G u t a c h t e n

Beilage
zur Einladung für die 25. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

Parallelverfahren Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für ein Gebiet südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs
Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Bebauungsplan Nr. 4512
a) Herauslösung Änderung 2003.1 aus dem FNP- Gesamtstadtverfahren
b) Billigung der Bauleitplan-Entwürfe

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Das Plangebiet an der Rollnerstraße/Schleifweg wurde zu Beginn des vorigen Jahrhunderts als zentraler Standort von der Konsumgenossenschaft, später Bayerische Warenhandelsgesellschaft der Verbraucher (BVA/Edeka), für Lager,- Distributions- und Verwaltungszwecke entwickelt.

Aufgrund der Auflassung des Betriebsgeländes und der Absicht, das Gelände mit anderen Nutzungen zu belegen, bestand Planungsbedarf.

Am 13.03.2003 wurde durch den Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2003 bis einschließlich 24.04.2003 durchgeführt.

Eine Vorprüfung nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durch das Umweltamt erstellt.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung und im Hinblick auf das Instruktionsergebnis wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches,
- der Einfahrtsbereich des Verbrauchermarktes wird gemäß Anforderungen der DB Netz AG ausgebildet,
- Reduzierung der Stellplätze.

Nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können nun die Bauleitplan-Entwürfe gebilligt und nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Der Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan soll gleichzeitig aus dem Gesamt-FNP herausgelöst werden.

II. Beilagen

Übersichtsplan Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Übersichtsplan Entwurf Bebauungsplan Nr. 4512
Übersichtsplan Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4512 vom 10.02.2003
Sachverhaltsdarstellung
Entwurf Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Entwurf Satzungstext zum Bebauungsplan Nr. 4512
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4512

III. Gutachtenvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Beilage

Parallelverfahren Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für ein Gebiet südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs
Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Bebauungsplan Nr. 4512
a) Herauslösung Änderung 2003.1 aus dem FNP- Gesamtstadtverfahren
b) Billigung der Bauleitplan-Entwürfe

Gutachten

des Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

öffentlicher Teil

I. 1. Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 14 - 2003.1/02 vom 23.03.2004 (Hauptplan) bestimmte Bereich südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs aus dem Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet herausgelöst und als gesondertes Verfahren Änderung 2003.1 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4512 weitergeführt wird.

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet den Entwurf zum Flächennutzungsplan - Änderung 2003.1: Bereich südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs (Plan-Nr. 14 - 2003.1/02 vom 23.03.2004) mit dem Erläuterungsbericht vom 15.06.2004 und empfiehlt dem Stadtrat, diesen Entwurf zu billigen (2.Beschluss) und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen zu lassen.

   Durch die Änderung des Hauptplanes werden die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 – Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 - Energieversorgung nicht berührt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden deshalb für die Teilpläne 1-3 in unveränderter Form beibehalten.

3. Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Geltungsbereich des mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 13.03.2003 eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4512 so zu reduzieren, wie es sich aus dem Entwurf vom 15.06.2004 ergibt.

4. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4512 vom 15.06.2004 unter dem Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 15.06.2004 und empfiehlt dem Stadtrat, diesen Entwurf zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen zu lassen.

Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

II. Referat VI/Stadtratssitzung

Der Vorsitzende:

Der Referent: Die Schriftführerin:

Beilage

Parallelverfahren Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für ein Gebiet südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs
Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Bebauungsplan Nr. 4512
a) Herauslösung Änderung 2003.1 aus dem FNP- Gesamtstadtverfahren
b) Billigung der Bauleitplan-Entwürfe

Beschluss

des Stadtrates
vom 21.07.2004

öffentlicher Teil

I. 1. Der Stadtrat beschließt, dass der durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 14 – 2003.1/02 vom 23.03.2004 (Hauptplan) bestimmte Bereich südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs aus dem Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet herausgelöst und als gesondertes Verfahren Änderung 2003.1 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4512 weitergeführt wird.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Stadtrat billigt den Entwurf der Flächennutzungsplan - Änderung 2003.1: Bereich südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs (Plan Nr. 14 – 2003.1/02 vom 23.03.2004) mit dem Erläuterungsbericht vom 15.06.2004.Der Plan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Durch die Änderung des Hauptplanes werden die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 - Energieversorgung nicht berührt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden deshalb für die Teilpläne 1-3 in unveränderter Form beibehalten.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4512 wird entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4512 vom 15.06.2004 geändert. Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4512 vom 15.06.2004 unter dem Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 15.06.2004. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. **<u>Referat VI/Stpl</u>**

Der Vorsitzende:

Der Referent: Die Schriftführerin:

Beilage

Parallelverfahren Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für ein Gebiet südlich der Ringbahn, östlich der Rollnerstraße und nördlich des Schleifwegs
Flächennutzungsplan: Änderung 2003.1
Bebauungsplan Nr. 4512
a) Herauslösung Änderung 2003.1 aus dem FNP- Gesamtstadtverfahren
b) Billigung der Bauleitplan-Entwürfe

Sachverhaltsdarstellung

Das Plangebiet an der Rollnerstraße/Schleifweg wurde zu Beginn des vorigen Jahrhunderts als zentraler Standort von der Konsumgenossenschaft, später BVA/Edeka, für Lager- Distributions- und Verwaltungszwecke entwickelt.
Anfang der neunziger Jahre wurde diese Nutzung aufgegeben.
Teilflächen des Plangebietes wurden zeitlich begrenzt untervermietet, somit anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt. Zum Jahresende 2002 wurden auch diese Zwischennutzungen weitestgehend aufgegeben, so dass diese wertvolle, innerstädtische Gewerbefläche brach liegt. Der schlechte Erhaltungszustand der meisten Gebäude unterstreicht den städtebaulichen Missstand auf dieser Fläche.

Aufgrund der Auflassung des Betriebsgeländes und der Absicht das Gelände mit anderen Nutzungen zu belegen, bestand Planungsbedarf.

Am 13.03.2003 wurde durch den Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2003 bis einschließlich 24.04.2003 durchgeführt.

Der Rahmenplan sah die Ausweisung von drei Teilflächen vor, die zeitlich voneinander unabhängig entwickelt werden sollen:

Auf der ca. 1,6 ha großen Fläche im Kreuzungsbereich Rollnerstraße/Schleifweg soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² und ca. 250 ebenerdigen Stellplätzen entstehen.
Die mittlere ca. 1,8 ha große Teilfläche war für die Nutzung einer internationalen Business-Schule, alternativ Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.
Der hintere Bereich wurde von der Adolf-Reichwein-Schule Nürnberg als neuer Standort erworben.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung war es erforderlich, den Geltungsbereich des Planungsgebietes zu verändern.
Da für die mittlere Teilfläche im eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4512 in absehbarer Zeit keine Realisierung zu erwarten ist, wurde das Bebauungsplangebiet auf das Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel- begrenzt.
Bei Realisierungsabsichten wird das Bebauungsplan-Verfahren für diesen Bereich wieder aufgenommen.
Der Bereich für die Adolf-Reichwein-Schule kann beim Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Die Vorprüfung nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durch das Umweltamt durchgeführt.

Die Vorprüfung ergab, dass voraussichtlich durch die anlagebedingten Lärmimmissionen der Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes zu erwarten sind. Andere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.
Eine schallimmissionstechnische Untersuchung und eine Beurteilung gemäß TA Lärm ergaben, dass die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die Stellung des Gebäudes und aktive Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferbereiche) eingehalten werden können.
Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung und im Hinblick auf das Instruktionsergebnis wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches,
- der Einfahrtsbereich des Verbrauchermarktes wird gemäß Anforderungen der DB Netz AG ausgebildet,
- Reduzierung der Stellplätze.

Nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können nun die Bauleitplan-Entwürfe gebilligt und nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Der Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan soll gleichzeitig aus dem Gesamt-FNP herausgelöst werden.

Für die vorgesehene 2500 m² große Einzelhandelsverkaufsfläche an der Rollnerstraße / Schleifweg können nun die Bauleitplan- Entwürfe gebilligt und nachfolgend öffentlich ausgelegt werden.