

Bericht

Beilage 12.2
zur Einladung für die
14. Sitzung des Stadt-
planungsausschusses
am 17.07.2003

Betreff: Anwesen Äußere Sulzbacher Straße 8-10
Nutzungsänderung von Autohaus in Lager mit Teilabbruch und
Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.02.2002

- Bericht -

Sachverhalt:

Am 24.07.2002 wurde von der Fa. LIDL Dienstleistung GmbH u. Co. KG ein Bauantrag eingereicht, der vorsieht auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Fa. Mohag (Kfz-Handel u. -Reparatur) an der Äußeren Sulzbacher Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 720m² Verkaufsfläche sowie einer Stellplatzanlage mit 104 Parkplätzen zu errichten; die bestehenden Gebäude im rückwärtigen Bereich sollen abgebrochen, die Blockrandbebauung entlang der Äußeren Sulzbacher Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Sowohl das neue Verkaufsgebäude als auch Anlieferung und Stellplatzanlage sollen hinter der bestehenden Blockrandbebauung im Innenhofbereich errichtet werden; die Zu- und Abfahrten erfolgen von der Äußeren Sulzbacher Straße, von der Bartholomäusstraße und von der Hohfederstraße.

Am 28.10.2002 wurde eine Tektur vorgelegt, die im Hinblick auf den Lärmschutz der Nachbargrundstücke Änderungen im Bereich der geplanten Anlieferung und der Gebäudestellung vorsieht.

Ein auf diese Tekturplanung abgestimmtes Lärmschutzgutachten wurde am 08.11.2002 nachgereicht. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: „Unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber angegebenen projektbezogenen Daten kann für die untersuchten Immissionsorte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert werden. Die Spitzenpegelbetrachtung führt im vorliegenden Fall an den untersuchten Immissionsorten zu keinen Überschreitungen durch kurzzeitige Pegelspitzen zur Tagzeit.“

Am 22.05.2003 wurde eine weitere Tekturplanung vorgelegt, die folgende Änderungen beinhaltet:

- Reduzierung der nachgewiesenen Stellplätze auf 97 Stellplätze
- Entfall der Ein- u. Ausfahrt zur Hohfederstr.; stattdessen wird hier ein Geh- u. Radweg eingeplant
- Diverse Korrekturen im Hinblick auf den Schallschutz der Nachbarbebauung, wie geänderte Anordnung von Mitarbeiterstellplätzen und Teilüberdachung des Anlieferungsbereichs
- Sonstige Änderungen, die für eine grundsätzliche Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit allerdings nicht relevant sind.

Ein überarbeitetes Immissionsgutachten wurde zur geänderten Planung nicht vorgelegt.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar:

Für das Baugebiet existieren planungsrechtliche Festsetzungen nach § 30 (3) BauGB in Form von einfachen Bebauungsplänen; ferner gelten hier die maßgeblichen Kriterien des § 34 BauGB. Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Äußeren Sulzbacher Straße handelt es sich hier um ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO; der direkt südlich und östlich an den geplanten LIDL-Markt anschließende Bereich entlang der Hohfederstraße und der Fichtestraße ist, bedingt durch die dort vorhandene Nutzungsstruktur, die in einem ganz überwiegenden Maß durch eine Wohnnutzung geprägt ist, eindeutig als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, einzustufen.

Somit wäre ein Lebensmitteldiscountmarkt zwar gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) im MI allgemein zulässig, durch die im Blockinnenbereich gelegenen Kundenparkplätze, sowie die Anlieferung mit den erforderlichen Zufahrten ergeben sich allerdings solche Belästigungen und Störungen, dass dieses Vorhaben gemäß § 15 (1) BauNVO nach Lage und Umfang im Einzelfall als unzulässig einzustufen ist; hierbei ist insbesondere die Lage der angrenzenden, hauptsächlich durch Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägten Blockrandbebauung an verkehrlich stark frequentierten Innenstadtstraßen zu berücksichtigen, die für die ruhige, rückwärtige Hofzone ein besonderes Maß an Rücksichtnahme erfordert.

Durch diese im Einzelfall nach § 15 BauNVO sich ergebende Unzulässigkeit ist es dann auch für die Beurteilung der grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht mehr von Bedeutung, ob ggf. in einem nachzureichenden Immissionsgutachten die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen würde.

Selbst die Berücksichtigung einer durch den bisher vorhandenen Kfz-Betrieb anzunehmenden Vorbelastung des Gebiets, kann zu keiner anderen Beurteilung führen, da von dem geplanten Lebensmitteldiscountmarktes einschließlich Stellplatzanlage ein höheres Störpotenzial ausgeht. Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt, dass bei einem Kfz-Betrieb die Fahrzeuge zur Reparatur nur zu bestimmten Zeiten gebracht und wieder abgeholt werden, während ein Lebensmitteldiscountmarkt durch einen über den gesamten Tag verteilten Zu- und Abfahrtsverkehr geprägt ist.

Die Verwaltung beabsichtigt aus den vorgenannten Gründen den vorliegenden Bauantrag abzulehnen.

SPD

Stadtratsfraktion
Nürnberg

Tel.: 0911-2312906
Fax: 0911-2313895

E-Mail: spd@fraktionen.stadt.nuernberg.de
Internet: www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de

U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus

19.08.02
Zerweck/m

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90317 Nürnberg

APS

11/11

OBERBÜRGERMEISTER		
20. SEP. 2002 / Nr.		
VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2	4 Antwort vor Ab- sendung vorlegen
	Z.N.V.	5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Bauantrag Firma Lidl, Äußere Sulzbacher Straße 8-10

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

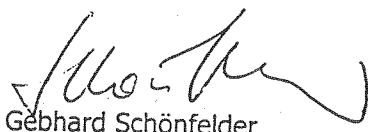
durch Schreiben aus der Bürgerschaft wurden wir über den Bauantrag der Fa. Lidl informiert.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung möge über das Genehmigungsverfahren der Fa. Lidl, Äußere Sulzbacher Straße 8-10, berichten.

Mit freundlichen Grüßen


Gebhard Schönfelder
Vorsitzender



DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

BÜRGERMEISTERAMT

An den Vorsitzenden
der Stadtratsfraktion der SPD
Herrn Stadtrat Gebhard Schönfelder
Rathaus

90317 Nürnberg

1. A. / [Signature]

STADTRAT	
25. SEP. 2002 1390	
1. Termin	1. Termin
2. Termin	1. Termin
3. Termin	1. Termin
4. Termin	1. Termin
5. Termin	1. Termin

Kopie BOB.

Kopie [Signature]

Nürnberg, 23. September 2002

Bauantrag Firma Lidl, Äußere Sulzbacher Straße 8 - 10

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 19.09.2002. Im Auftrag von Herrn Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly teilen wir Ihnen mit, dass er die Behandlung Ihres Antrages im

Stadtplanungsausschuss

veranlasst hat.

Mit freundlichen Grüßen
i. V.

[Signature]

Laukusch

BAUORDNUNGSAMT	
Eingel. 30. SEP. 2002	
1. Termin	1. Termin
2. Termin	1. Termin
3. Termin	1. Termin
4. Termin	1. Termin
5. Termin	1. Termin

Na denn...!

1.10.02 i.V.

Nachrichtlich - mit Abdruck des Bezugsschreibens -

1. An den Vorsitzenden der Stadtratsfraktion der CSU
2. An die Vorsitzende der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
3. Stadtratsgruppe Die Freien (FDP, FWN)
4. Herrn Stadtrat Beisig
5. Herrn Stadtrat Grosse-Grollmann
6. Herrn Stadtrat Ollert

abgesandt am 24.09.02
III. Bei VI mit der Bitte um weitere Veranlassung

IV. [Signature]



Lageplan M 1:1000

Planung vom 21.05.2003

3.Tektur zum Bauantrag B 2-2002-861

Projekt: Umbau des Anwesens in D- 90489 Nürnberg/Schoppershof
 Äußere Sulzbacher Str. 8-10 zum LIDL-Nachbarschaftsladen
 Fl.Nr. 322; 322/2; 322/4; 323; 323/4; 323/7

Bauherr: LIDL Dienstleistung GmbH & Co.KG
 c/o LIDL GmbH & Co.KG
 Fährstr. 12, D-91330 Eggolsheim
 FON 09545/447-0 FAX 09545/447-69

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
 c/o Lidl GmbH & Co. KG
 Fährstraße
 91330 Eggolsheim

**Grundstücks-
 eigentümer:** MOHAG J. Vogt & E. Laufer KG
 Äußere Sulzbacher Str. 6-8, D-90489 Nürnberg

Planung: Langenbuch Ingenieures. mbH & Co.KG
 D-91301 Forchheim, Schönbornstrasse 21
 FON 09191/7235-0 FAX 09191/7235-40
www.langenbuch.de buero@langenbuch.de

Langenbuch
 Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG
 91301 Forchheim, Schönbornstr.21, 7235-0

Die Nachbarn zur Kenntnis genommen und zugestimmt:

Gesonderte Nachbarbeteiligung