

Aktenzeichen

Verfasser

Himmler, Claudia

Beratung

Datum

Bauausschuss

05.10.2015

öffentlich

Stadtrat

13.10.2015

öffentlich

Betreff

Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers - Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen

a) Sachstandsbericht

b) Beschluss zu Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

1. Vorgeschichte/Verfahren

Das Brücken-Center Ansbach (BCA) wurde in enger und kooperativer Abstimmung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Ansbach konzipiert, um über das Handels- und Dienstleistungsangebot der Altstadt hinaus die Versorgungsfunktion der Ansbacher Innenstadt für die Stadt und die Region zu bereichern und zu ergänzen. Die Altstadt ist in der Bausubstanz und den Verkehrswegen historisch geprägt, wodurch sich zum einen der einzigartige Flair mit einer besonderen Aufenthaltsqualität ergibt, zum anderen aber Ladenflächen in bestimmten Größen mit der unerlässlichen Anbindung an Verkehrswege und Parkräume für die aktuellen Einzelhandelskonzepte nicht darstellbar waren und sind.

Die Schließung des Praktiker-Baumarktes (Fachmarkt 3) und die damit erforderliche Umnutzung der dortigen Flächen sowie die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) erfordern eine Aktualisierung des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), dessen Grundlagen nun über 20 Jahre alt sind. Der Stadtrat hat deshalb am 03.06.2014 den Änderungsbeschluss zum VEP Nr. 1 gefasst und die Verwaltung zur Ausarbeitung der Änderung und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Zeitgleich hat der Bauausschuss die Fortschreibung des EEK beschlossen.

Der Änderungsentwurf zum EEK wurde im Laufe des Jahres 2014 erstellt, nach der Vorstellung im Stadtrat im Dezember 2014 mit den betroffenen Stellen und Institutionen abgestimmt und im April 2015 nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen abschließend gebilligt.

Vorrangig geprüft wurden bei der Erstellung des aktualisierten Konzeptes die Möglichkeiten der Neunutzung des ehemaligen Praktiker-Standortes im Brücken-Center, verbunden mit den weiteren damit verbundenen Auswirkungen für die Standorte Brücken-Center und Altstadt. Die erarbeiteten Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes zum VEP Nr. 1, der mit dem BCA koordiniert wurde. Ebenso erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat somit auf Grundlage des EEK-Änderungsentwurfes stattgefunden. Darin wurde für das Brücken-Center eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) vollzogen, die die Ansiedlungsmöglichkeiten im Brücken-Center mit denen in der übrigen Innenstadt gleichstellt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die dadurch mögliche Ansiedlung aller zentrenrelevanten Sortimente Gefahren nach sich ziehe. Die aktuelle Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermögliche jedoch Reglementierungen bei der Ansiedlung von Sortimentsbereichen.

Nach Bekanntgabe der Änderungen im Brücken-Center in der FLZ im Mai 2014 wurden von zwei Einzelhändlern der Innenstadt bereits Stellungnahmen bezüglich der Erweiterung der Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung abgegeben. Diese werden im Rahmen der Offenlegung des Änderungsentwurfs behandelt und abgewägt.

Parallel zur Offenlegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die höhere Landesplanungsbehörde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Nachdem der aktuelle Entwurfsstand die landesplanerisch höchst zulässigen Verkaufsflächen voll ausschöpft, wird eine landesplanerische Beurteilung für notwendig erachtet.

Zum Änderungsentwurf wird der Durchführungsvertrag ergänzt.

2. Planung

Die im EEK genannten Vorschläge für die Änderung des städtebaulichen Vertrages werden folgendermaßen berücksichtigt:

1. Mindestens 20 % der Gesamtverkaufsfläche sollen durch nicht-zentrenrelevante Sortimente belegt werden.
Nachdem viele aktuelle Handelsformate (z. B. SB-Warenhaus, Kaufhaus, Elektronik, u. a.) dem Schema der Sortimentsgliederung der Ansbacher Liste nicht eindeutig zugeordnet werden können und bestimmte Anbieter (z. B. SB-Warenhaus) in der Innenstadt zum Teil gar nicht mehr möglich sind, weil entsprechende Ladengrößen nicht vorhanden sind, werden die im EEK geforderten 25 % um 5 % verringert.
2. Zur Wahrung des Gleichgewichts in der Innenstadt zwischen den Angeboten der Altstadt und des BCA wird BCA darauf achten, dass die Verkaufsfläche für die Textilien und Schuhe im BCA nicht über 35 % VKF an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche liegt. Basierend auf den aktuellen Anteil von 31,2 % wird ab 2016 eine jährliche Erhöhung dieses Anteils um 1,0 % bis max. 34,0 % vereinbart. Zum Erhalt und zur Stärkung der Angebotsvielfalt ist das BCA weiterhin auch zukünftig bestrebt, soweit möglich alle Sortimentsbereiche zu berücksichtigen.
3. Der Durchführungsvertrag wird für die Dauer von 5 Jahren vereinbart. Sollten sich darüber hinaus vor Ablauf der 5-Jahres-Frist grundlegende strukturelle Veränderungen ergeben, welche die Maßgaben der vorliegenden Ergänzung in Frage stellen, verpflichten sich beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung dieser Ergänzung zu erarbeiten.

Nicht berücksichtigt wurde die Forderung des EEK, bei Neuvermietung von Verkaufsflächen verbindlich darauf zu achten, dass kein Großstandort im Bereich Textilien entsteht

(max. 2.400 m² je Einheit im Bereich Textilien), da der Ursprungsbebauungsplan bereits 3.000 m² für ein einzelnes Textilhaus zulässt.

Im Änderungsentwurf werden die textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans wie folgt geändert:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen eines Einkaufszentrums, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben, ergänzenden Fachmärkten, Möbel- und Einrichtungshäusern sowie Bau- und Gartenmärkten.

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf eine Fläche von insgesamt 32.100 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu 11.550 m² ist für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte zulässig.

Im festgesetzten Sondergebiet sind grundsätzlich alle zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Ansbacher Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) vom April 2015 zulässig.

Für die zentrenrelevanten Sortimente werden jeweils folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

• Bekleidung	max. 8.500 m ²
• Schuhe	max. 2.200 m ²
• Lederwaren	max. 300 m ²
• Sport, Sportbekleidung, Camping	max. 2.660 m ²
• Spielwaren und Hobby	max. 900 m ²
• Hausrat, Glas und Porzellan	max. 1.200 m ²
• Uhren und Schmuck	max. 250 m ²
• Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	max. 1.100 m ²
• Schreibwaren	max. 1.450 m ²
• Nahrungs- und Genussmittel	max. 7.234 m ²
• Drogerie- und Parfümeriewaren	max. 6.700 m ²
• Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	max. 1.100 m ²
• Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	max. 2.200 m ²

Im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 800 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind des Weiteren:

- Schank- und Speisewirtschaften
- mischgebietsverträgliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude/-räume
- Gebäude/Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Gebäude für Schulen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für Sport und Freizeit

- *Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen*
- *Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO*

Unzulässig sind eigenständige Verkaufsflächen für Erotik-Artikel, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten unverändert.

Die Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich Sport, Sportbekleidung und Camping sowie für Nahrungs- und Genussmittel werden nach Bestand festgelegt, da hier die jeweils landesplanerisch höchstzulässigen Verkaufsflächen schon ausgereizt sind.

Die Waren des SB-Warenhauses (Real) werden landesplanerisch sämtlich auf die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel angerechnet. Die Non-Food-Artikel werden dabei entsprechend den Erkenntnissen der BBE-Handelsberatung allerdings mit einer geringeren Raumleistung eingerechnet als das Food-Sortiment. Dies hat zur Folge, dass im Brückencenter der Bestand an Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel (allein 7.015 m² im Real) die höchst zulässige Verkaufsfläche bereits überschreitet. Die Verkaufsfläche ist demnach auf den Bestand festzuschreiben (gem. Stellungnahme höhere Landesplanungsbehörde).

Für die anderen Sortimente werden die landesplanerisch höchstzulässigen Verkaufsflächen festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers – Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen in der Fassung vom 28.09.2015 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Erste Änderung des VEP Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers
Begründung zur Änderung