Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG zur
SATZUNG NR. 60 „Östlich der Sigmundstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

Stand: Juni 19



Quelle: Hajo Dietz – Luftbild Nürnberg

BEGRÜNDUNG zur
Satzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum **1**

I. PLANBERICHT **3**

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) **3**

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE **3**

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION **5**

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Raumordnung (LEP - Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg) 6
I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 7
I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 7
I.3.2.4. Bestandsaufnahme 10

I.4. Zusammenfassung Umweltbericht **11**

I.5. BETEILIGUNGEN **11**

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: **12**

I.7. KOSTEN **14**

II. Umweltbericht als gesonderter Textteil (Stand 06.11.2018)

III. QUELLENANGABEN

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 vom Februar 2015 – Georg Consulting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg vom 24.06.2013 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

BEGRÜNDUNG

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets in den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 (Teilbereiche) sowie der Baulinienplan Nr. 3368 liegt östlich der Sigmundstraße und erstreckt sich von der Leyher Straße im Norden bis über die Virnsberger Straße im Süden. Er liegt in direkter Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Circa 400 m südlich des Geltungsbereichs wird derzeit die Bebauung im Tiefen Feld geplant. Dort entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Freiflächen.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3720 (rechtsverbindlich am 18.01.1967) für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Zudem liegt der Bebauungsplan Nr. 3642 (rechtsverbindlich am 21.07.1971) mit der BauNVO aus dem Jahr 1968 teilweise im Plangebiet. Ebenso liegt der durch die eigentlich neueren Bebauungspläne bislang verdrängte Baulinienplan Nr. 3368 im Geltungsbereich, der ebenso aufgehoben werden soll.

Die restlichen Flächen östlich der Sigmundstraße wurden nach den frühzeitigen Beteiligungen aus dem Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 genommen. Zum einen wird für einen Teil des Gebiets der Bebauungsplan Nr. 4544 aufgestellt, zum anderen befindet sich in dem anderen Bereich bislang kein großflächiger Einzelhandel und da auch die Lage in zweiter Reihe für Einzelhandelsbetriebe keinen großen Stellenwert hat, wird hier auf die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 verzichtet. Da der Bebauungsplan Nr. 3720 für große Teile östlich der Sigmundstraße ein Industriegebiet festsetzt, besteht mit Aufhebung der Festsetzung zudem die Gefahr, dass sich das Industriegebiet langfristig zum Gewerbegebiet ändern kann. An dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht - das Industriegebiet wird im Norden, Süden und Westen von einem Gewerbegebiet und im Osten von der Bahnstrecke begrenzt - weiterhin ein Industriegebiet gewünscht. Es gibt im Nürnberger Stadtgebiet nicht viele mögliche Standorte für Industriebetriebe. Diese Lage ist aber gut für ein Industriegebiet geeignet.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

Rechtsgrundlage für die Aufhebung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufhebung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen ist analog zum Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Es ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befindet sich entlang der Sigmundstraße. Die Lage in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße ist lukrativ für Betriebe des Einzelhandels. Einzelhandel entlang der Straße widerspricht aber den städtischen Zielen. Der Geltungsbereich wurde zudem gegenüber der Einleitung und den frühzeitigen Beteiligungen um einen kleinen Bereich südlich der Virnsberger Straße - ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642 - ergänzt. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um das festgesetzte Gewerbegebiet in erster Reihe zur Sigmundstraße, das für den Einzelhandel, im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3642, interessant ist.

Um die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen, befindet sich auch diese im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, da der aktuelle und künftige Ausbau dem Bebauungsplan Nr. 3720 und dem Baulinienplan Nr. 3368 widerspricht.

Im Plangebiet sind derzeit die Bebauungspläne Nr. 3720 mit der BauNVO von 1962 sowie der Bebauungsplan Nr. 3642 mit der BauNVO von 1968 rechtsverbindlich. Mit Hilfe der Bebauungspläne sollte das Gebiet mit gewerblichen und industriellen Anlagen bebaut werden. Dies wurde in großen Teilen des Plangebiets erreicht, an einigen Stellen haben sich aber auch Einzelhandelbetriebe angesiedelt. Die BauNVO von 1962 regelte großflächigen Einzelhandel noch nicht explizit, da Einkaufszentren und Verbrauchermärkte weitgehend unbekannt waren. In der BauNVO von 1968 wird in den Industrie- und Gewerbegebieten auf den § 11 BauNVO - Sondergebiete - verwiesen. Dort wird vorgeschrieben, dass für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte außerhalb von Kerngebieten Sondergebiete auszuweisen sind. Allerdings mit der Einschränkung, dass die entsprechenden Zentren nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Für eine gemeindliche Versorgung bei über 500.000 Einwohnern, wie sie Nürnberg hat, ist somit eine Begrenzung der Verkaufsfläche im Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben. Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit sowohl nach der BauNVO 62, als auch 68, hat sich in dem Gebiet Einzelhandel - auch großflächig - entwickelt. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Nach dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 liegen im Planbereich die Sonderstandorte Kleinreuth 2 (teilweise) und Kleinreuth 3. Der Sonderstandort Kleinreuth 1 grenzt zudem direkt an den Geltungsbereich.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten beim Umgang mit von Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten. Zum einen gibt es die Möglichkeit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Diese Form des Einzelhandels ist an nicht integrierten Standorten möglich, schädigt keine Zentren und stellt keinen Nachteil für die Nahversorgung dar. Es werden aber wertvolle Flächen für die Gewerbeentwicklung entzogen. Zum anderen gibt es die Möglichkeit grundsätzlich keine Form des Einzelhandels in Gewerbegebieten zuzulassen. Der Vorteil hier ist, dass diese Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Satzung Nr. 60 und im weiteren Umgang mit dem Gebiet östlich der Sigmundstraße soll letztere Option weiter verfolgt werden.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt unter anderem zu Problemen bei der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollen. 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 großflächigen Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Mit der Rückführung auf § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. der aktuellen BauNVO bzw. abschließend die Sicherung über einen Einzelhandelbebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB oder einen Bebauungsplan im Normalverfahren - der mit Satzungserlass eingeleitet werden soll - kann die Beschränkung des Einzelhandels erreicht werden. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werde, dass nur bestimmte Arten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. 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. Dies ist für den Geltungsbereich im anschließenden Bebauungsplan hinreichend zu konkretisieren.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurden die Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 3589 und 3720 mit dem Ziel Umstellung auf BauNVO 1990 eingeleitet, bislang aber nicht weitergeführt. Mit dem Satzungserlass der Aufhebungssatzung Nr. 60 soll gleichzeitig ein Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst werden, um das städtebauliche Entwicklungskonzept (Einzelhandelsgutachten) bestmöglich umzusetzen. Die eingeleiteten Änderungsverfahren können für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 60 mit dem Satzungserlass eingestellt werden. Für die Flächen außerhalb der Aufhebungssatzung soll der Einleitungsbeschluss durch einen Beschluss mit dem Ziel Umstellung auf die neue BauNVO 2017 erneuert werden.

Neben dem Ziel Steuerung des Einzelhandels ist ein weiteres Ziel, die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen. Diese wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 ausgebaut.

Das Satzungsverfahren Nr. 60 wird auch durchgeführt, um den Widerspruch zwischen Planungsrecht und dem tatsächlichen Straßenausbau im Bereich der Lenkersheimer Straße aufzulösen und die Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für diesen Teilbereich zu schaffen. Nach den Vorschriften des § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn diese Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen

Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720. Die Erschließung wurde im Bereich der Lenkersheimer Straße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 ausgebaut. Da der endgültige Ausbau der Verkehrserschließung den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich. Der jetzige und künftige Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 des BauGB. Die Lenkersheimer Straße entspricht einer typischen Erschließungsstraße in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Neben dem ausreichenden Querschnitt der Straße und einem ausreichend dimensionierten Wendehammer werden öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird der bislang verdrängte Baulinienplan Nr. 3368 wieder rechtsverbindlich. Da auch dieser Baulinienplan dem Ausbau der Lenkersheimer Straße widerspricht, wird auch dieser Baulinienplan aufgehoben.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Es befindet sich in der westlichen Außenstadt und ist circa 21 Hektar groß. Derzeit liegt Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3720 und 3642 vor. Diese setzen Gewerbe- und Industriegebiete, die Erschließungsflächen, Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung fest. Bis auf wenige Teilbereiche ist das Plangebiet komplett versiegelt und bebaut.

Im Plangebiet befinden sich zudem - nach dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Nürnberg - die Sonderstandorte Kleinreuth 2 und Kleinreuth 3.

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR

Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB bzw. im nächsten Verfahrensschritt die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit die Rückbesinnung zu einem attraktiven Gewerbestandort in gut erschlossener Lage. Über die Nähe zur Südwesttangente ist der Planbereich sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren eignen sich Teile des Plangebiets für lärmintensive Nutzung. In Nürnberg besteht grundsätzlicher Bedarf nach Flächen für „klassisches“ Gewerbe. Dieser Bedarf kann durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans besser gedeckt werden, als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit gültiger BauNVO 1962 bzw. 1968. Insgesamt wird die Wirtschaftsstruktur im nahen Umkreis des Geltungsbereichs durch die Reaktivierung des Gewerbestandorts ergänzt und gestärkt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. 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 soll 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 großflächige 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. Über nicht großflächige Einzelhandelsprojekt, trifft das LEP keine Aussage.

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).

Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, also auch den Zielen des Regionalplans Region Nürnberg.

I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006, ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht die Planung zum größten Teil dem FNP. Abweichend sind lediglich die einzelnen Teilflächen, in denen sich bereits 2006 Einzelhandel etabliert hatte. Diese sind als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Bereich der Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße ist im FNP eine zusätzliche Fläche als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Dieser Bereich war zur Zeit der Aufstellung stark durch Einzelhandelsnutzung geprägt. Damals ging man davon aus, dass die schwierige verkehrliche Situation in der Sigmundstraße sich durch den Bau der Höfener Straße zwischen Leyher Straße und Südwesttangente entspannen kann. Eine weitere maßvolle Entwicklung der Einzelhandelsnutzung wäre somit denkbar. Die im FNP dargestellten Flächen entsprachen zur damaligen Zeit auch einem Gutachten der GfK zur Einzelhandelssituation in Nürnberg.

Die Ziele im Westen der Stadt und der Umgang mit dem Thema Einzelhandel haben sich seitdem geändert. Es liegt mittlerweile ein neueres Einzelhandelsgutachten für die gesamte Stadt vor. Darüber hinaus befindet sich an der Stelle Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße der damals ansässige Einzelhandel nicht mehr.

Auf Grund dessen wurde bereits 2010 die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich eingeleitet (Stadtrat am 03.02.2010).

Es ist das FNP Änderungsverfahren fortzuführen und mit einer weitergehenden planungsrechtlichen Steuerung wird auch der Flächennutzungsplan angepasst.

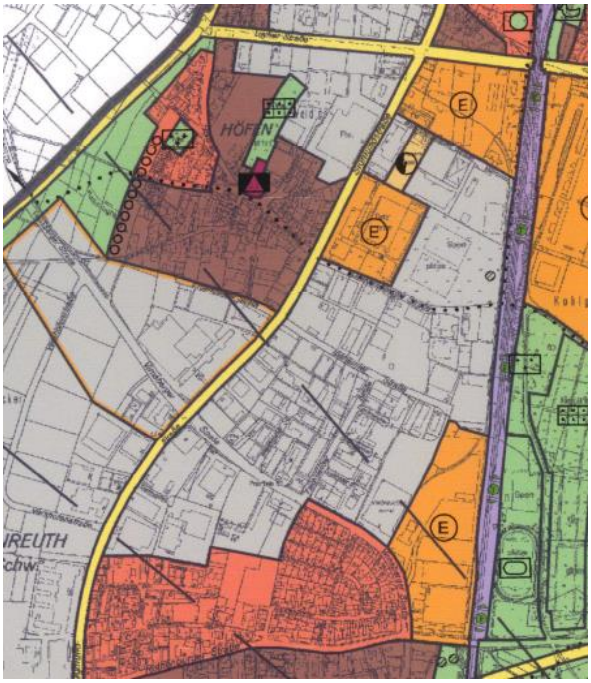


Abbildung 1: **Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**
Quelle: **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg**

I.3.2.3. 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 Bereich 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 Standentwicklung. 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.

Die Kartierung des Einzelhandelsgutachten ist mittlerweile circa 5 Jahre alt. Die Ziele der Stadt Nürnberg östlich der Sigmundstraße ändern sich durch mögliche Änderungen seit der Bestandsaufnahme nicht.

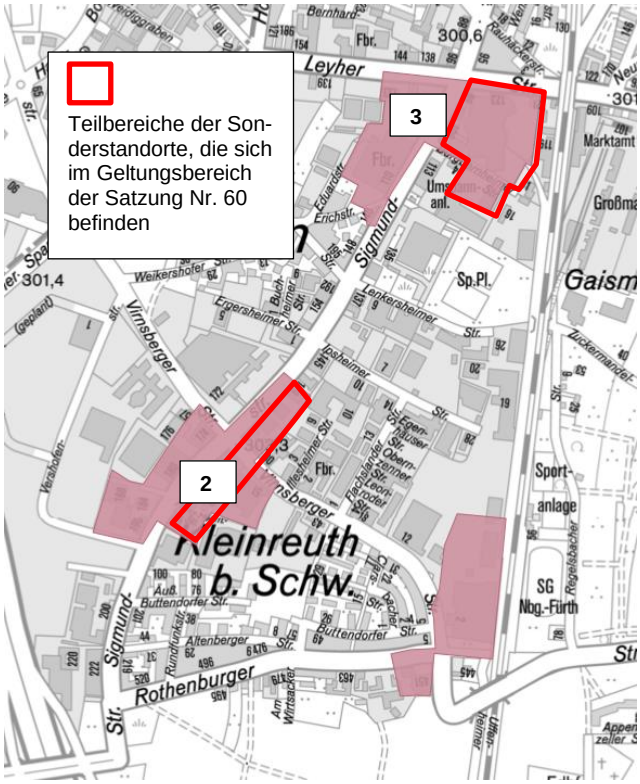


Abbildung 2: **Lage der Sonderstandorte Kleinreuth 2 und 3**
Quelle: **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**

Der Sonderstandort Kleinreuth 2 erstreckt sich entlang der Sigmundstraße zwischen der Vershofener Straße im Süden und der Ipsheimer Straße im Norden. Er befindet sich teilweise im Plangebiet. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort, der aus 15 Einzelhandelsbetrieben besteht u.a. einem Schuh- und einem Outdoorfachmarkt. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente beträgt nur 40 %. Der Sonderstandort Kleinreuth 2 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angebot. Das bereits umfangreiche zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 1: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 2

Sonderstandort Kleinreuth 2		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	15	Nahversorgungsrelevant	650
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	4 600
Gesamtverkaufsfläche m²	8 425	Nicht zentrenrelevant	3 175

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Der Sonderstandort Kleinreuth 3 befindet sich südlich des Kreuzungsbereichs Sigmundstraße/Leyher Straße beidseitig der Sigmundstraße. Der Bereich des Sonderstandorts östlich der Sigmundstraße liegt im Plangebiet. Auf Grund der gewerblichen Prägung des Standorts selbst sowie der überwiegend gewerblichen Nutzungen benachbarter Bereiche handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Insgesamt existieren im Sonderstandort Kleinreuth 3 zwölf Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Küchen- und Möbelmarkt (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 60). Auch der Sonderstandort Kleinreuth 3 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das relativ große zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 2: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 3

Sonderstandort Kleinreuth 3		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	12	Nahversorgungsrelevant	1 675
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	3 200
Gesamtverkaufsfläche m²	28 850	Nicht zentrenrelevant	24 000

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Nicht integrierte Sonderstandorte eignen sich teilweise zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Laut dem Gutachten sind aber auch die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten ist auszuschließen und sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten handelt, auf wenige bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Mit dieser Maßnahme können mittel- und langfristig Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Auf welche etablierten Standorte sich der nicht zentrenrelevante Einzelhandel konzentrieren soll, darüber trifft das Gutachten keine Aussage. Der Bereich östlich der Sigmundstraße soll künftig verstärkt der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Am 12.03.2015 wurde das **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025** dem Stadtrat vorgestellt.

Im Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung ist das Gebiet als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf dargestellt. Grundsätzlich wird in Nürnberg bis 2025 die Nachfrage nach attraktiven Gewerbestandorten unverändert hoch bleiben, so dass auch der hohe Handlungsbedarf eine Rückbesinnung auf Gewerbe rechtfertigt. Das momentan laut Gutachten geringe Flächenpotential kann durch die Aufhebungssatzung vorrangig für Gewerbebetriebe genutzt werden.

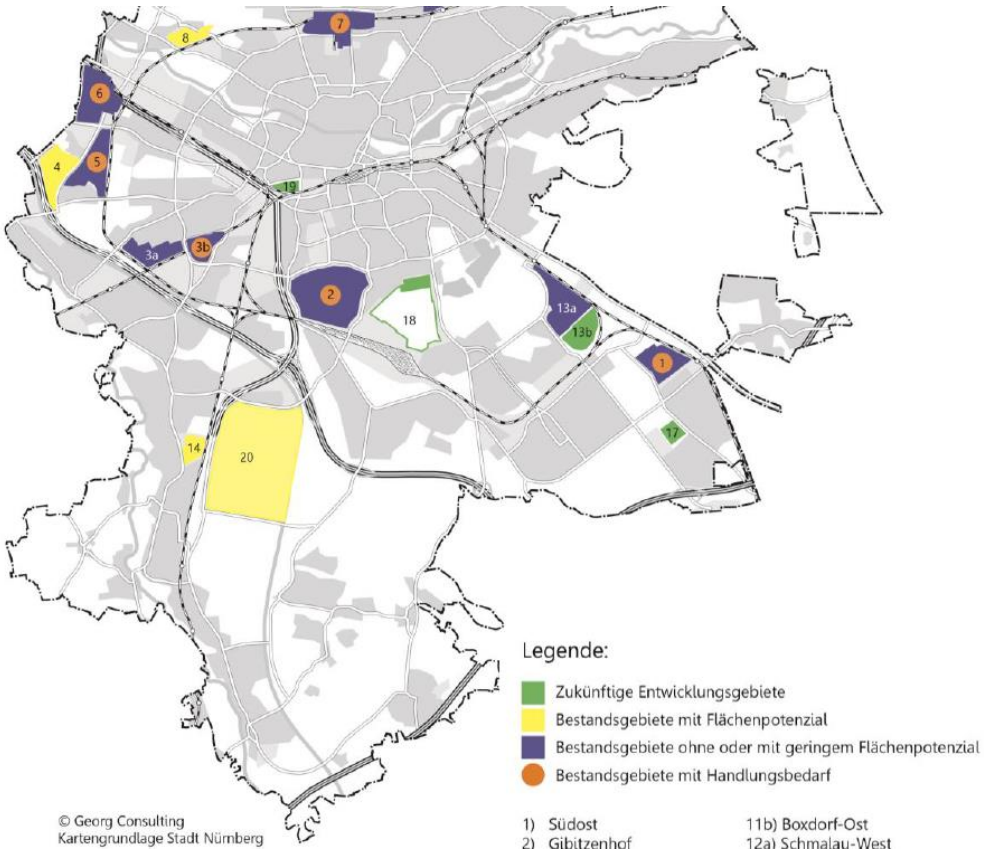


Abbildung 3: **Flächenpotential zukünftiger und bestehender Gewerbegebiete**
Quelle: **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025**

I.3.2.4. Bestandsaufnahme

Da die Bestandsaufnahme aus dem Einzelhandelskonzept bereits einige Jahre zurückliegt und um die Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die bestehenden Betriebe zu ermitteln, wurde eine Bestandsaufnahme (28.05.2018) vor Ort durchgeführt.

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass sich der großflächige Einzelhandel auf die erste Flurstücksreihe entlang der Sigmundstraße konzentriert. Der größte Einzelhändler im Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 befindet sich im Norden an der Ecke Leyher Straße / Sigmundstraße. Hier hat sich ein Baufachmarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt.

Zwischen der Burgbernheimer Straße und der Lenkersheimer Straße befinden sich ein Reifenhändler mit Autowerkstatt, ein Gewerbebetrieb und ein Rechenzentrum.

Zwischen Lenkersheimer und Ipsheimer Straße haben sich ein Händler für Motorrad-Bekleidung, Zubehör und Werkzeuge sowie ein Anbieter für Großküchensysteme angesiedelt.

Zwischen der Virnsberger und der Ipsheimer Straße befindet sich zum einen Leerstand, eine Firma für Zinkdruckguss-Modelle, Einzelhandel für Fitness sowie Outdoor Bekleidung und Trachten, ein Küchenkompetenzzentrum und ein Restaurant.

Südlich der Virnsberger Straße entlang der Sigmundstraße befinden sich ein Einzelhändler für Öfen und Kamine, ein Logistiker, ein Autovermieter, eine Niederlassung eines Schrauben- und Werkzeugherstellers, ein Händler der Kfz-Branche und die Niederlassung eines Gesundheitsversorgers.

I.4. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 (mit Geltung der BauNVO von 1962 bzw. 1968) und des Baulinienplans Nr. 3368 sind grundsätzlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind somit keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. Künftige Vorhaben sind auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln, wobei auch der Baumbestand im Hinblick auf die Baumschutzverordnung zu bewerten und der gesetzliche Artenschutz zu beachten ist.

Generell sollten dennoch im Rahmen der weiteren Entwicklung innerhalb des Satzungsgebiets mögliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die positiven Einfluss auf die Umweltbelange (z.B. Pflanzen, Landschaft/Ortsbild, Klima, Luft, aber auch menschliche Gesundheit) haben können. Dies umfasst insb. eine verstärkte Durchgrünung (Bäume, Dach-/ Fassadenbegrünung) sowie die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Energiebedarfs für Gebäude. Zudem sollte sich die planungsrechtliche Beurteilung bei künftigen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Emissionen aus Gewerbelärm an den bisherigen Gebietseinstufungen (überwiegend Industriegebiet) orientieren.

Grundsätzlich ist für die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen im Rahmen von Umnutzungen/Nutzungsänderungen und/oder Neubebauungen mit bodenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen (z.B. Überwachung von Entsiegelungs- und Erdarbeiten durch Altlastensachverständigen, Grundwasseruntersuchungen bei Bauwasserhaltungen, etc.). Weiterhin ist generell zu prüfen, ob und inwieweit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zur ortsnahen Versickerung (§ 55 Abs. 2 WHG) Rechnung getragen werden kann.

I.5. BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07. bis 08.08.2016 statt. In dieser Zeit ging keine relevante Stellungnahme ein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 01.08. bis 09.09.2016 statt. In dieser Zeit ging eine relevante Stellungnahme einer Firma im Stadtplanungsamt ein. Die Firma betreibt im Geltungsbereich der Satzung eine Asphaltmischanlage und hat den Standort sukzessive weiterentwickelt. Der Betrieb unterliegt dem Bundesimmissionschutzgesetz und verursacht Lärm. Der Betrieb befindet sich im Industriegebiet (GI) des Bebauungsplans Nr. 3720. Bei einer Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 bestünde die Möglichkeit, dass sich der Gebietscharakter zu einem Gewerbegebiet (GE) - und damit weg vom Industriegebiet (GI) - verändert. Dies hätte unter anderem für den Betrieb der Asphaltmischanlage negative Folgen.

Auf Grund der Lage des Industriegebiets und dem geringen Einzelhandel in zweiter Reihe der Sigmundstraße wurde der Geltungsbereich der Satzung angepasst.

Ein Industriegebiet, das im Westen, Norden und Süden von einem Gewerbegebiet und im Osten von der Güterzugstrecke begrenzt wird, soll weiterhin planungsrechtlich erhalten bleiben. Auf Grund dessen wurde der Umgriff der Satzung Nr. 60 angepasst. Um dieses Ziel zu verdeutlichen wird für das Gebiet zwischen der Satzung Nr. 60 und der Bahnlinie parallel zum Satzungserlass der Satzung Nr. 60 ein erneuter Einleitungsbeschluss, mit dem Ziel Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung 2017 angestrebt.

Da sich auch der Einzelhandel überwiegend in erster Reihe an der Sigmundstraße befindet und eine vermehrte Ansiedlung in zweiter Reihe nicht zu erwarten ist, kann der Umgriff der Satzung Nr. 60 verringert werden.

Die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung fanden parallel vom 04.02. bis 08.03.2018 statt. In dieser Zeit ging keine relevante Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

I.6.1. Private Eigentümerbelange – Öffentliche Belange

Neben den öffentlichen Belangen - Rückbesinnung zum Gewerbegebiet - sind auch die privaten Interessen der vorhandenen Betriebe und Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Die genehmigten Betriebe genießen Bestandsschutz. Die Existenz in ihrer derzeitigen Größe und Form ist somit weiterhin gesichert. Es wird eine Sicherheit geschaffen, die auch die Arbeitsplätze im Geltungsbereich nicht gefährdet.

Auswirkungen durch die Aufhebungssatzung sind vor allem auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Bei diesen greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² in der Regel anzunehmen ist, dass sie wegen ihrer Auswirkungen, unter anderem auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Allerdings kann nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO diese Vermutungsregel auch widerlegt werden. Diese Vermutungsregel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Widerspricht ein Bauantrag den städtischen Zielen ist nach § 15 BauGB - wie bereits jetzt - eine Zurückstellung von Baugesuchen von bis zu 12 Monate möglich. Ebenso kann nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen werden. Die Voraussetzung, ein eingeleiteter Bebauungsplan mit dem Ziel Umstellung auf die neue BauNVO, liegt vor.

Im Rahmen des späteren Verfahrens eines Bebauungsplans, nach § 9 Abs. 2a BauGB oder im Normalverfahren, ist über den Bestandsschutz der Betriebe zu entscheiden. Je nachdem welche Festsetzungen getroffen werden, ist nach In Kraft treten des Bebauungsplans ggf. mit Einschränkungen für die ansässigen Betriebe und Eigentümer zu rechnen. Betriebe müssen sich bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen an das künftige Planungsrecht halten. Ggf. sind bestimmte Änderungen nicht mehr genehmigungsfähig. Dies hat direkte Folgen für die Eigentümer, da hohe Mieteinnahmen durch der Nutzung Einzelhandel künftig ggf. wegfallen. In ihrer bisherigen Form können die Betriebe aber fortgeführt werden.

Die öffentlichen Belange stützen sich unter anderem auf das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg sowie auf das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung. Im Hinblick auf die Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts ist nicht danach zu fragen, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst ist die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu stellen. Städtebaulich war an dieser Stelle schon immer die Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben gewünscht. Sowohl in den Bebauungsplänen Nr. 3720 und 3642, als auch in den eingeleiteten Änderungsverfahren war dieses Ziel in der Begründung und den Ausschussvorlagen ablesbar. Durch die Schwächen der alten Baunutzungsverordnung konnten sich jedoch gegen dieses Ziel Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Das Gebiet östlich der Sigmundstraße soll künftig wieder der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen bereit stellen zu können, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potentiellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Deswegen ist mit der Flächenbereitstellung für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten sparsam umzugehen, da sonst die

Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt. Die Stadt Nürnberg will und kann es sich auch nicht mehr leisten diese hervorragenden Gewerbeflächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Für die wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs ist die Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen von hoher Bedeutung. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden. Auf Grund dessen ist in diesen Gebieten der Einzelhandel planungsrechtlich auszuschließen.

Des Weiteren ist der quantitative Entwicklungsspielraum nicht zentrenrelevanter Sortimente begrenzt, so dass die Flächenbereitstellung eher zurückhaltend zu erfolgen hat. Städtebaulich ist es sinnvoll, Baurecht für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an bestimmten Stellen im Stadtgebiet zurückzunehmen. Auf Grund der hervorragenden Eignung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist das Gebiet östlich der Sigmundstraße hierfür geeignet.

Neben den bereits bestehenden Betrieben, geht es vor allem darum, dass sich keine neuen Einzelhandelsbetriebe - nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant – ansiedeln. Vor allem bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr des „Leerstanddominos“. Durch Verdrängung kommt es hier zu Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort lässt sich nur langwierig zu einem Gewerbestandort im eigentlichen Sinn umformen, da der Preis für Grund und Boden für Einzelhandel und Gewerbe i.d.R. deutlich differiert – Einzelhandelsflächen werden gegenüber den Flächen für Gewerbetriebe mit einem 1,8 höheren Faktor in der Bodenrichtwertkarte angegeben. Stattdessen entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Dieses „Leerstanddomino“ wird durch den online Handel und der Änderung des Einkaufsverhaltens noch verstärkt. Viele Branchen, auch im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, unterliegen derzeit einem großen Wandel. Die Kunden kaufen vermehrt übers Internet und lassen sich die Waren bequem nach Hause schicken. Dadurch werden statt den üblichen Ausstellungsräumen künftig vermehrt Lagerräume und Logistiker nachgefragt, die die hohen Mieten in ehemaligen Sondergebietsstandorten nicht aufbringen können und das Leerstanddomino verstärken.

Auch werden immer mehr Leerstände bei Handelsimmobilien in sogenannten „1b“ Lagen festgestellt, die bei den Standortqualitäten vor allem bezüglich Lage und Kundenfrequenz mit den „1a“ Lagen nicht mithalten können.

Das Vorgeben klarer städtebaulicher Zielsetzungen mit Hilfe des Planungsrechts dient auch dazu, im Bodenmarkt bzw. auf Vermieter- und Verkäuferseite planbare Voraussetzungen zu schaffen. Mit dem künftigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird dieses Ziel gefestigt.

I.6.2. Art der Nutzung

Um das Industriegebiet östlich der Sigmundstraße erhalten zu können, wurde der Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 reduziert. Im reduzierten Geltungsbereich befinden sich keinerlei Industriebetriebe. Mit Abschluss des Satzungsverfahrens sind künftige Vorhaben nach § 34 BauGB - Gewerbegebiet - zu beurteilen. Städtebaulich ist ein Gewerbegebiet entlang der Sigmundstraße als Puffer zum Industriegebiet - vor allem im Bereich der Wohnbebauung westlich der Sigmundstraße - gewünscht.

I.6.3. Maß der Nutzung

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne, ist das künftige Maß der Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorhandene dichte Bebauung entlang der Sigmundstraße ist keine Verringerung bzw. Veränderung der Dichte gegenüber der in den Bebauungsplan festgesetzten Geschoss-, Grund- und Baumassenzahl zu erwarten.

I.6.4. Änderung des Geltungsbereichs

Auf Grund einer Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe I.5.) Beteiligungen wurde der Geltungsbereich der Satzung verringert. Mit dieser Änderung des Geltungsbereichs wurde dem Einwand aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen. Die Entnahme dieser Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Satzung hat keinen Einfluss auf die Planungsziele, da auf den Grundstücken weder Einzelhandel angesiedelt ist, noch diese Grundstücke für die Abrechnung oder den Ausbau der Lenkersheimer Straße benötigt werden. An dieser Stelle - abgeschirmt von weiteren Gewerbeeinrichtungen und der Bahnstrecke im Osten - soll planungsrechtlich das Industriegebiet gesichert werden. Ebenso wurde die Satzung um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ reduziert. Dieser Teilbereich ist auf Grund der aktuellen Eigentümerentwicklung und den großen Verkaufsflächen an zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gesondert zu betrachten. Auf Grund dessen wird hierfür ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

I.7. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 60 fallen vermutlich keine Kosten für die Stadt Nürnberg an.

Nürnberg, den 11.06.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt