

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0255/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	23.05.2013	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2181 - Gronauer Kreisel - - Aktuelle Bauvoranfrage

Inhalt der Mitteilung

Am 19.03.2013 wurde bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für das Grundstück Richard-Zanders-Straße 2-8 eingereicht (sh. Anlage). Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes zwischen Hauptstraße, Richard-Zanders-Straße und Gronauer Mühlenweg. Vorgesehen sind 3 Ladenlokale mit Verkaufsflächen für **nicht-zentrenschädliche Sortimente zwischen 660 und 684 m²** sowie eine Einheit für Büro- und Schulungsnutzung von rund 990 m² Fläche.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens wird auf der Grundlage des § 34 BauGB geprüft. Der Baukörper fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein; hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Büro- und Schulungsnutzung unproblematisch und in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Das Thema „Einzelhandel“ wurde für den Bereich des Gronauer Kreisels in der Vergangenheit mehrfach behandelt.

Am 10.06.1999 fasste der Planungsausschuss einen **Aufstellungsbeschluss** für den **Bebauungsplan Nr. 2181 – Gronauer Kreisel**, um zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen nicht-integrierte Standorte außerhalb des Stadtzentrums für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädlichen Sortimenten auszuschließen. Eine derartige Entwicklung zeichnete sich damals durch verschiedene Bauvoranfragen ab.

Der **Entwurf des Einzelhandelskonzeptes** setzt sich kritisch mit dem Bereich des Gronauer

Kreisels auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächen in diesem Bereich zugunsten von Betriebsverlagerungen in die Zentren reduziert werden sollen.

Das **Gewerbekonzept**, welches im Januar 2012 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurde, empfiehlt für diesen Bereich die Aufstellung eines Entwicklungskonzepts zur Aufwertung und Neustrukturierung des Umfelds der Fachhochschule. Es sollte zu einer Fortentwicklung des Dienstleistungsansatzes im Umfeld der Fachhochschule kommen, hin zu einem Standort für Technologie und Qualifizierung mit hohem Dienstleistungsanteil. Wohnnutzungen können dabei in die Planung einbezogen werden.

Auch das **ISEK 2030**, im Februar 2012 vom Rat beschlossen, empfiehlt, für das Gebiet des Gronauer Kreisels und der Fachhochschule ein Entwicklungskonzept zu erstellen, welches vorrangig den Ausbau der Fachhochschule mit attraktiven Nebenangeboten und eine Anbindung an die Innenstadt vorsieht. Ziel ist die Etablierung eines hochwertigen Dienstleistungs- und Wissensstandortes.

Ausgehend von den zuvor genannten Konzepten widerspricht das beantragte Vorhaben, das in erster Linie eine Verfestigung des Gronauer Kreisels als Einzelhandelsstandort vorsieht, Teilen der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Bei Beurteilungen von Bauvoranfragen und Bauanträgen auf der Grundlage des § 34 BauGB ist dies ebenfalls wünschenswert und sinnvoll, aber nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Eindeutig **schädlich** am Gronauer Kreisel sind weiterer großflächiger Einzelhandel bzw. weitere Verkaufsflächen für zentrenschädliche Sortimente. Dieser Aspekt wird vom Antragsteller berücksichtigt; er beantragt ausdrücklich nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Ausbau zu einem Dienstleistungs- und Wissensstandort wäre optimal, scheitert aber im Moment an einem konkreten Bedarf und umsetzungsbereiten Partnern.

Bauliche Entwicklungen, die diesem Ziel nicht entsprechen, konsequent zu verhindern, würde eine weitere Entwicklung im Bereich des Gronauer Kreisels blockieren. Gerade diese Entwicklung ist aber dringend notwendig und städtebaulich erwünscht.

In Anbetracht der Gesamtumstände wird es daher für vertretbar gehalten, bei der Beurteilung der jetzt konkret vorliegenden Bauvoranfrage von den Zielen in den oben genannten Entwicklungskonzepten abzuweichen.

Es ist beabsichtigt, den beantragten Nutzungen auf der Grundlage des § 34 BauGB zuzustimmenn und einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Ein weiterer wichtiger und zu berücksichtigender Belang der Bauvoranfrage ist die Verkehrsführung. Hier ist vor allem sicherzustellen, dass die verschiedenen Optionen der Verkehrsführung für die Zukunft nicht verbaut werden. Dies ist nach Prüfung der vorliegenden Pläne nicht der Fall. Der Antragsteller und Grundstückseigentümer ist zudem bereit, Flächen, die für eine Verbreiterung der Straßenflächen benötigt werden, an die Stadt abzugeben.