Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d.V.

Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein 0,5 ha großes Gebiet zwischen Kilianstraße, Großreuther Straße und westlich der Rollnerstraße in Großreuth hinter Veste ist aus Gründen der Nutzungsänderung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ in Teilen zu ändern. Dies ist erforderlich, um die Einrichtung eine Schank- und Speisewirtschaft zu ermöglichen sowie die Flächen für Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet auszuweiten und besser nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 4551 wurde im Jahr 2014 beschlossen. Er setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit acht Reihenhäusern und sechs Doppelhaushälften sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Büro- und Geschäftshäusern inklusive Parkhaus, zwei Straßenbegleitgrünflächen sowie den öffentlichen Straßenraum fest. Neben dem Bebauungsplan gilt dort auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag (DV). Da die Inhalte des VEP bereits weitestgehend umgesetzt und abgeschlossen sind, ist nun zum Zweck der Nutzungsänderung sowie der Anpassung der Flächen für Nebenanlagen lediglich eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Umsetzung von Grünordnungsthemen.

Der Änderungsbereich umfasst die Gewerbeflächen mit den Flurstücken Nr. 91/13, 204/4. 204/8, 204/11, 204/15, 204/16, 204/21, jew. Gemarkung Großreuth h.d.V.

Planungsziele
Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer öffentlich zugänglichen Schank- und Speisewirtschaft im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße zu schaffen. Die bislang als Betriebskantine und Veranstaltungsräume genutzten Flächen sollen künftig, als Gaststätte vermietet werden. Die Zulassung der Gaststätte ist städtebaulich verträglich. Das Plangebiet liegt in integrierter Lage mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Durch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Die geplante Nutzung ergänzt das Versorgungsangebot und stärkt die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen südlich und Wohnnutzungen nördlich der Kilianstraße sowie im Stadtteil Großreuth h. d.V..

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden zudem die Flächen für Nebenanlagen im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes erweitert. Dadurch wird die Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeflächen verbessert, ohne die festgesetzte Grundflächenzahl zu ändern. Die zulässigen Nutzungen werden ebenfalls erweitert, um für den Gewerbebetrieb notwendige Anlagen zulassen zu können.

Zur Verbesserung der Qualität des Umfelds sowie der Grünversorgung soll die Pflanzung von Bäumen und Hecken auf dem Gelände über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Verfahren

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbegrenzung von 2,0 ha.
Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung bestehender, bereits baulich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten und erschlossenen Stadtgebiets.
Die Planung ist städtebaulich verträglich und dient der Stärkung der Nutzungsmischung sowie der Versorgung in integrierter Lage. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Insbesondere werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen.
Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen bestehen nicht. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 26.03.2026 beschlossen werden.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtige Nutzungsänderung zu schaffen sowie die Nebenanlagen des eingeschränkten Gewerbegebietes in ihren Flächen und Nutzungsmöglichkeiten auszuweiten soll mit dem vorgelegten Beschluss gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden