Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG zum
ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4388

für das Gebiet nördlich der Rothenburger Straße zwischen der Haeselerstraße im Westen und der Paracelsusstraße im Osten, südlich des Westparks (ehemaliges US-Hospital)

Stand: Juni 2014

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4388
für das Gebiet nördlich der Rothenburger Straße zwischen der Haeselerstraße im Westen und der Paracelsusstraße im Osten, südlich des Westparks (ehemaliges US-Hospital)

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum 1

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 8

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 8

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 8

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 8

I.4.4. GENDERASPEKTE 9

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 9

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 9

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 9
I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung 9

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 9

I.4.7.1. Lufthygiene / Lärmimmissionsschutz 9

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 10

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 10

I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 10

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 11

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 11

I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 11

I.5.8. BEPFLANZUNGEN 11
I.5.9. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 11
I.5.10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG 12
I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN 12
I.5.12. GRÜNFLÄCHEN 12
I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG 12
I.5.14. BEHEIZUNG 12
I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ12
I.5.16. KENNZEICHNUNGEN 12
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12
I.7. BETEILIGUNGEN 12
I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 12
I.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 12
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 13
I.8. KOSTEN 13

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4388
für das Gebiet nördlich der Rothenburger Straße zwischen der Haeselerstraße im Westen und der Paracelsusstraße im Osten, südlich des Westparks (ehemaliges US-Hospital)

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4388 für das Gebiet nördlich der Rothenburger Straße zwischen der Haeselerstraße im Westen und der Paracelsusstraße im Osten, südlich des Westparks (ehemaliges US-Hospital) stammt aus dem Jahr 2001 (Rechtsverbindlich am 29.05.2002). Die Stadt beabsichtigt, für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets (Zweckbestimmung Läden), aus Gründen einer städtebaulichen Ordnung den Bebauungsplan Nr. 4388 zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 175/22 und 175 (TF), beide Gemarkung Großreuth bei Schweinau.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 5.197 m².

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuches (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen.
Zuständig für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung (Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich) handelt und eine Fläche von insgesamt weniger als 20.000 m² versiegelt wird, wird die Änderung im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

In Folge des gewählten Verfahrens für die Bebauungsplanänderung (§ 13a BauGB) ist im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) erforderlich. Weiterhin ist, aufgrund der Größe des Vorhabens (=maximale Erweiterungsmöglichkeit) nach Anlage 1 Ziff. 18.8 des UVPG, für die durch die Bebauungsplanänderung zukünftig zulässige Erweiterungsmöglichkeit, keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (im Sinne des § 3c UVPG) erforderlich.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Die Firma Lidl GmbH möchte am vorhandenen Standort (Ecke Rothenburger Straße / Sankt-Gallen-Ring) ihren bestehenden Einzelhandelsmarkt erweitern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für diese Fläche ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Läden) gemäß § 11 BauNVO fest.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine reine interne Umstrukturierung, nicht um die Erweiterung des Sortiments. Der bisher im Parkplatzbereich angesiedelte Bäcker entfällt und wird künftig durch eine interne „Bake-off-Station“ mit Frischbackwaren ersetzt. Für diese Nutzung ist eine ausreichend dimensionierte und vom Kundenraum getrennte Aufbewahrung (TK-Zelle) sowie ein Raum zur Vorbereitung der Backwaren notwendig. Weiterhin erfordert die Umsetzung der Anforderungen aus § 9 Verpackungsverordnung (Pfanderhebungs- und Rücknahmepflicht für Einweggetränkeverpackungen), in Verbindung mit einer kundenfreundlichen Bedienbarkeit der Leergutabgabe, die Einrichtung eines genügend großen Pfandraums.

Bei beiden dieser dem Strukturwandel im Einzelhandel geschuldeten betrieblichen Veränderungen handelt es sich jedoch nicht um eine Veränderung der Verkaufsfläche (VK), da beide Nutzungen nicht der VK zuzurechnen sind.

Neben dieser Erweiterung erfolgt weiterhin eine Umsortierung innerhalb des Gebäudes, was im Wesentlichen einer Auflösung bzw. Umwandlung eines Lagers in Verkaufsraum umfasst. Hierdurch wird ebenfalls keine Sortimentserweiterung, sondern lediglich eine geänderte und übersichtlichere Präsentation der Waren angestrebt. Gerade für die ältere Kundschaft ist ein großzügigerer Verkaufsraum mit einer besseren Übersicht und leichteren Erreichbarkeit der Waren wichtig für ein angenehmes Einkaufen. Weiterhin führt dies auch für das Personal zu erleichterten Arbeitsbedingungen und insgesamt zu logistisch optimierten Abläufen innerhalb des Marktes.

Um die vorgenannten Erweiterungen bzw. Umstrukturierungen umsetzen zu können und dadurch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes nachhaltig zu sichern sowie das Angebot qualitativ an die geänderten Konsumwünsche anzupassen, ist es planungsrechtlich erforderlich verschiedene Festsetzungen im Bereich des SO zu ändern. Dies betrifft hauptsächlich die Änderung der maximal zulässigen Geschoss- und Verkaufsfläche sowie die Anpassung der Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze. Durch die flächenmäßigen Änderungen wird das angebotene Sortiment des Markts nicht erweitert, so dass hierdurch nicht mit einer erhöhten Anzahl an Anlieferungen zu rechnen ist. Weiterhin erfolgt eine Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Läden“ in zukünftig „Lebensmittelmarkt“.

Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Markts bzw. seiner Erweiterung zu schaffen. Damit wird dem Gebot der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung getragen und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

Im Zuge dieser Änderung wird die Plangrundlage im Änderungsbereich an die digitale Flurkarte angepasst, wodurch sich geringfügige andere Flächengrößen ergeben können.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Bebauungsplangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4388 liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets und ist dem Stadtteil Großreuth bei Schweinau zugeordnet. Im Osten und Westen des Geltungsbereichs schließen Siedlungen aus den 30-er Jahren mit lockerer Einfamilienhausbebauung (II-geschossig) an. Der Westpark befindet sich im Norden des Planungsgebiets. Die südliche Abgrenzung bildet die Rothenburger Straße (St 2245).

Der Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im südwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 4388 und wird begrenzt durch öffentliche Grünflächen im Süden und Westen sowie öffentlicher Verkehrsfläche im Norden und Osten.

Der Änderungsbereich kann als topographisch eben angesehen werden.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das gesamte Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde gemäß seiner Festsetzungen vollständig realisiert. Dies umfasst überwiegend Wohnnutzung, in kleinen Teilbereichen gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen etc.) sowie einen Einzelhandelsmarkt im Sondergebiet. Darüber hinaus befindet sich ebenfalls ein Kindergarten im Gebiet.

I.3.1.3. Verkehr

Verkehrstechnisch wird der Änderungsbereich weiterhin über den Kreisverkehr des Sankt-Gallen-Rings erschlossen, welcher durch die Rothenburger Straße an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Änderungsbereich gelten die Gesetze, Rechtsnormen und Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung. Im übrigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind weiterhin die entsprechenden Regelungen aus der Zeit seines Erlasses einschlägig.

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP) aus dem Jahr 2013 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Nürnberg ist dies der **Regionalplan 7** (RP 7) des Planungsverbands Industrieregion Mittelfranken.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Nürnberg im Sinne der Systematik der Zentralen Orte im LEP als **Oberzentrum** eingestuft (vgl. Karte 1 des RP 7 zur Raumstruktur sowie Anhang 2 Strukturkarte zum LEP). Nach dem LEP sollen Oberzentren darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP-E: 2.1.8 (G)).

- Im LEP wird das Ziel für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.3.1 so formuliert, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen, jedoch abweichend auch Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

  Gemäß o.a. Ausführungen ist Nürnberg als Oberzentrum als Ort grundsätzlich geeignet, Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Nahversorgungsbetriebe in o.a. Größenordnung anzusiedeln.

- Als weiteres verbindliches Ziel der Raumordnung zur Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist definiert, dass die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll (LEP; 5.3.2).

  Der Einzelhandelsstandort am Sankt-Gallen-Ring in Nürnberg ist als städtebaulich gut integrierter Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang anzusehen. So ist er rundum umgeben von Wohnnutzung und wurde im Zuge der Umnutzung des ehemaligen US-Hospitals mit entwickelt, u.a. um eine verbrauchernahe Versorgung der neu geschaffenen rund 650 Wohneinheiten zu sichern. Im 500 m Radius rund um den Einzelhandelsstandort sind nahezu alle vorhandenen Nutzungen in den Bereich Wohnnutzung einzuordnen, welche alle fußläufig an den Standort angebunden sind. Auch im „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg“ aus dem Jahr 2012 wird der Standort als „sonstiger integrierter Standort“ mit einem 500 m-Radius eingestuft.

  Zukünftig plant die Stadt Nürnberg südlich des Einzelhandelsstandorts, zwischen Züricher Straße und Hartungstraße, eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen auf noch unbebauten Bereichen, welche bereits im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als

Wohnbaufläche dargestellt sind. Für diesen Bereich wird aktuell ein Städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt. Dieses gesamte neue Wohnviertel liegt in unmittelbarer Nähe (im 500 m-Radius) des Einzelhandelsstandorts.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Standort „direkt vor der Haustür" durch die 50 m entfernte Bushaltestelle „Züricher Str." des Stadtbusses 72 (Gustav-Adolf-Straße – Zirndorf Realschule), welche an Werktagen 2-3 mal stündlich bedient wird, angebunden.

Gemäß o.a. Ausführungen ist der Einzelhandelsstandort am Sankt-Gallen-Ring als Standort in städtebaulich gut integrierter Lage einzustufen. So verfügt dieser über einen sehr großen Wohnanteil in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, welche zudem fußläufig angebunden sind. Darüber hinaus ist der Standort ebenfalls gut an den ÖPNV angeschlossen.

- Weiterhin fordert das LEP, dass Flächenausweisungen für (die Errichtung und Erweiterung von) Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (LEP; 5.3.3 (Z)).

  Im „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg" aus dem Jahr 2012 wird ersichtlich, dass der Einzelhandelsstandort am Sankt-Gallen-Ring keine über die Nahversorgung hinausgehende Bedeutung im Stadtgebiet Nürnberg besitzt. Insbesondere gehen von diesem Standort keinerlei Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte aus. Aufgrund der recht geringen Dichte an sonstigen Nahversorgungsbetrieben in diesem Bereich besteht darüber hinaus wenig bis kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

  Gemäß o.a. Ausführungen sind vom betreffenden Einzelhandelsstandort keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten. Der Einzelhandelsbetrieb trägt einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei.

Im RP 7 ist das Stadtgebiet Nürnberg hinsichtlich seiner ökologisch funktionellen Raumgliederung als Bereich mit städtisch-industrieller Nutzung eingestuft.

Zum Thema Siedlung und Versorgung kann dem RP 7 entnommen werden, dass sich im Planbereich keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen, Lärmschutzbereiche oder Regionale Grünzüge befinden, die der Planung entgegenstehen würden. Auch andere fachliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege tangieren den Geltungsbereich nicht.

Diese Bebauungsplanänderung wird unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung – sowohl nach gültigem als auch nach künftigem Recht - aufgestellt.

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stammt aus dem Jahr 2006. Seit dem ist auch ein Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert. In diesem ist der Änderungsbereich größtenteils als gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich teilweise auch als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Änderungsbereich ein Sondergebiet festgesetzt ist, weicht dies von den Darstellungen des FNP ab.

Da es sich im vorliegendem Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist dann im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

I.3.2.1.c.Bebauungspläne

Im Planungsgebiet bestehen Festsetzungen nach § 9 BauGB im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4388. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden diese sowohl zeichnerischen als auch textlichen verbindlichen Regelungen teilweise geändert.
Dadurch werden diese ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Rechtskraft der Änderung für den Planungsbereich aufgehoben und durch die neuen Regelungen ersetzt.
Die weiteren Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4388 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Von der vorliegenden Änderung nicht betroffen ist das Änderungsverfahren mit Einleitungsbeschluss vom 19.09.2002 (Amtsblatt S.587 und 605), das die Umwidmung des Gewerbegebiets zu Mischgebiet zum Inhalt hat und zu gegebener Zeit fortgeführt wird

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bzw. dieser Änderung.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

In vorhandenes Fachplanungsrecht wird durch diese Änderung nicht eingegriffen. Im Plangebiet selber sind weder Planfeststellungen durchgeführt worden, noch vorgesehen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

An der Nutzungsstruktur des Baugebiets ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Das Sondergebiet bleibt bestehen und wird lediglich flächenmäßig etwas zu Gunsten privater Grünfläche verringert. Darüber hinaus wird durch die Anpassung der Geschoss- und Verkaufsfläche sowie der Baugrenze eine kleine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ermöglicht.

Auswirkungen bzw. Unverträglichkeiten auf die Innenstadt sind durch diese Änderung nicht zu erwarten.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dem bestehenden Einzelhandelsmarkt eine kleine Erweiterungsmöglichkeit in östliche und südliche Richtung (in Richtung Sankt-Gallen-Ring) ermöglicht. In den Grundzügen bleibt die vorhandene Bebauung jedoch hinsichtlich Form, Gestaltung, Anordnung und Bauweise bestehen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

In den Grundzügen bleibt die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs bestehen. So erfolgt die Anbindung des SO auch zukünftig über den Kreisverkehr des Sankt-Gallen-Rings. Es wird lediglich der Winkel der Zufahrt in den Kreisverkehr in südliche Richtung verschoben. Aufgrund dieser Veränderung muss ein kleiner Teil des Grünstreifens (-9,5 m²) entlang des Sankt-Gallen-Rings zugunsten hinzukommender Straßenverkehrsfläche wegfallen. Diese Änderung wurde mit Verkehrsplanung bereits vorab abgestimmt.

Weitere Veränderungen sind darüber hinaus nur noch innerhalb des SO in der Anordnung der Stellplätze erforderlich.

I.4.4. GENDERASPEKTE

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange beider Geschlechter in der Weise, dass in ihr keine Nutzungen vorgesehen sind, die nur die Bedürfnisse eines von beiden berücksichtigt. Der Supermarkt ist für beide Geschlechter uneingeschränkt nutzbar.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Das Gebiet ist infrastrukturell vollständig versorgt. Neue Ver- oder Entsorgungsanlagen bzw. –leitungen werden nicht notwendig.

Die Abfallentsorgung ändert sich im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation nicht und ist somit auch zukünftig gewährleistet.

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das grundsätzliche grünordnerische Konzept des verbindlichen Bebauungsplans für den Bereich der Änderung wird beibehalten. So ist der Einzelhandelsmarkt im Bestand bereits nach Norden und Westen eingegrünt. Die begrünten Bereiche lagen bisher planungsrechtlich im Sonstigen Sondergebiet, diese Bereiche werden zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün (Eingrünung Baugebiet) festgesetzt. Mit einbezogen in diese private Grünfläche wird auch die Fläche zwischen Einzelhandelsmarkt und Sankt-Gallen-Ring, welche bisher Teil des Baugebiets war und als Stellplatzfläche genutzt wurde. Im Rahmen der baulichen Veränderungen des Einzelhandelsmarktes fallen diese Stellplätze zugunsten einer Eingrünung weg.

Durch die nun erfolgende Festsetzung der vorhandenen Begrünung als private Grünfläche ist es möglich, die vorhandenen und neu geplanten Grünbereiche nachhaltig zu schützen und langfristig zu erhalten.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird an der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nichts verändert. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossfläche sowie der Verschiebung der Baugrenze ist zukünftig eine Erweiterung und Vergrößerung der baulichen Anlagen im SO möglich. Da dieser Bereich jedoch aktuell bereits vollständig überbaut ist, erhöht sich die versiegelte Fläche nicht. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich sogar verringert, da der Bereich zwischen Einzelhandelsmarkt und Sankt-Gallen-Ring nun im Rahmen der Änderung als private Grünfläche festgesetzt wird.

Da insgesamt die Eingriffsintensität die gleiche bleibt und sogar eine geringfügige Entsiegelung erfolgt, werden Ausgleichsflächen demzufolge nicht erforderlich.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene / Lärmimmissionsschutz

Im Zuge der Bebauungsplanänderung bleibt die Nutzungsart im Änderungsbereich bestehen. Die geringfügige Erweiterung des Einzelhandelsmarkts erfordert eine leichte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese Erweiterung des bestehenden Markts ist infolge der Abgrenzung des Baufensters nur in östliche Richtung (in Richtung Sankt-Gallen-Ring) möglich. In nördliche und westliche Richtung werden keine weiteren Möglichkeiten für wesentliche bauliche Veränderung im Vergleich zur Bestandssituation geschaffen. Die geplanten Erweiterungen, welche den Anbau einer Leergutrücknahme, einer Backvorbereitung sowie einer Tiefkühlzelle umfassen, liegen somit auf der den schutz-

bedürftigen Nutzungen abgewandten östlichen Seite des Einzelhandelsmarktes (in Richtung Sankt-Gallen-Ring).

Mit der Anpassung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes ist keine Zunahme, sondern sogar eine Reduzierung der KFZ-Stellplätze verbunden. So fallen zukünftig 10-12 Stellplätze weg. Infolgedessen ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung nicht zu erwarten.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umkreis des Änderungsbereichs ist hinsichtlich Lärmimmissionen und Lufthygiene mit keinen zunehmenden Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanänderung zu rechnen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans in den Grundzügen überwiegend übernommen. Es erfolgt nun durch die geringfügige Änderung, sowohl zeichnerischer als auch textlicher Festsetzungen, eine Anpassung der vorhandenen Festsetzungen an geänderte Rahmenbedingungen.

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet wird grundsätzlich beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Änderung der Zweckbestimmung, welche bisher „Läden“ lautete und nun in „Lebensmittelmarkt“ geändert wird. Durch die Änderung wird die Festsetzung rechtlich bestimmter und eindeutiger. So sollte hierdurch insbesondere klar gestellt werden, dass im SO nur ein Lebensmittelmarkt zulässig ist und nicht, wie durch den Plural „Läden“ impliziert, mehrere. Konkret sind im SO somit insbesondere ein Lebensmittelsupermarkt oder –discounter mit der dort branchenüblichen Sortimentszusammenstellung zulässig.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin im Plangebiet in Form der Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßfläche sowie Verkaufsfläche festgelegt und im Zuge der Änderung von 1.200 m² auf 1.900 m² (Geschossfläche) bzw. von 800 m² auf 950 m² (Verkaufsfläche) erhöht. Alle weiteren Festsetzungen werden beibehalten und nicht verändert.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt eine geringfügige Anpassung der Baugrenze. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt und nach Osten verschoben. Die Gesamtgröße der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt dabei nahezu gleich.

I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Die Fläche für Stellplätze wird verkleinert. So wird der Bereich im Nordosten, entlang des Sankt Gallen-Rings (östlich des Einzelhandelsmarktes), zugunsten privater Grünfläche geändert. Die hierdurch wegfallenden Stellplätze werden nicht anderorts ersetzt, sondern fallen vollständig weg. Im Zuge dessen wird die Satzung zum Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung ergänzt, welche eine Reduzierung des KFZ-Stellplatzbedarfs um 20% vorsieht.

Über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen besteht im Stadtgebiet Nürnberg die Stellplatzsatzung vom 14.12.2007 (StellplatzS - StS). Diese regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste, die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtenden erforderlichen Stellplätze gem. Art. 47 BayBO. Gemäß dieser Anlage der Satzung (Richtzahlen zu § 2 Abs. 1 StS) fällt das SO – Lebensmittelmarkt unter die in Nr. 3.4 aufgeführten „Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte“.

Gemäß § 1 Abs. 2 StS gilt die Satzung nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen. Vorliegend soll im maßgeblichen Bebauungsplan eine solche Sonderregelung getroffen werden. Dies erscheint aus verschiedenen Gründen erforderlich und auch sachgemäß.

Die vorliegende Stellplatzsatzung ist entgegen entsprechender Regelungen in anderen deutschen Großstädten wenig ausdifferenziert. So wird allein durch die Unterscheidung der Zonen 1 und 2 (§ 2 Abs. 5 StS) für den Bereich der Zone 1 eine Verpflichtung zur Stellplatzherstellung im Umfang von nur 80 % geregelt. Im Übrigen bestehen keine Regelungen für eine etwaige Reduzierung im Hinblick auf typischerweise bestehende stellplatzbedarfsreduzierende Umstände, wie z.B. besondere Nutzungsstruktur oder eine ÖPNV-Anbindung, etc. Insofern besteht allein der rechtliche Hinweis gemäß § 6 StS, wonach die Stadt unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen kann.

Diese sehr schematische Herangehensweise der StS wird den Besonderheiten des Plangebiets nicht gerecht, welches in der Zone 2 liegt und wodurch somit grundsätzlich die volle Anzahl an Stellplätzen erforderlich ist. Der Einzelhandelsmarkt in dieser städtischen Lage dient überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Nachbarschaft und weist darüber hinaus auch eine ÖPNV-Anbindung auf. Infolgedessen ist die vorzusehende KFZ-Stellplatzanzahl als recht hoch einzustufen und in dieser Form, was sich aktuell bereits in der Bestandssituation durch eine Vielzahl freier Stellplätze abzeichnet, nicht erforderlich. Da es sich bei den nun geplanten baulichen Ergänzungen und Anpassungen sowie der Verkaufsflächenerhöhung grundsätzlich um Maßnahmen im Bereich der internen Neuorganisation (u.a. Umsetzung der Einkaufswagenbox, Integration des Backshops sowie Erweiterung des Pfandrückgabebereichs) handelt und somit nur bereits vorhandene Nutzungen neu strukturiert und der Markt um keine neuen Sortimente erweitert werden, ist hierdurch kein Neu- bzw. Mehrbedarf an Stellplätzen absehbar.

Aus diesen Gründen wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan von den Forderungen der StS abgewichen (gemäß § 1 Abs. 2 StS).

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

An den Regelungen zu Nebenanlagen und Einfriedungen erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

An den Regelungen zu Abstandsflächen erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen.

I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

An den Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen.

I.5.8. BEPFLANZUNGEN

An den Regelungen zu Bepflanzungen erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans inhaltlich keine Veränderungen. Die bereits vorhandenen Regelungen werden unverändert beibehalten und gelten in dieser Form auch für den Bereich der neu hinzugefügten privaten Grünfläche (hier: Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern).

I.5.9. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Sind keine im Änderungsbereich vorhanden.

I.5.10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

Die vorhandenen Regelungen zum Lärmschutz, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Form, werden unverändert beibehalten, da durch die Bebauungsplanänderung keine maßgeblichen Änderungen an Nutzungsart und –maß erfolgen.

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

Durch die Anpassung des Zufahrtswinkels vom Kreisverkehr zum SO wurde der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig angepasst und vergrößerte sich südlich der Einfahrt um ca. 9,5 m².

I.5.12. GRÜNFLÄCHEN

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden begrünte Bereiche (westlich und nördlich des Einzelhandelsmarktes), welche bisher im Bereich des SO lagen, zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün (Eingrünung Baugebiet) festgesetzt. Auch der östliche Bereich zwischen Einzelhandelsmarkt und Sankt-Gallen-Ring, welcher bisher als Stellplatzfläche genutzt wird und im Bereich des SO liegt, wird in die Grünfläche mit einbezogen.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

Für diesen Bereich erfolgte im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Änderung der vorhandenen Regelungen.

I.5.14. BEHEIZUNG

An den Regelungen zur Beheizung erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen.

I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Sind keine im Änderungsbereich vorhanden.

I.5.16. KENNZEICHNUNGEN

Es sind keine Kennzeichnungen im Plangebiet beinhaltet.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Da diese Bebauungsplanänderung im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wird von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und deshalb kein Umweltbericht erstellt.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014 am Verfahren beteiligt. Einwände wurden nicht vorgebracht.

I.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)

KOSTEN

Der Stadt entstehen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Die Kosten der notwendigen Anpassungen an der öffentlichen Erschließung werden durch vertragliche Vereinbarung vom Vorhabenträger übernommen. Benötigte Flächen werden kostenfrei an die Stadt übertragen.

Nürnberg, den 26. Juni 2014
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt