

**BEGRÜNDUNG zur Einleitung
des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“**

**für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rot-
henburger Straße**

Stand: Juni 19



Quelle: Hajo Dietz – Luftbild Nürnberg

BEGRÜNDUNG zur Einleitung
des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“ für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße
zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zur Einleitung	1
I. PLANBERICHT	3
I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE	3
I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR	4
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	4
I.3.2.1. Raumordnung (LEP - Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)	4
I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	5
I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse	5
I.3.2.4. Bestandsaufnahme	8
I.4. BETEILIGUNGEN	9
I.5. KOSTEN	9
II. 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 Consul-
ting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

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

BEGRÜNDUNG

zur Einleitung des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“ für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets in den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau und Höfen. 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 ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der Sigmundstraße. Die Lage in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße ist lukrativ für Betriebe des Einzelhandels. Autogerechter Einzelhandel entlang der Straße in einem potentiellen Gewerbe- und Industriegebiet widerspricht aber den städtischen Zielen.

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. Letzteres soll mit dem Bebauungsplan Nr. 4667 angestrebt werden.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt unter anderem zu Problemen bei der Neuansiedlung 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 Sicherung über einen Einzelhandelsbebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB oder einen Bebauungsplan im Normalverfahren kann die Beschränkung des Einzelhandels erreicht werden. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, 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. Die Regelungen sollen im anschließenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

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. Durch den Satzungserlass der Satzung Nr. 60 liegt Baurecht nach § 34 BauGB vor. 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 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. 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 Grundstücks politik der Kommunen im Interesse eines für die Wirtschaft akzeptablen Grundstückspreises von enormer Wichtigkeit (RP 7).

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

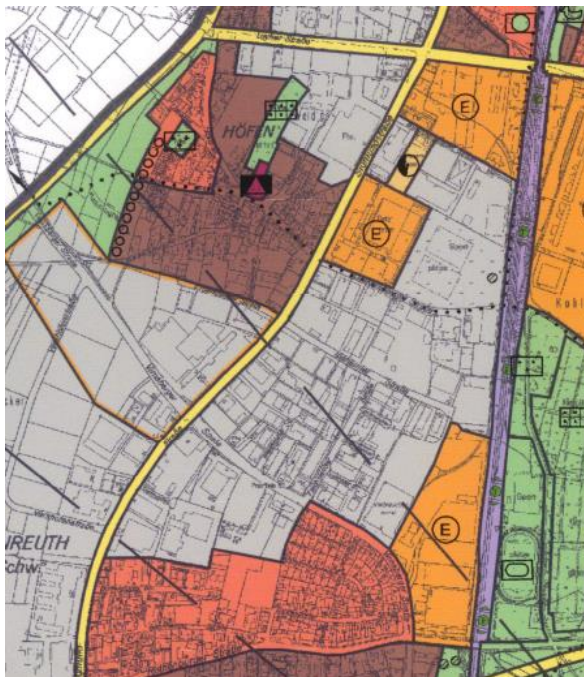


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg

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 Standortentwicklung. 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.

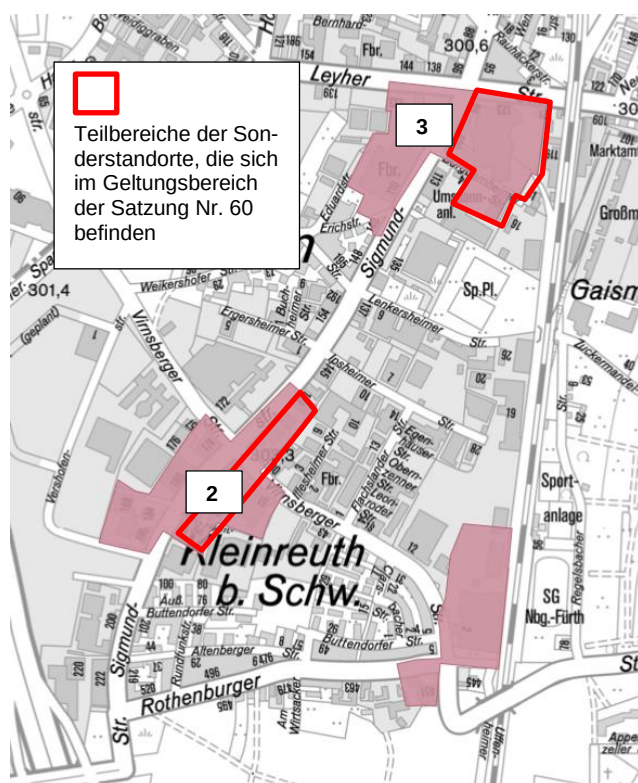


Abbildung 2: Lage der Sonderstandorte Kleinreuth 2 und 3
Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Der Sonderstandort Kleinreuth 2 erstreckt sich entlang der Sigmundstraße zwischen der Verhofener 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 m ²
Betriebe insgesamt	15	Nahversorgungsrelevant	650
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	4 600
Gesamtverkaufsfläche	8 425	Nicht zentrenrelevant	3 175
m ²			

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 Bebauungsplans Nr. 4667). 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.

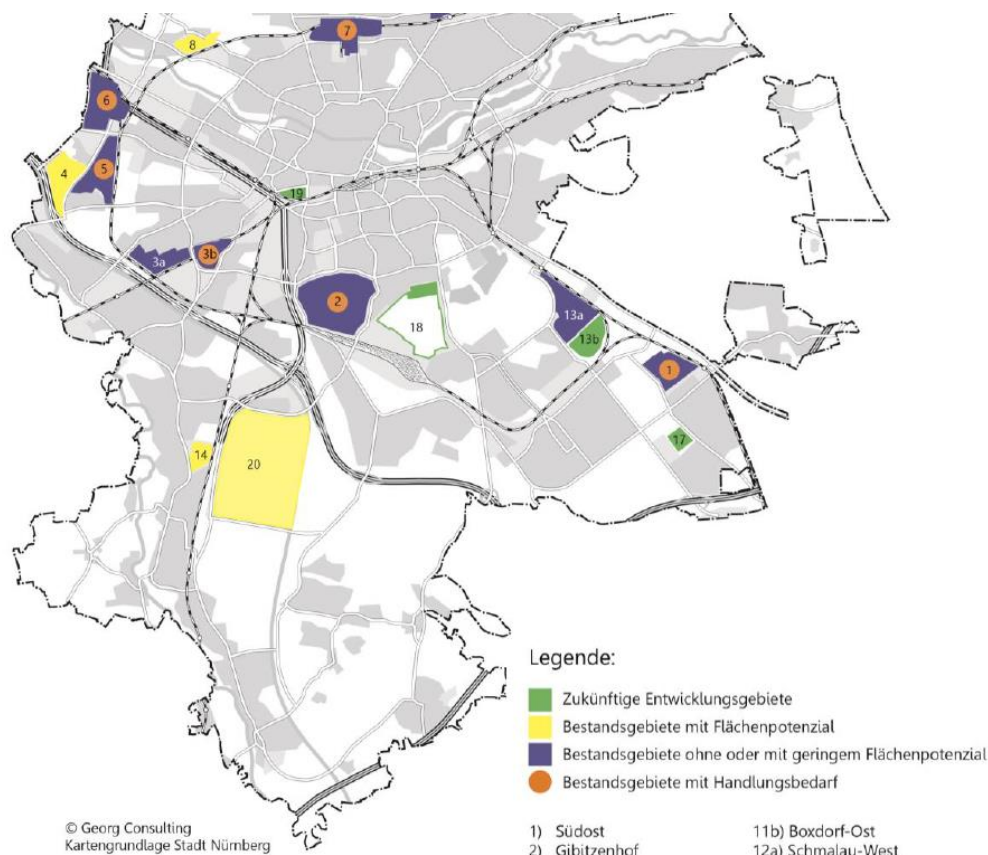


Abbildung 3: Flächenpotential zukünftiger und bestehender Gewerbegebiete
Quelle: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025

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. Diese wird im weiteren Verfahren aktualisiert und fortgeschrieben.

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. BETEILIGUNGEN

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

I.5. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 4660 fallen vermutlich keine Kosten für die Stadt Nürnberg an.

Nürnberg, den 11.06.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt