

Betreff:

Supermarkt-Flächen in Nürnberg intelligenter nutzen

hier: Antrag der Stadtratsfraktion von SPD vom 09.06.2020

Bericht

Eingeschossige Nahversorger mit großzügigen ebenerdigen Parkieranlagen sind angesichts der Flächenknappheit in urbanen Lagen nicht mehr vertretbar. Sie stellen in diesem Zusammenhang eine unverhältnismäßige Form der Flächeninanspruchnahme dar. Zugleich besitzen sie aber das Potential, Innenentwicklung durch Überbauung der Stellplätze oder Einzelhandelsbetriebe mit mehrgeschossigen, städtebaulich integrierten Gebäuden voranzutreiben, um auf diesem Wege das knappe Gut Boden in Nürnberg noch besser zu nutzen.

- 1) *Bisherige Gespräche mit „einschlägigen Unternehmen“ bezüglich der Frage „wie die vorhandenen Flächen höherwertig und mehrgeschossig bebaut werden können“ (Antrag vom 09.06.2020, Stadtratsfraktion der SPD) haben bislang noch kaum belastbare Ergebnisse hervorgebracht.*

Die Vertreter der Marktbetreiber haben bei Kontakten mit der Verwaltung in jüngerer Vergangenheit v.a. ein grundsätzliches Interesse geäußert, integrierte Nutzungen an Standorten in Nürnberg zu verwirklichen. Hiervon zeugt auch der bei diversen Handelsketten beobachtbare Trend, verstärkt in die Entwicklung und Bewirtschaftung von „Mixed-Use-Immobilien“ einzusteigen (mit Handels-, Büro-, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen).

Die Bereitschaft integrierte Standorte mit Mischnutzungen umzusetzen besteht i.d.R. nur bei der Entwicklung von neuen Standorten. An einem Umbau von Bestandsgebäuden oder einer Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen auf den Flächen für Parken – bspw. in Stelzenbauweise zum Erhalt bestehender Stellplätze – ist bislang kein Interesse bekundet worden.

Im Zuge größerer Gebietsumstrukturierungen, von denen auch eingeschossige Supermarkt- bzw. Discounter-Standorte betroffen sind, konnte ein erster Erfolg erzielt werden. Bei der Umnutzung des Areals der ehemaligen Bundesbranntweinmonopolverwaltung (südl. der Äußeren Sulzbacher Straße) zu einem gemischten Stadtquartier wird der dortige Standort von ALDI Süd mit einem Discounter im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen wiedererrichtet.

- 2) *Die Verwaltung stellt bereits heute durch ihre Planungspraxis im laufenden Geschäft sicher, „dass ‚einfache‘ Supermärkte“ (Antrag vom 09.06.2020, Stadtratsfraktion der SPD) in urbanen Lagen, auf Basis eingangs erwähnter städtebaulicher Gründe, nicht mehr entstehen oder genehmigt werden.*

In sämtlichen neueren Planaufstellungsgebieten werden „einfache Supermärkte“ durch Festsetzungen in Bebauungsplänen (BP) ausgeschlossen (BP 4667 „Sigmundstraße“, BP 4544 „Virnsberger Straße“) bzw. Nahversorgungsstandorte konsequent in städtebaulich integrierter Bauweise geplant. Hierbei erfolgt die Integration des Einzelhandels meist in Verbindung mit wohnwirtschaftlich oder anderweitig gewerblich orientierten Vorhaben:

- Nach aktueller Beschlusslage zum in Aufstellung befindlichen BP 4471 „Eslarner Straße“ soll an der Kreuzung Laufamholzstraße/Eslarner Straße ein integrierter Einzelhandelsstandort mit Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses entstehen (Stadtplanungsausschuss vom 13.12.2018).
- Ebenso ist für die Entwicklung des Urbanen Gebiets im Geltungsbereich des BP 4614 „Züricher Straße“ ein integrierter Nahversorgungsstandort nahe des U-Bahnhofs festgesetzt.

- Weitere vergleichbare Beispiele bilden der BP 4634 „Gebersdorf“ mit Städtebaulichem Vertrag (StbV), die BP 4635/4652 mit StbV für das Areal „Brunecker Straße“ (Module I/II), der BP 4445 ff. „Tiefes Feld“ oder der BP 4641 „Wetzendorf“.

3) An dieser Stelle sei zudem auf den vom Stadtplanungsausschuss am 13.12.2018 beschlossenen Prüfauftrag verwiesen, ob und in welchem Umfang durch Multifunktionalität von Geschäftsgebäuden neue Wohnungen entstehen können (Beschlussvorlage Stpl/043/2018). Hier konnten erste Zwischenergebnisse erzielt werden.

Das Stadtplanungsamt hat innerhalb Nürnbergs 31 für ergänzende Wohnbebauung geeignete Standorte auf insgesamt etwa 17 ha Grundstücksflächen bestimmt. Die identifizierten Supermärkte und Discounter liegen mehrheitlich im Süden und Südwesten der Innenstadt.

Eine zeitnahe Umstrukturierung der Standorte zur Wohnbauflächenmehrung erweist sich aber aus mehreren Gründen schwierig:

- Viele erfasste Gebäude haben ein zu geringes Bau-Alter, um einen Abriss mit städtebaulich integriertem Wiederaufbau und einer Stellplatzverlagerung (z.B. Tiefgaragen) rentabel zu machen.
- Der Betrieb läuft an den Standorten i.d.R. vor dem Hintergrund bereits erfolgter Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die eine Rentabilität des Standortes auch ohne städtebauliche Integration für langfristige Zeiträume bestätigen.
- Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende, die nicht immer identisch sind, müssen einer Umstrukturierung gleichermaßen zustimmen.
- Ein Wirtschaftlichkeitsnachweis für Umstrukturierungen ist gegenüber Corporate Real Estate Asset-Verwaltern oder finanzwirtschaftlich orientierten Immobilienverwaltern (z.B. Pensionsfonds) aufgrund abweichender Interessenlagen schwer erbringbar.
- Aufgrund der Unterschiedlichkeit der betrachteten Standorte und dort vorhandener Nutzungen sind die Wohnbauflächenpotenziale von multifunktionalen Gebäudenutzungen nicht pauschal zu beziffern (unterschiedliche Grundstückszuschnitte, Stellplatzanzahl, Anpassungsmöglichkeiten an Umgebungsbebauungen).
- Die Anzahl der neuen Wohneinheiten, die durch Umstrukturierungen entstehen könnten, lässt sich nur aus aufwendigen Einzelfallbetrachtungen ableiten.

Aktuell bereitet das Stadtplanungsamt vertiefende Prüfungen zur Erstellung von fallbezogenen Handlungsempfehlungen und Standorttypologien zu oben genannten Punkten vor. Dieser Vorgang besitzt aber aufgrund der im Folgenden (Punkt 4) genannten Gründe z.Zt. keine hohe Priorität.

4) Im Falle einer Fortsetzung der Untersuchungen könnten im nächsten Schritt ebenfalls Nahversorger auf gewerblichen Bauflächen identifiziert werden, die sich gegenseitig ergänzende Nutzungen zu integrieren vermögen: Sinnvoll erschiene an geeigneter Stelle neben einer Überbauung von Parkplätzen mit Gewerbeimmobilien auch eine bauflächenfreisetzende Konzentration der Stellplätze in neuen Parkhäusern oder Tiefgaragen sowie eine Aufstockung der Dächer von Discountern oder Supermärkten in Gewerbegebieten mit Bürogeschossen. Präzise Aussagen hierzu ließen sich erst im Zuge vertiefter Untersuchungen treffen.

Aufgrund personeller Engpässe können die angefangenen Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht fortgesetzt und zusätzliche Untersuchungen in Gewerbegebieten nicht begonnen werden. Sollte eine Fortführung im Interesse des Stadtrates liegen, müssten dementsprechend Ressourcen geschaffen werden. Auf diesem Wege ließe sich auch die im Kooperationsvertrag von CSU und SPD beschlossene Stärkung der Innenentwicklung mit den genannten Ansätzen vorantreiben.