

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/030/2016

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	31.05.2016	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 63 "Östliche Hersbrucker Straße"** **Änderung des Tekturplans Nr. 1** - Aufstellungsbeschluss - Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Östliche Hersbrucker Straße“ ist seit dem 15.03.1993 rechtskräftig. Für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 551 der Gemarkung Heuchling wurde der Tekturplan Nr. 1 erstellt, der am 20.01.1995 in Kraft getreten ist. Der Tekturplan Nr.1 setzt ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO fest. Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.600 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche im Food-Bereich max. 1.500 m<sup>2</sup> betragen darf.

Mit Bescheid des Landratsamtes Nürnberger Land vom 05.07.1994 wurde ein SB-Warenhaus mit Parkdecks baurechtlich genehmigt.

Am 16.01.1996 wurde das SB-Warenhaus als „EWS Kaufmarkt Lauf“ eröffnet und seitdem in dieser Form betrieben.

Der Betreiber des SB-Warenhauses beabsichtigt eine Umstrukturierung mit dem Ziel, die Verkaufsfläche im Food-Bereich von derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen maximal 1.500 m<sup>2</sup> auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Entsprechend reduziert sich die Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup> wird nicht verändert.

Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird vom Marktbetreiber vor allem mit folgenden Argumenten begründet:

- Seit Eröffnung des Marktes vor 20 Jahren haben sich die Kunden- und Marktanforderungen stark verändert.
- Die Entwicklung des Handels der letzten Jahre zeigt eine starke Tendenz zu Angebotsformen mit hoher Spezialisierung und Sortimentskompetenz ("Fachmärkte"), z.B. in den Bereichen Elektro, Drogerie, Heimtextilien, Tierbedarf usw.
- Zunehmende Bedeutung des Internethandels im Non-Food-Bereich.
- Auch bei allen Mitbewerbern deutlicher Trend zur Reduzierung der Non-Food-Sortimente.
- Auf der anderen Seite ein gestiegener Bedarf an regionalen und gesunden Lebensmitteln.
- Ein SB-Warenhaus als Vollsortimenter in der derzeit vorhandenen Form lässt sich mittel- und langfristig nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Zur Sicherung des Standortes als Nahversorger ist die geplante Umstrukturierung zwingend erforderlich.

Die möglichen städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen wurden vom der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, in der „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Umstrukturierung des EWS-Verbrauchermarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße“ untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Umstrukturierung und Modernisierung am Standort EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße, als verträglich für die vorhandenen wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu bewerten und daher als genehmigungsfähig einzustufen ist.

Die geplante Maßnahme wurde im Vorfeld auch mit der Regierung von Mittelfranken abgesprochen, Einwände dagegen bestehen nicht. Es wurde jedoch daraufhin hingewiesen, dass es sich bei dem künftigen Markt nicht mehr um ein SB-Warenhaus handelt, sondern um einen Verbrauchermarkt / Supermarkt. Es sollte deshalb im Bebauungsplan eine „Sonderbaufläche Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Um die geplante Umstrukturierung auch planungsrechtlich abzusichern, ist der rechtskräftige Tekturplan Nr. 1 durch einen Tekturplan zu ändern. Der Tekturplanentwurf mit Begründung sowie die Standortanalyse sind als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“ wird ein Tekturplan gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt.
2. Der Tekturplan besteht aus einem Textteil mit folgendem Inhalt:

*Die Nr. 1 der „Weiteren Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:*

*Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO SO2 wird als „Sondergebiet Nahversorgung“ festgesetzt.*

*Zulässig sind ein Verbrauchermarkt/Supermarkt sowie Einzelhandelsläden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.600 m<sup>2</sup>.*

*Anderweitige nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind zulässig.*

3. Der Tekturplan erhält die Bezeichnung „Tekturplan Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“.
4. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.
5. Der Tekturplanentwurf vom 31.05.2016 mit Begründung wird beschlussmäßig gebilligt.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 24.05.2016  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Mayer