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 Nrn. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein 0,5 ha großes Gebiet zwischen Kilianstraße, Großreuther Straße und westlich der Rollnerstraße in der Gemarkung Großreuth hinter der Veste ist aufgrund einer beabsichtigten Nutzungsänderung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ in Teilen zu ändern. Dies ist erforderlich, um die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen sowie die Flächen für Nebenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet neu zu ordnen 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. Weiterhin ist begleitend zum Änderungsverfahren bereits der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Umsetzung von Grünordnungsthemen erfolgt.

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

Planungsziele
Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von öffentlich zugänglichen Schank- und Speisewirtschaften im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude an der Kilianstraße zu schaffen. Die bislang als Betriebskantine und für Veranstaltungen und Versammlungen genutzten Flächen sollen als Gaststätte vermietet werden.
Die Zulassung eines Gaststättenbetriebes 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 im Stadtteil Großreuth h. d. Veste und stärkt die angestrebte Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen entlang der Kilianstraße und den Wohnnutzungen nördlich davon.

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

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

Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. 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 maximal 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 nördlich 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 und bereits umgesetzt

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

Stellungnahmen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 statt. Dabei gingen mehrere Stellungnahmen ein, die im Rahmen der Planung und der Abwägung Berücksichtigung gefunden haben. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen u.a. Belange des Denkmalschutzes aufgrund der räumlichen Nähe zum Ensemble „Straßendorf Großreuth h. d. Veste“. Zudem wurden vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung Hinweise zur Aktualisierung der Kartengrundlage gegeben.
In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde ein ergänzender Hinweis zum Denkmalschutz in die Begründung aufgenommen. Die zugrunde gelegte digitale Stadtgrundkarte wurde innerhalb des Änderungsbereiches aktualisiert.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 11.05.2026 statt. In dieser Zeit gingen sechs Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen enthielten Einwände zu den zu erwartenden Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen durch die Gastronomie und weitere Nebenanlagen.
Im Rahmen einer ergänzenden schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden die Anlieferverkehre durch die geplante Gaststätte geprüft, mit dem Ergebnis, dass auch weiterhin die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Anpassungen an den Festsetzungen erfolgten nicht, da die aus dem Gutachten resultierenden Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind.

Des Weiteren wurden Bedenken hinsichtlich der Stellplatz- und Verkehrssituation geäußert. Die Anzahl der für die gastronomische Nutzung erforderlichen Stellplätze ist über die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geregelt und kann im vorhandenen Parkhaus nachgewiesen werden. Ergänzend stehen im Umfeld kostenfreie öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Zudem wurde eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots geltend gemacht. Diesem wird aufgrund des Abstands der Dachterrasse zur Wohnbebauung sowie der bereits bestehenden Maßnahmen (z.B. Glasfront Dachterrasse mit Folierung, Innenraum mit Vorhang) angemessen Rechnung getragen.

Die vorgetragenen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und sind die die Erstellung des Entwurfs eingeflossen.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten.
In dem begleitend zum Bebauungsplanverfahren geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor, wurden unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert.

Zeitliche Umsetzung
Die Billigung des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 08.10.2026 beschlossen werden. Der Beschluss wird daraufhin im Amtsblatt bekannt gemacht und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte 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“ gebilligt werden