Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4471 "Eslarner Straße" für ein Gebiet zwischen Laufamholzstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich der Eslarner Straße

Aktueller Sachstand, weiteres Vorgehen

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 Einzelhandelsagglomerationen mit Zentrenrelevanz in diesem Bereich an der Laufamholzstraße vermieden werden.

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. Zugleich gab es Bestrebungen des betroffenen Grundstückseigentümers, auf diesem Areal einen großflächigen Discountermarkt zu bauen. Die Planungsziele wurden daraufhin im Dezember 2014 konkretisiert. (sh. Plan Konkretisierung 18.12.2014)

Im Weiteren wurde ein Standort für die Freiwillige Feuerwehr Laufamholz (FFW) gesucht. Nach umfangreichen Standortuntersuchungen für die Freiwillige Feuerwehr in Laufamholz hat sich der Standort an der Laufamholzstraße / Eslarner Straße herauskristallisiert, da dort u.a. städtische Flächen zur Verfügung stehen.

Die Eigentumsverhältnisse stellten sich bei der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes schwierig dar, da sich hier die verschiedensten privaten Interessen entgegenstanden. Die Referate VI und VII konnten mit den Investoren und Grundstückseigentümern die maßgeblichen Grundlagen für eine sinnvolle Bebauung, in Form eines Gesamtkonzeptes, besprechen und die Möglichkeiten der weiteren städtebaulichen Entwicklung abstimmen.

Es ist notwendig aufgrund dieser Entwicklung, die Planungsziele des eingeleiteten Bebauungsplans zu konkretisieren:

- Standortausweisung für eine Freiwillige Feuerwehr
- Zulässigkeit eines städtebaulich integrierten Nahversorgers mit Wohnen
- Erweiterung des Gartenfachmarktes auf bisherigen Standort
- gemeinsame Flächen für den ruhenden Verkehr
- Errichtung von notwendigen Lärmschutzmaßnahmen
- Erschließung des Gebietes von der Eslarner Straße bzw. Laufamholzstraße aus
- großzügige Grünplanung, in Form eines Grünzuges
- Schutz bzw. Ausgleich der Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, im Gebiet, ggf. auch extern
- Wohnbebauung im südlichen Planungsbereich

Planung

Der durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse beabsichtigte 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.

Der Rahmenplan zeigt eine Kompromisslösung konkurrierender Nutzungen sowohl für Einzelhandel / Gartenfachmarkt als auch für die Stadt / FFW auf. Die südlich angrenzenden Grundstücke von Dritteigentümern und der Stadt beinhalten die Zielsetzung Wohnen und Grünzug mit wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen. Im Detail:

Nördlicher Planungsbereich:

Im Bereich der Laufamholzstraße soll ein integrierter Einzelhandel mit einer Größe von 1400 m² Verkaufsfläche und Wohnbebauung mit ca. 35 Wohneinheiten incl. Tiefgarage entwickelt werden. Ein Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle kann eine wohnungsnaher, fußläufige Versorgung des angrenzenden Wohngebietes gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und wird städtebaulich integriert. Die Erschließung soll über die Eslarner Straße und der Laufamholzstraße erfolgen.

Die möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung wurde in einem Verträglichkeitsgutachten dargelegt. Im Ergebnis ist ein Einzelhandelsbetrieb von dieser Größe an diesem Standort strukturverträglich.

Der bestehende Gartenfachmarkt möchte auf seinem derzeitigen Grundstück erweitern. Die Erschließung erfolgt über die Laufamholzstraße. In Verbindung mit dem Einzelhandel soll der ruhenden Verkehr auf einer gemeinsamen Fläche abgewickelt werden. Schallschutzmaßnahmen gewährleisten eine Abgrenzung zu dem bestehenden Wohngebiet und zur Bahnlinie.

Für die Freiwillige Feuerwehr Laufamholz soll ein neuer Standort geschaffen werden.

Auf Grundlage der von der WBG Kommunal GmbH entwickelten Flächenstandards für eine Freiwillige Feuerwehr wurde das vorliegende Konzept erarbeitet.

Die Planung erfordert einen Flächentausch bzw. Verkauf von Flächen an den Investor. Durch ein Gutachterverfahren wird der Verkaufspreis ermittelt. Das Ergebnis steht noch aus.

Im nördlichen Planungsbereich werden die Planungsziele durch die Einigkeit der Grundstückseigentümer gemeinsam getragen.

Südlicher Planungsbereich:

Die östlich angrenzende bestehende Wohnbebauung soll durch ca. 90 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Lärmschutz Bahn) arrondiert werden.

Im Übergang zum nördlichen Gewerbe und Freiwillige Feuerwehr sorgt eine neu anzulegende Grünfläche mit Wegeverbindung für eine wohnungsnaher Freiflächenausstattung und überörtliche fußläufige Erschließungen.

Die Grundstückseigentümer des südlichen Planungsbereiches streben nach einer hohen baulichen Dichte. Nachdem die Planungsziele konkretisiert werden sind weiterführende Gespräche mit den Grundstückseigentümern beabsichtigt.

Biotopausgleich:

Die Inanspruchnahme der nördlichen Flächen und Teilflächen im Süden löst einen Eingriff in die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope aus und erfordert einen äquivalenten Ausgleich. In der im südlichen Bereich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche / ökologische Ausgleichsfläche, kann ein kleiner Anteil des Eingriffs ausgeglichen werden.

Die Größe des Eingriffs muss im Rahmen des jeweiligen weiteren Verfahrens ermittelt werden. Um die vollständige Kompensation zu gewährleisten, müssen die Planung, Ausführung, Pflege

von geeigneten Ausgleichsflächen und die dafür entstehenden Kosten in einem Konzept dargelegt werden.

Der Bereich ist im derzeit gültigen FNP als Mischgebiet bzw. Wohnbauland dargestellt. Die Planung würde dem nicht widersprechen.

Fazit / Weiteres Vorgehen

Durch die Konkretisierung der o.g. Planungsziele ergeben sich für das weitere Verfahren die vordringliche Abarbeitung folgender Belange:

- Flächentausch, Grundstücksarrondierungen, Verkauf von Flächen
- Ökologische Ausgleichsflächen / Kompensation Biotope
 - Flächenfindung, Flächenuntersuchung
 - Konzepterarbeitung
 - Planung, Ausführung, Pflege
 - Kosten
- Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG

Unter Maßgabe der Grundstücksarrondierung und Lösungen zu den Einzelthemen im Rahmen von Bauanträgen, können Genehmigungen nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden. Falls erforderlich soll das Bebauungsplan-Verfahren auf Grundlage der konkretisierten Planungsziele und des Rahmenplanes vom 15.10.2018 fortgeführt werden.