtplanerischen Kontext

In den letzten Jahrzehnten sind viele Discounter und Supermärkte entstanden, situiert vor allem an Hauptverkehrsstraßen, tlw. am Rande von Wohngebieten. Die Märkte sind überwiegend eingeschossig und haben einen großen ebenerdigen Parkplatz.

Die Märkte sind wichtig für die Versorgung der Bevölkerung. Sie sind jedoch städtebaulich oftmals nicht integriert, sondern stellen Fremdkörper in der vorhandenen Bebauung dar.



Quelle: Geodatenservice der Stadt Nürnberg, Stand September 2018

Integrierte Standorte, also die Kombination von Einzelhandel im Erdgeschoss und andere Nutzungen in den oberen Stockwerken, passen sich dagegen in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Einige positive Beispiele gibt es vor allem in den stark verdichteten Bereichen Nürnbergs. Einzelhandel kann mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen kombiniert werden, auch mit sozialer Infrastruktur. Kindergärten auf den Dächern von Discountern stellen ein mittlerweile gelungenes Experiment dar (Beispiel Bärenschanzstraße/Willstraße).



Willstraße, Kindergarten und Außenbereich auf Discounter
 Quelle: Geodatenservice der Stadt Nürnberg, Oktober 2018

In Zeiten knapper Bauflächenressourcen sind die großen ebenerdigen Parkplätze mit einem eingeschossigen Discounter nicht mehr vertretbar. Sie sind großflächig versiegelt, städtebauliche Fremdkörper und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit nicht mehr vermittelbar. Ziel ist es, die Standorte monofunktionaler Lebensmittelgeschäfte effizienter und nachhaltiger zu nutzen. Dazu können Wohnungsbau und Einzelhandel sinnvoll kombiniert werden. Beispiele für den sog. integrierten Einzelhandel gibt es in Nürnberg (v.a. Innenstadtlagen). Aber aktuell denken auch die Discounter um.

Potenziale, Standorte in Nürnberg

In Nürnberg gibt es ca. 140 Discounter und Supermärkte. Sie sind im gesamten Stadtgebiet verteilt, liegen in dicht bebauten Innenstadtvierteln oder an stark befahrenen Ausfallstraßen. Diese Märkte wurden zunächst einer groben Vorauswahl unterzogen. Vertiefende Untersuchungen werden nicht erforderlich, wenn die Märkte

- in Gewerbegebieten,
- in Sondergebieten mit Schwerpunkt Einzelhandel,
- in Einfamilienhausgebieten liegen oder
- bereits in Wohn- und Geschäftshäuser integriert sind.

Damit verbleiben ca. 25 Märkte, die nach einer groben Sichtung für Einzelhandel in einer urbanen Nutzungsmischung geeignet sein könnten. Die erste Bewertung im Hinblick auf Verdichtungsmöglichkeiten, städtebauliche sowie planungs- und baurechtliche Aspekte wurden bereits geleistet. Weiterverfolgt werden nur die Flächen, die auf Basis der ersten Prüfung geeignet erscheinen und die für eine Kombination mit Wohnnutzung städtebaulich sinnvoll sind. Noch nicht betrachtet ist eine Kombination mit gewerblichen Nutzungen in Gewerbegebieten. Grundsätzlich sind Büros, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel durchaus kombinierbar.

Tatsächlich wird die Umwandlung der monofunktionalen Standorte in multifunktionale Geschäfts- und Wohngebäude nicht kurzfristig umsetzbar sein. Relativ neue eingeschossige Discounter werden sicherlich noch nicht abgebrochen, um einen neuen integrierten Standort zu realisieren. Die Umsetzung ist zudem im laufenden Geschäftsbetrieb schwer möglich, in Zusammenhang mit Modernisierungen und Ersatzneubauten wird sie einfacher realisierbar sein. Zwischenlösungen für den Ladenbetrieb, Bildung von Bauabschnitten, provisorische Ersatzbauten sind ggf. erforderlich, hier ist auch die Flexibilität der Kommune gefragt. Die Recherchen im Vorfeld haben ergeben, dass die Betreiber der Ladengeschäfte oftmals nicht die Eigentümer der Grundstücke sind. Bei Verhandlungen über die Intensivierung der Nutzungen sitzen also häufig zusätzliche Gesprächspartner am Tisch, die natürlich ebenfalls eigene Interessen vertreten.

Handlungsmöglichkeiten

In Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes bei gleichzeitig sehr knappen Flächenressourcen müssen alle Optionen betrachtet werden. Die Stadt Nürnberg nutzt eine ganze Palette von planungsrechtlichen und informellen Möglichkeiten von der Bebauungsplanung für große Baugebiete bis zum Baulückenprogramm. Dabei ist es auch erforderlich, sich mit Nutzungen zu beschäftigen, die sehr flächenintensiv sind, und wie Discounter und Supermärkte durch eingeschossige Bebauung und große Parkplätze diese Flächen nicht nachhaltig ausnutzen.

Das erste Ziel sollte deshalb sein, diese Nutzungen nur noch integriert zuzulassen, soweit sie in Wohn- und Mischgebieten realisiert werden sollen. Wenn Planungs- und Baurecht nicht-integrierte Lösungen zulassen, sollte dies überdacht und ggf. korrigiert werden. Bei einer Überarbeitung und Aktualisierung des Zentrenkonzeptes kann dieses Ziel im Sinne der städtebaulichen Qualität und der nachhaltigen Flächennutzung festgeschrieben werden. Ebenso könnte der Baulandbeschluss bei einer Evaluierung und Überarbeitung entsprechend modifiziert werden. Eine rechtliche Prüfung des Handlungsrahmens ist in diesen Fällen noch erforderlich.

Unabhängig von der rechtlichen Betrachtung muss die Stadt das Gespräch mit den GrundstückseigentümerInnen und Betreibergesellschaften der Märkte suchen. Beratung, Information und dauernder Austausch ermöglichen ein gemeinsames zielgerichtetes Vorgehen. Eventuell müssen Testentwürfe zur intensiveren Nutzung der betroffenen Grundstücke erstellt und den GesprächspartnerInnen zur Verfügung gestellt werden. Intensive Beratung, Eruiierung von Übergangslösungen, Unterstützung bei schwierigen baurechtlichen Fragen sind erforderlich. Diese Anforderungen sind jedoch arbeitsintensiv und mit den vorhandenen Ressourcen im Stadtplanungsamt nicht zu leisten.

Die Aktivierung der Flächen für multifunktionale Nutzungen ist kompliziert. Es sind noch rechtliche Prüfungen erforderlich, welche Spielräume das Bau- und Planungsrecht ermöglicht, welche Konsequenzen sich aus einer Festlegung im Baulandbeschluss und möglicherweise im Zentrenkonzept ergeben. Die in Frage kommenden Standorte müssen genauer auf ihre Eignung für multifunktionale Wohn- und Geschäftsgebäude geprüft werden, die erste Einschätzung kann nur einen Rahmen setzen. Außerdem ist zu prüfen, ob auch Discounter und Supermärkte in Gewerbegebieten mit anderen gewerblichen Nutzungen kombiniert werden können. Wenn dann aktiv die Umsetzung der Ziele der Multifunktionalität ansteht, entsteht ein umfangreicher Koordinationsaufwand.

Trotz der erforderlichen Arbeiten und des hohen Aufwandes sollte die Verwaltung beauftragt werden, ein Konzept für die bessere Kombination von Einzelhandel mit Wohnen und Infrastruktureinrichtungen zu erstellen. Die heutigen Formen des nicht-integrierten Einzelhandels widersprechen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), sie sprengen gewachsene städtebauliche Strukturen und verwenden wertvollen innerstädtischen Baugrund für die Anlage ebenerdiger Parkplätze.