

## Stadt Herrieden

### Kurzerläuterung zum Rahmenplan und Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung

#### zum Bebauungsplan Nr. 20 „Steinweg“

---

#### 1 Anlass der Planung / Verfahren

Im Bereich des Steinwegs unmittelbar nordwestlich des Herriedener Altstadt-kerns ist vom Grundstückseigentümer die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) sowie von ergänzenden Nutzungen (Wohnen, Büro, Dienstleistungen) geplant. Bisher wurde auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich verzichtet und eine Genehmigung der angestrebten Nutzungen nach §34 BauGB verfolgt. Dabei wurde der Einzelhandelsbetrieb bereits grundsätzlich durch das Landratsamt Ansbach genehmigt. Im Zuge einer gerichtlichen Prüfung erteilte das Gericht nun jedoch einen Baustopp für das Vorhaben. Vom Gericht wurden dabei insbesondere Probleme mit den Abstandsflächen bemängelt aber auch die Erforderlichkeit eines Sonstigen Sondergebietes für das Einzelhandelsvorhabens gesehen. Diese Erforderlichkeit ergibt sich aufgrund der geplanten Verkaufs- und Geschossfläche des Vorhabens. Darüber hinaus sollen neben dem Einzelhandelsvorhaben auch ergänzende Nutzungen (Wohnen, Büro und Dienstleistungen) im Gebiet zukünftig vorgesehen werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nun die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans gesehen. Durch diesen ist es zum einen möglich die vom Gericht angeführten Mängel detailliert zu berücksichtigen bzw. zu beheben und zum anderen können alle für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Gesamtkontext betrachtet und städtebaulich geordnet zugelassen werden. Dabei können insbesondere einzelne Fachthemen wie u.a. der gebietsinterne Lärmschutz sowie die städtebauliche Anordnung der Nutzungen zueinander aber auch zu bestehenden Nutzungen im Umfeld umfassend berücksichtigt werden.

Die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bildet nun ein Rahmenplan (Planungsbüro Vogelsang; Stand: 21.02.2018), welcher die geplanten Nutzungen im Gebiet zusammenfassend darstellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuches (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen und demzufolge im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, eine Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelt wird und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Für die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) erforderlich.

Nach Vorgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für die Bebauungsplanänderung jedoch eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach §7 UVP durchzuführen, da Vorhaben nach Anlage 1 des UVP Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 (= Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes) im Plangebiet zugelassen werden sollen. Diese Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt (Stand: 21.02.2018) und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nach Einschätzung der zuständigen Behörde durch das Neuvorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht somit nicht, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden kann.

## **2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Herriedener Altstadt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Steinweg“ umfasst die Flurstücke: 265 (TF), 951/15 (TF), 959/5, 959/6, 961/4, 1000/36 (TF), 1000/37 (TF), 1667/175, 1667/27 (TF), 1919/2, 1920, 1920/3, 1921/3, 1921/4 und 1930 (TF), alle Gemarkung Herrieden.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,49 ha.

## **3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von teilweise brachliegenden aber bereits bebauten sowie versiegelten Flächen. Es erfolgt somit keine Entwicklung bisher unbebauter Bereiche, sondern es soll durch den Umbau und die Aufwertung vorhandener Strukturen eine untergenutzte innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da die vorgesehenen Nutzungsanpassungen und -änderungen nur bedingt mit den aktuellen planungsrechtlichen Regelungen möglich sind. Mit der Planung soll insbesondere die Versorgung der Bevölkerung in gut erreichbarer, zentraler Innenstadtlage verbessert werden. Im Fokus steht dabei eine gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Wohngebiete.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind, dass das Gebiet zukünftig wieder aktiv und umfassend, entsprechend aktueller Erfordernisse und Ziele, genutzt werden kann. Weiterhin ist bereits jetzt absehbar, dass ein Teil der bestehenden Gebäudestrukturen abgebrochen, neue Gebäude errichtet sowie bestehende Gebäude baulich angepasst werden. Der Versiegelungsgrad des Gebietes wird dabei im Vergleich zum aktuellen Bestand und der früheren gewerblichen Nutzung verringert. Zum Entwurfsstand der Planung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung detaillierter dargelegt.

## **4 Bestand**

### Nutzung

Das Plangebiet zeichnet sich seit Jahrzehnten durch eine gewerbliche Nutzung aus. Hier von sind aktuell nur noch verschiedene Büronutzungen vorhanden und weiterhin werden die vorhandenen Freiflächen als Parkplatzflächen für angrenzende Nutzungen genutzt. Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet und seine Umgebung durch eine über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen (verschiedene Schulen) aus.

### Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über drei Zufahrten erschlossen. Über eine Zufahrt von Westen über die Ansbacher Straße und über zwei Zufahrten nach Osten über den Steinweg.

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher insbesondere die westlichen Wohngebiete an die verschiedenen Schulen und das Hallen-/Freibad anbindet.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herrieden stellt für den südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet und für den nördlichen Teil ein Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan sieht nun ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnungen, Büros und Dienstleistungen“ vor. Dies erfordert somit eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Für diese Anpassung ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in einem eigenen Verfahren erforderlich. Da die Bebauungsaufstellung im sogenannten Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist es nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nachrichtlichen Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung entfallen auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71). Diese Berichtigung kann im Zuge der derzeit erfolgenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt werden.

## **5 Planung**

### Nutzung / Grün

Im Plangebiet soll eine gemischte Nutzung, entsprechend der zentralen innerstädtischen Lage, mit Einzelhandel, Wohnen, Büro und Dienstleistungen vorgesehen werden. Dabei ist konkret die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie die Schaffung barrierefreier Eigentumswohnungen mit den hierzu erforderlichen Stellplatzanlagen vorgesehen. Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe zugelassen werden, so dass bspw. die Ansiedlung einer Arztpraxis, einer Apotheke oder ähnlichen ergänzenden Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Zur Realisierung dieser Nutzungen wurde ein Großteil der vorhandenen Bebauung abgebrochen bzw. zurückgebaut, so dass eine komplette Neuordnung und architektonische Aufwertung des Gebietes möglich ist. Die noch verbleibenden Teile der bestehenden Bebauung werden teilweise saniert und baulich angepasst, um eine nachhaltige Nutzung dieser vorsehen zu können.

Insbesondere für die Einzelhandelsnutzung ist die Verträglichkeit hinsichtlich Verkehr und Immissionsschutz gegenüber den umliegenden Bestandsnutzungen sowie den neu geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Neben den baulichen Veränderungen im Plangebiet soll auch eine wesentliche grünordnerische Aufwertung erreicht werden. So ist im Vergleich zur früheren gewerblichen Nutzung sowie dem aktuellen Bestand eine geringere Versiegelung im Plangebiet vorgesehen. Weiterhin sind zur ökologischen Aufwertung ca. 40 Bäume und weitere Bepflanzungen geplant.

### Erschließung

An der verkehrlichen Erschließung verändert sich gegenüber der heutigen Erschließungssituation grundsätzlich nichts. So ist auch zukünftig die Nutzung der drei Plangebietszu-

fahrten vorgesehen. Die Erschließung der Parkplätze des Einzelhandelsmarktes erfolgt von Westen über die Ansbacher Straße. An diesem Knotenpunkt wird für die Verbesserung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit eine Linksabbiegespur eingerichtet. Die Anlieferung des Marktes ist von Osten über den Steinweg vorgesehen. Über diese nördliche Zufahrt im Osten können auch die zukünftigen Bewohner des Gebietes zu ihren Stellplätzen bzw. zur Tiefgarage gelangen. Die südliche Zufahrt im Osten über den Steinweg dient auch zukünftig, ähnlich wie heute, als Erschließung für die ergänzenden Nutzungen (Büro und Dienstleistungen).

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ändert sich im Vergleich zur Bestandsituation nicht wesentlich. Die bestehenden Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen können grundsätzlich beibehalten und müssen nur geringfügig innerhalb der privaten Grundstücksbereiche an neue bauliche Strukturen angepasst werden.

## 6 Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt und weiterhin wird die Öffentlichkeit über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Aufbauend auf den Rahmenplan wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und mit dem Landratsamt und sonstigen relevanten Fachbehörden / TöB informell vorabgestimmt. Das bestehende Lärmschutzgutachten zum Bauantrag des Lebensmittelmarktes wird entsprechend der nun noch vorgesehenen Nutzungen ergänzt, die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt und falls erforderlich verbindliche Regelungen aufgenommen. Weiterhin wird die Begründung zum Entwurf deutlich umfangreicher sein, so dass die Planungsziele und -inhalte sowie alle relevanten Fachthemen ausführlich dargelegt sind.

Nach Fertigstellung des Entwurfstands erfolgt die Billigung im Stadtrat und die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nürnberg, 21.02.2018

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann / Dipl.-Ing. Sebastian Klebe