Bebauungsplan Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“

Tektur Nr. 4

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis 2

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	3
2	Bestandssituation	3
3	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
4	Auswirkungen der Umstrukturierung	4
5	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
5.1	Allgemeines	5
5.2	Lage im Stadtgebiet	6
5.3	Geltungsbereich	7
6	Immissionsschutz	7
7	Verfahren	8

Anlagen:

- „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Umstrukturierung des EWS-Verbrauchermarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße“ vom April 2016
  SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth
- Laufer Einzelhandelsliste 2010
- „Bebauungsplan Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“, Tekturplan 4
  Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
  Bericht Nr. 16.9094-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 16.09.2016

ENTWURF

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2. Bestandssituation

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 m², wobei die Verkaufsfläche im Food-Bereich max. 1.500 m² 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.

ENTWURF

3. Planungsanlass und Planungsziel

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 m² auf ca. 3.000 m² zu erhöhen. Entsprechend reduziert sich die Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² 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.

4 Auswirkungen der Umstrukturierung

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“ vom April 2016 untersucht.

Die Analyse ergibt folgendes Fazit:

„Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass die hier zu untersuchende Umstrukturierung der Verkaufsfläche des langjährig bestehenden

ENTWURF

EWS Kaufmarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62, nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form einer Gefährdung der Nahversorgungsfunktion umliegender zentraler Versorgungsstrukturen führen wird.
Hierfür spricht, dass der bereits bestehende EWS Kaufmarkt eine Umstrukturierung und Modernisierung seiner Verkaufsfläche plant, ohne hierfür zusätzliche Flächen zu verbrauchen, d.h. es findet eine interne Umstrukturierung der Verkaufsflächen hin zu einem höheren Food-Flächen-Anteil statt. Die damit einhergehenden Umsatzsteigerungen bei EWS Kaufmarkt bei den Food-Sortimenten können zu Umsatzumlenkungen führen, die keine negativen Auswirkungen auf die Funktionserfüllung der Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung nach sich ziehen.
Dies gilt nicht nur, wenn man den faktisch wirklich neu hinzukommenden Umsatz, d.h. im Vergleich zur aktuell bereits heute mit Food-Sortimenten besetzten Fläche bei EWS Kaufmarkt unterstellt.
Auch für den hypothetisch unterstellten Fall, dass die gesamte, im Vergleich zum genehmigten Verkaufsflächenbestand Food hinzukommende Fläche zu neuem Umsatz bei EWS führen würde, kann eine Gefährdung bestehender Verkaufsflächen bzw. zentraler Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung gutachterlich ausgeschlossen werden.
Dagegen bedeutet die geplante Umstrukturierung und Modernisierung für den Standort EWS Kaufmarkt in Lauf die Möglichkeit, bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche einen gut eingeführten Standort auch den gestiegenen Kundenanforderungen an ein großzügiger und umfassender gestaltetes Foodangebot in einem modernen Vollsortimenter anzupassen und damit auch gerüstet zu sein, die Nahversorgung im östlichen und nördlichen Teil Laufs "Rechts der Pegnitz" auch in Zukunft nachhaltig erfolgreich zu übernehmen.

Zusammenfassend ist daher aus gutachterlicher Sicht 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.

Die Verträglichkeitsanalyse ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.
Neben dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Supermarkt) sind weitere Einzelhandelsläden für Sortimente der „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ (gemäß 8.2 Laufer Sortimentsliste 2010) möglich, wenn die Verkaufsfläche je Einzelhandelsladen 100 m² und die Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² nicht überschritten werden.

ENTWURF

5 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

5.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

5.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Östliche Hersbrucker Straße“ liegt im Stadtteil Lauf rechts der Pegnitz am östlichen Ortseingang. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 750 m. (siehe Abb. 1).

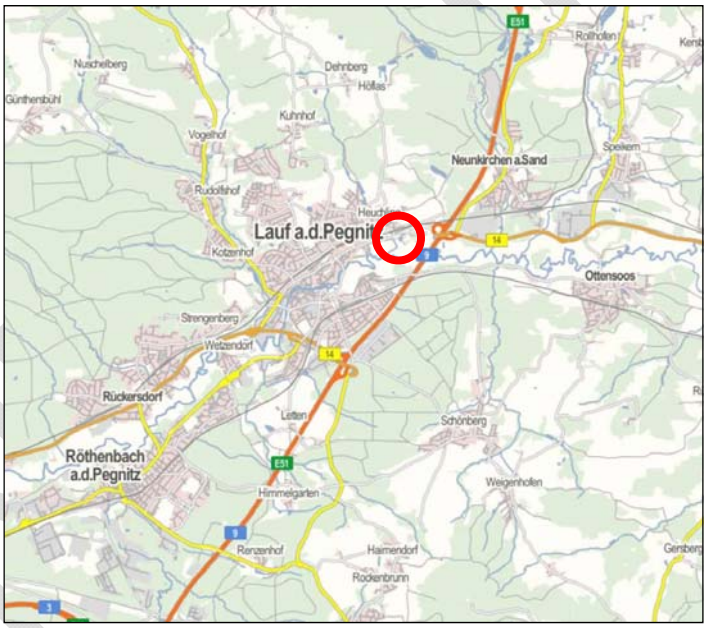

Abb. 1 Lage zur Kernstadt

ENTWURF

5.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit dem 20.01.1995 rechtskräftigen Tekturplans Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 63 ist in Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2 Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 1 zum Bebauungsplanes Nr. 63

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 64 ist identisch mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 1.

Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat damit eine Größe von ca. 1,2 ha.

6. Immissionsschutz

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 63 enthält unter Nr. 7 der „Weiteren Festsetzungen“ Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, die die aktuellen rechtlichen Vorgaben nicht mehr erfüllen. Um Rechtssicherheit auch in Hinblick auf den Schallimmissionsschutz zu erhalten wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, als anerkannte Fachstelle mit der Ausarbeitung schalltechnischer Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden als weitere Festsetzungen in den Tekturplan Nr. 4 übernommen.

Der Bericht Nr. 16.9094-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, ist Bestandteil der Begründung zum Tekturplan Nr.4 und als Anlage beigefügt.

ENTWURF

7. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 1 setzt wie der Tekturplan Nr. 4 ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO fest. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der Verkaufsflächen vom Non-Food-Bereich zum Food-Bereich. Die Gesamtgröße der Verkaufsflächen ändert sich nicht.
Weiterhin wurden die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz der heutigen Rechtslage angepasst.

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zur Tekturplanung gegeben.
Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

ENTWURF