Beilage 2.4

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4444 für ein Gebiet südlich der Frankenstraße, nördlich der Ingolstädter Straße und westlich der Münchener Straße (östlicher Teilbereich Südkaserne)

Der Stadtrat hat am 20.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4444 zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 4444 trifft für den Bereich entlang der Münchener Straße Festsetzungen für ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Möbel- und Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb -, die westlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Unter anderem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Hinblick auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 34.500 m^2.

Die Änderung ist erforderlich, um für eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu schaffen.

Rechtsgrundlage für das Änderungsverfahren sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 10 BauGB geregelt.
Das Baugesetzbuch wurde durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24.06.2004 (in Kraft getreten am 20.07.2004) geändert. Unter Anwendung des § 244 Abs. 2 Satz 1 dieses Gesetzes soll das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB gemäß der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung fortgeführt werden.

ANLASS ZUR DURCHFÜHRUNG DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4444 wird derzeit ein Möbel- und Einrichtungshaus realisiert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4444 vom 19.04.2000 geschaffen.

Der Standort war Inhalt einer Vorlage mit Beschluss im Ausschuss für Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadterneuerung am 18.04.1996 zu Standortuntersuchungen für großflächige Einzelhandelsobjekte. Dabei wurde das Areal Ecke Münchener Straße/ Frankenstraße als ein für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes im höherwertigen Sortimentsbereich gut geeigneter Standort angesehen.

Zwischenzeitlich wird vom Investor eine Erhöhung der Verkaufsflächen und der Flächen für Randsortimente angestrebt.

SITUATION IM STADTGEBIET

Der Bereich liegt westlich der Münchener Straße, zwischen Frankenstraße und Ingolstädter Straße und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 509/7, 509/12 sowie 509/13, Gemarkung Gibitzenhof.

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4444 erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 6,3 ha.

Das Planungsgebiet teilt sich wie folgt auf:

- Sondergebiet Möbel- und Einrichtungshaus	ca. 3,1 ha
- Gewerbegebiet	ca. 2,0 ha
- öffentliche Grünfläche	ca. 0,2 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,0 ha

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; dies ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4444 gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche für sonstige Zwecke (Großflächiger Einzelhandel) und öffentliche und sonstige Grünfläche dar. Im Entwurf zum fortgeschriebenen Flächennutzungsplan werden die betroffenen Flächen als Sonderbauflächen – Großflächiger Einzelhandel und Grünflächen dargestellt.

ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses auf der Fl.-Nr. 509/13, Gmkg. Gibitzenhof, mit der erweiterten Verkaufsfläche von maximal 50.000 m^2.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4444 trifft unter anderen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Hinblick auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 34.500 m^2 incl. 6.000 m^2 Verkaufsfläche von Randsortimenten. Verkaufsfläche und Fläche für Randsortimente sind Ergebnis einer landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 16.09.1996.

Auf Antrag der Firma Mann GmbH wurde eine weitere landesplanerische Beurteilung durchgeführt. Gemäß Schreiben der Regierung von Mfr. vom 07.05.2001 wurde eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 50.000 m^2 incl. 6.750 m^2 Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten festgelegt. Diese Obergrenze für Randsortimente könnte seit der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern im Jahr 2002 auf 19.000 m^2 erhöht werden.

Von der Fa. NH-Immobilien GmbH wird mit Schreiben vom 04.08.03 die bauleitplanerische Sicherung der vergrößerten Verkaufsflächen beantragt.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 50.000 m^2 wird unter Hinweis auf die o.g. landesplanerische Beurteilung als vertretbar angesehen. Hinsichtlich der Fläche für Randsortimente wird unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs- und versorgungspolitisch notwendigen Begrenzung einerseits und der zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Zulassigkeit andererseits eine Fläche für zentrenrelevante Randsortimente von maximal 8.300 m^2 festgelegt. Dies orientiert sich an vergleichbaren Vorhaben (16,7% der Gesamtverkaufsfläche).

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt über die bereits heute stark belasteten Knoten Münchener Straße/Frankenstraße/Bayernstraße und Münchener Straße/Ingolstädter Straße und ist im Bebauungsplan Nr. 4444 geregelt. Die Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche um 15500 m^2 erzeugt zusätzlichen Verkehr und erhöht tendenziell die Belastung an den o. g. Knoten.
Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Zufahrtsmöglichkeiten festgelegt. Zusätzliche Linksabbiegespuren von der Münchener Straße in die Ingolstädter Straße und von der Ingolstädter Straße in das Areal des Möbelhauses sind aus Platzgründen nicht möglich. Dies gilt auch für den Anlieferungsverkehr von Seiten der Frankenstraße.
Die signaltechnischen Untersuchungen zur Anbindung des Areals an die Frankenstraße für den Kundenverkehr, die im Verkehrsgutachten empfohlen wurde, hat ergeben, dass der Anbindung nicht zugestimmt werden kann.
Die Funktion der Lichtsignalanlage (LSA) an der Ausfahrt der Bundesanstalt für ausländische Flüchtlinge als verkehrsabhängige Busschleuse lässt einen zusätzlichen Straßenanschluss in unmittelbarer Nähe mit Integration in die LSA nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu. Außerdem soll der Schleichwegverkehr von der Frankenstraße zur Ingolstädter Straße bzw. Münchener Straße verhindert werden.

Zur verkehrlichen Abwicklung des Bauvorhabens Möbel- Lutz als Möbel- und Einrichtungshaus liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros R+T vom März 2004 vor.
Ergebnis: „Das Verkehrsaufkommen für das Einrichtungszentrum wird nicht über die Zahl der Stellplätze abgeschätzt, sondern über die ursächlich verkehrserzeugenden Größen wie Zahl der Beschäftigten und Verkaufsfläche. Diese Größen haben sich gegenüber der vorherigen Untersuchung (R+T v. Juli 2003), nicht verändert".

Das aktuelle Gutachten stellt weiterhin fest: „Der durch das geplante Möbel- und Einrichtungshaus erzeugte Neuverkehr ist für die Leistungsfähigkeit der beiden Knoten Ingolstädter-/ Münchener Straße und Frankenstr./ Bayernstr./ Münchener Straße nur in sehr geringem Maße verantwortlich. Der geplante Ausbaustandart der Ingolstädter Str./ Münchener Straße trägt den Belangen einer geordneten Erschließung des Möbel- und Einrichtungshauses in Verbindung mit der Entwicklung der angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG an der Brunecker Straße weitestgehend Rechnung. Weiterführende verkehrsplanerische Maßnahmen sind wünschenswert, werden aber nicht als notwendig erachtet".
Zu den Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

SONSTIGES

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4444 sieht ausschließlich die Anpassung der erhöhten Verkaufsflächen vor; alle weiteren Festsetzungen sollen unverändert bestehen bleiben.

Die von den geschilderten Änderungen nicht betroffenen planerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4444 gelten fort. Auf die Begründung vom 15.10.1999 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nürnberg, 13.09.2004
Stadtplanungsamt
In Vertretung

Renner
Ltd. Baudirektor