

**Bebauungsplan Nr. 4471 "Eslarner Straße"**

für ein Gebiet zwischen Laufamholzstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich der Eslarner Straße

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.01.2014

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.01.2014

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wurde am 20.01.2011, für das Gebiet zwischen der Laufamholzstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich der Eslarner Straße, das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4471 eingeleitet.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4471 waren Anfragen, die Flächen südlich der Laufamholzstraße/ Eslarner Straße für eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe zu aktivieren. Entsprechend der Ziele der Stadtentwicklung sollte eine weitere Ausdehnung großflächiger Einzelhandelsagglomeration mit Zentrenrelevanz in diesem Bereich an der Laufamholzstraße vermieden werden.

Bisher angestellte Untersuchungen zur strukturellen Entwicklung im Bereich Laufamholz hatten ergeben, dass eine Ansiedlung von großflächigem, zentrenrelevantem Einzelhandel aus stadtplanerischer Sicht nicht befürwortet werden konnte.

Auf dieser Grundlage wurde es für notwendig erachtet, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Eslarner Straße / Laufamholzstraße planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 4471 sollte zur Umsetzung der Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan, Mischgebiet/Wohngebiet, dienen.

Zwischenzeitlich war von verschiedenen privaten Investoren und Bauherren starkes Interesse an den Flächen signalisiert worden.

Der an das Planungsgebiet angrenzende Gartenfachmarkt sucht nach Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten am gleichen Standort bzw. in Standortnähe.

Zusammen mit der Verwaltung wurden mit den Investoren und Grundstückseigentümern die maßgeblichen Grundlagen für eine sinnvolle Bebauung, in Form eines Gesamtkonzeptes, besprochen. Es wurden mögliche Strukturkonzepte für das Bebauungsplangebiet „Eslarner Straße“ vorgestellt und die Möglichkeiten der weiteren städtebaulichen Entwicklung abgestimmt.

Dabei stellte sich heraus, dass „nur“ eine Erweiterung des Gartenfachmarktes am derzeitigen Standort wirtschaftlich wie auch städtebaulich, perspektivisch gesehen als nicht sinnvoll erachtet wird.

Eine Neubaulösung auf der Fläche „Eslarner Straße“ wird als die effektivste Lösung angesehen.

Die Bestrebungen des Grundstückseigentümers auf diesem Areal einen großflächigen Discountermarkt zu bauen, wurden durch die neuen Planungen vorerst eingestellt. Durch das in Aussichtstellen eines Flächentauschs soll ihm die Möglichkeit eröffnet werden, einen Nahversorgungsmarkt am Altstandort des Gartenfachmarkts zu errichten.

Es ist notwendig aufgrund dieser Entwicklung, die Planungsziele des eingeleiteten Bebauungsplans zu konkretisieren und das Planungsgebiet zu erweitern:

- Sondergebietsausweisung Fachmarkt „Eslarner Straße“
- Zulässigkeit eines städtebaulich integrierten Nahversorgers
- Ausschluss von zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Errichtung von notwendigen Lärmschutzmaßnahmen
- Erschließung des Gebietes von der Eslarner Straße bzw. Happurger Straße aus
- fußläufige Vernetzung mit der Umgebung in Nord – Süd Richtung und in Ost –West Richtung
- großzügige Grünplanung inklusive Wege- und Grünvernetzung sowie Berücksichtigung der Schutzgüter, hoher Grünanteil, breite Grüngürtel
- Schutz bzw. Ausgleich der Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG
- Erweiterung des Geltungsbereiches

Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht nicht dem aktuellen Stand der Arbeiten zur Wohnbauflächenpriorisierung, welcher die Bereitstellung von ca. 40 WE auf dieser Fläche vorsieht und mit Priorität 1b umgesetzt werden soll. Ersatzweise werden im östlichen Bereich ca. 100 WE - Geschosswohnungsbau angeboten.

Im Nordteil des Geltungsbereiches (Fl.Nr.213, 213/2, und 215, Gmkg. Laufamholz) handelt es sich zudem weitgehend flächendeckend um ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Wenn aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen, zu erwarten sind, kann unter der Voraussetzung eines vollständigen, gleichartigen, ortsnahen Ausgleichs über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten entschieden werden. Nach Art. 23 BayNatSchG kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist.

Jede Inanspruchnahme der Flächen löst einen Eingriff in die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen aus und erfordert einen äquivalenten Ausgleich.

## Planung

Das Planungskonzept schließt Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4167 ein, auf denen sich heute der Gartenfachmarkt befindet.

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich bei der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes schwierig dar, da sich hier die verschiedensten privaten Interessen entgegenstehen.

Durch den beabsichtigten Flächentausch, der privatrechtlich geregelt werden muss, entstand ein vorläufiges Flächenkonzept, das die grundsätzlichen Belange berücksichtigt und die städtebaulichen Ziele wie auch wirtschaftlichen Interessen bewältigen kann.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha einschließlich der Verkehrsflächen. Die Flächen befinden sich teils im städtischen, teils im privaten Eigentum:

- |  |  |
|--|--|
| - städtisches Eigentum,                | ca. 7200 m <sup>2</sup>                |
| inklusive                              | ca. 1300 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche |
| - ein privater Eigentümer,             | ca. 8000 m <sup>2</sup>                |
| - eine private Eigentümergemeinschaft, | ca. 8200 m <sup>2</sup>                |
| - Fläche aus Bebauungsplan Nr. 4167    |  |
| Ausgewiesen als Wohnbebauung           | ca. 6700 m <sup>2</sup>                |
| Verkehrsfläche                         | ca. 4800 m <sup>2</sup>                |

Durch einen Neubau soll der bestehende Gartenfachmarkt auf das Gebiet Eslarner Straße verlagert werden.

Ein Nahversorger soll am Altstandort des Gartenfachmarktes in der Happurger Straße entwickelt werden. Ein Nahversorger an dieser Stelle kann eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung des angrenzenden Wohngebietes gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich fließen. Die Erschließung soll über die Happurger Straße erfolgen.

Die möglichen Auswirkungen auf die vorhandenen zwei Nahversorger werden derzeit in einer vom Investor beauftragten Auswirkungsanalyse erarbeitet. Wesentlich ist hierbei die auch als Gebäude integrierte Lösung des Marktes in ein Wohngebäude.

Es ist vorgesehen den neuen Gartenfachmarkt von der Eslarner Straße zu erschließen. Durch die Bebauung gäbe es einen Lückenschluss zum westlich bestehenden Gewerbegebiet.

Großzügig gehaltene Grünzüge gewährleisten eine gute Abgrenzung zum bestehenden Wohngebiet und zur Bahnlinie. Durch ergänzende öffentliche Fuß-Radwege sind ausreichende Wegebeziehungen zwischen und innerhalb der Gebiete gegeben.

Für den neuen Gartenfachmarkt wird für den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente dann die Beauftragung einer Auswirkungsanalyse notwendig sein, wenn sich abzeichnet, dass dieser Sortimentsanteil im neuen Objekt deutlich mehr Verkaufsfläche umfassen soll, als im bestehenden Objekt. Die Beauftragung hängt somit vom konkreten Stand der Objektplanung ab.

Um den Eingriff infolge der Überplanung des gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen teilweise auszugleichen zu können, wird der südliche Bereich des Planungsgebiets als öffentliche Grünfläche / ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die Größe des Eingriffs wird im weiteren Verfahren ermittelt. Um die vollständige Kompensation zu gewährleisten, werden Konzepte erarbeitet, die die Planung, Ausführung, Pflege, auf geeigneten Flächen und die dafür entstehenden Kosten, beinhalten.

Der Eingriff in die Biotope kann nicht über städtische Ökokontenflächen ausgeglichen werden.

Das geplante Vorhaben gem. § 3b (1) UVPG (Anlage 1, Nr. 18.6.1) UVP-pflichtig.

Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des 1. Entwurfes des Umweltberichtes vom 28.12.2010 vor.

Durch die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die Konkretisierung der Planungsziele, wird im weiteren Verfahren die Umweltprüfung, einschl. Umweltbericht aktualisiert und fortgeschrieben, auch mit den entsprechenden Ergänzungen zu den Belangen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP).

Da der Bereich im derzeit gültigen FNP als Mischgebiet bzw. Wohnbauland dargestellt ist, muss voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden.

Mit den Grundstückseigentümern des südlichen Planungsbereiches besteht ein Dissens hinsichtlich der Art der Nutzung. Daher ist es erforderlich einen Interessenausgleich zu schaffen, d.h. die Inwertsetzung der Flächen sollte über ein Umlegungsverfahren erfolgen.

## **Kosten**

Die Kosten des Verfahrens und der Umsetzung werden von den Investoren übernommen.

## Fazit

Durch die Konkretisierung der Planungsziele ergeben sich für das weitere Verfahren:

- Das weitere Bebauungsplanverfahren wird als Parallelverfahren – mit Änderung des Flächennutzungsplans, weitergeführt.
- Ökologische Ausgleichsflächen
  - Flächenfindung, Flächenuntersuchung
  - Konzepterarbeitung
  - Planung, Ausführung, Pflege
  - Kosten
- Umweltbericht aktualisieren, fortschreiben
- Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich
- Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG
- Umlegung um notwendigen Interessenausgleich zu schaffen

Das Bebauungsplan –Verfahren soll auf Grundlage der konkretisierten Planungsziele und des Rahmenplanes Nr. Stpl/2-07-2014 fortgeführt werden.