Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplan Nr. 3698 für das Gebiet zwischen Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Trierer Straße in Höhe der Einmündung Münchener Straße. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3698 für das Gebiet zwischen der Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn, welcher am 01.11.1972 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan sieht für die Fläche des Vorhabens ein Gewerbegebiet vor. Es gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3698 befinden sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Spielwaren, ein Baumarkt dazu Autoservice- und Imbissbetriebe.

Im Plangebiet liegt für das Grundstück mit der Flur Nr. 114/4, Gemarkung Langwasser, seit dem 18.09.2020 ein Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche, Nebenräumen und Lager mit insgesamt ca. 1336 qm und eines Drogeriefachmarkts mit einer Verkaufsfläche, Nebenräumen und Lager mit insgesamt ca. 850 qm vor.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben als zulässig zu beurteilen.

Die städtebauliche Lage des Vorhabens ist allerdings als Nahversorgungsstandort und Standort für zentrenrelevante Sortimente nicht geeignet.

Eine Entscheidungsvorlage "Nahversorgung Gartenstadt/Siedlungen Süd" wurde am 16.09.2020 in der Sitzung des Rechts- und Wirtschaftsausschusses behandelt. Es wurde einstimmig beschlossen, dass gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg in dem nördlich der Trierer- und westlich der Münchener Straße gelegenen „Sonderstandort Münchener Straße“ die weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels nicht erwünscht sei.

Planungsziele

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg vom 23.10.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) vermittelt die Planungsziele für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3698:

Zum einen ist es städtebauliches Ziel, bestehende Nahversorgungsstandorte in den benachbarten Wohnlagen südlich der Trierer Straße (Kettelersiedlung, Falkenheim und Gartenstadt), zu stärken bzw. deren Reaktivierung zu stützen. Zum anderen sind die gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3698 funktionaler Bestandteil des „Sonderstandorts Münchener Straße“, westlich der Münchener Straße, welcher sich grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten eignet bzw. dessen umfangreiches nahversorgungsrelevante [östl.d. Münchener Straße] und sonstiges zentrenrelevante Angebot auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig – soweit planungsrechtlich möglich – zurückgebaut werden sollte.

Planung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3898 ist die gegenwärtige städtebauliche Situation vor Ort im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg vom 23.10.2013 zu prüfen und zu bewerten. Ziel ist, für das Gewerbegebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten und von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben entsprechend zu regeln.

Kosten

Nach § 39 BauGB ist ggf. eine Entschädigung der Grundeigentümer für Aufwendungen für Planungen, die im Vertrauen auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorgenommen wurden, zu leisten.

Veränderungssperre

In gleicher Sitzung wird der Erlass der Veränderungssperre Nr. 87 „Trierer Straße“ begehrt, um die Ziele der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3698 zu sichern.

Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet werden.