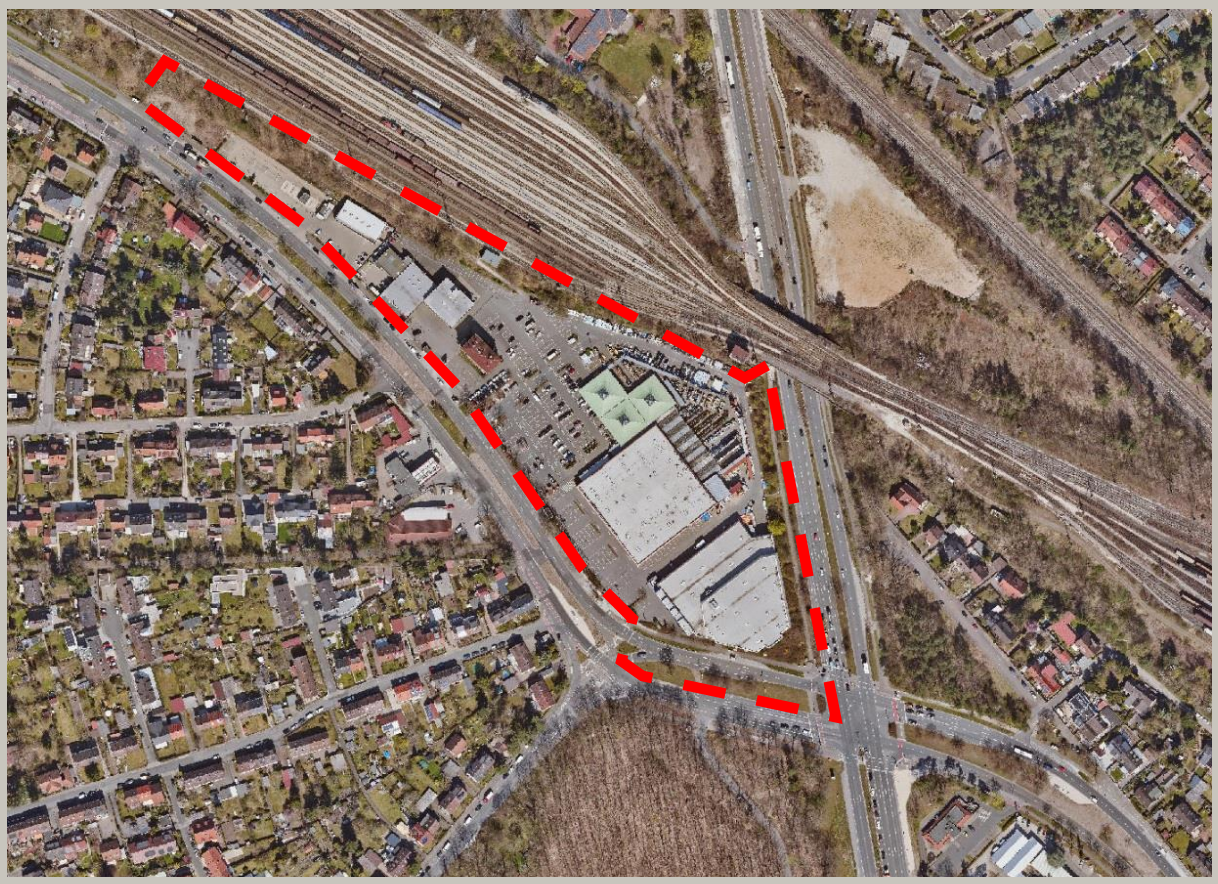
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUR EINLEITUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3698

für das Gebiet zwischen Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn

Stand: 25.01.2021



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUR EINLEITUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3698

für das Gebiet zwischen Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 4

I.4. PLANUNGSKONZEPT 5

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 5

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 6

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 6

I.7. BETEILIGUNGEN 6

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 6

I.9. KOSTEN 6

II. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEXTTEIL

wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

III. ANLAGEN

wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

IV. QUELLENANGABEN

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

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

BEGRÜNDUNG
ZUR EINLEITUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3698

für das Gebiet zwischen Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3698 und liegt nordöstlich der Trierer Straße in Höhe der Einmündung Münchener Straße. Nördlich des Gebiets liegen Gleisanlagen des Rangierbahnhofs. Der Bebauungsplan ist am 01.11.1972 in Kraft getreten. Es gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968.

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 AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

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 grundsätzlich als zulässig zu beurteilen.
Die städtebauliche Lage des Vorhabens ist 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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg vom 23.10.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 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. der Münchener Straße) und sonstiges zentrenrelevante Angebot auf keinen Fall (weiter) ausgebaut, sondern vielmehr langfristig – soweit planungsrechtlich möglich – zurückgebaut werden sollte.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2016 stellt dar, dass Spielstätten [in diesem Bereich] nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen sind.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Bebauung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Langwasser.
Die planungsgegenständlichen Bauflächen umfassen eine Fläche von ca. 3,5 ha.
Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

Da die Entwicklungskonzepte (s.o.) bereits vor einigen Jahren erstellt wurden, sind ggf. aktualisierte Bestandsanalysen erforderlich.

I.3.1.2. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Im Plangebiet befinden sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Spielwaren, ein Baumarkt dazu Autoservice- und Imbissbetriebe. Die bauliche Nutzung der den o.g. Vorbescheidsantrag betreffenden Flächen ist aufgegeben, vormals bestand dort ein Reifen- und Autoservice.

Nördlich des Plangebiets liegt gewidmete Bahnfläche des Rangierbahnhofgeländes.

Der unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzende Stadtbezirk „Trierer Straße“ hat ca. 5.000 Einwohner. Daran westlich angrenzend liegt der Stadtbezirk „Gartenstadt“. Dort leben ca. 7.400 Einwohner. Die beiden Stadtbezirke sind klassische suburbane Wohngebiete, welche sukzessive von Anfang des letzten Jahrhunderts bis in die 60er Jahre abschließend bebaut wurde.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. 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 2020 sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als Metropolen im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen 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.

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).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entspricht mit seinen Darstellungen als gewerbliche Baufläche der im Bebauungsplan geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3698 vor, der seit dem 01.11.1972 rechtsverbindlich ist.
Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen soll am 09.02.2021 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 3698 für das Gebiet zwischen Münchener Straße (Bundesstraße 8), Trierer Straße und Ringbahn eingeleitet und die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 87 beschlossen werden.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan setzt für die Bauflächen ein Gewerbegebiet fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968.

I.3.2.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) vermittelt die grundsätzlichen Planungsziele für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3698.

Darüber hinaus trifft das Vergnügungsstättenkonzept Aussagen zur Unverträglichkeit von Spielstätten im Planungsgebiet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Hinsichtlich der im Plangebiet durch Festsetzungen zu konkretisierenden gewerblichen Nutzungsstruktur sind die Planungsziele der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Nürnberg (s.o.) zu berücksichtigen.

Es sind ggf. auch Festsetzungen zu bestehenden Nutzungen im Plangebiet zu treffen, die im Gewerbegebiet unzulässig wären.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. BETEILIGUNGEN

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nürnberg, den 25.01.2021
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt