

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	10.12.2014	öffentlich - Beschluss	

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Geschäftsgebäuden

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: -Lageplan -Bebauungskonzept	

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag auf Vorbescheid ist vorbehaltlich der Ausnahmegenehmigung hinsichtlich Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Rothenburger Straße (Stadt Nürnberg) zu genehmigen.

Sachverhalt:

Auf Grundstücken an der südlichen Stadtgrenze, nordwestlich des Knotenpunktes Schwabacher Straße/ Rothenburger Straße, wird mit Vorbescheid vom 30.01.2014 die Genehmigungsfähigkeit von Geschäftsneubauten abgefragt. Die in Rede stehenden Grundstücke wurden vor ihrem Verkauf an den jetzigen Antragsteller als Mitarbeiterstellplätze der Fa. Barthelmess (nördlicher Nachbar) genutzt. Aktuell betreibt der Antragsteller auf den Vorhabensgrundstücken einen (nicht genehmigten) Autohandel bzw einen KFZ-Abstellplatz.

Dem beigefügten Bebauungskonzept (s. Anlage) sind die Planungsvorstellungen des Antragstellers zu entnehmen.

Das Bebauungskonzept sieht die Neuparzellierung des insgesamt 4.391 Quadratmeter großen Vorhabensareals derart vor, dass ein südwestlicher Nutzungsbereich (BA I) und ein nordöstlicher Nutzungsbereich (BA II) entstehen sollen. In einem ersten Bauabschnitt (BA I) soll auf dem südwestlichen Grundstücksteil ein eingeschossiges Gebäude mit Pultdach auf einer Grundfläche von 152 Quadratmetern (19 x 8 m) als Ausstellungsraum und Verkaufsbüro nebst 25 Pkw-Parkplätzen errichtet werden. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung wird als „Leasing und Verkauf von Kraftfahrzeugen“ angegeben.

Der zweite Bauabschnitt (BA II) sieht die Errichtung eines 15 m hohen, viergeschossigen Geschäftsgebäudes mit Pultdach (EG, 1.OG, 2. OG, DG) nebst 23 Pkw-Parkplätzen vor. Laut Maßnahmenbeschreibung sollen im EG Ausstellungsräume für den Verkauf von

Kraftfahrzeugen, im 1. und 2. OG Büroflächen und im DG eine Wohnung für den Eigentümer/ Geschäftsinhaber entstehen dürfen. Das an der Schwabacher Straße geplante Gebäude (BA II) soll eine Grundfläche von 384 Quadratmetern (32 x 12 m) erhalten.

Nach Norden, Süden und Westen ist eine Eingrünung als zweireihige Hecke mit Bäumen vorgesehen.

Die Erschließung des Anwesens soll über die bestehende Zufahrt über die Parallelfahrbahn der Schwabacher Straße erfolgen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als gewerbliche Baufläche dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

Das beantragte Vorhaben ist bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Im planungsrechtlichen Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zu weiteren Voraussetzungen zählen die gesicherte Erschließung, die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Nicht-Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird im Wesentlichen von gewerblichen Nutzungen geprägt. Zwischen dem Main-Donau-Kanal und der südlichen Stadtgrenze säumen in erster Linie hallenartige Gewerbebauten und Verwaltungsgebäude mit teils vorgelagerten Parkplatzflächen den Straßenraum der Schwabacher Straße. Bisher nicht bebaute Grundstücke auf der gegenüber liegenden Seite der Vorhabensgrundstücke sind über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 466, rechtsverb. seit 19.04.2000) als Gewerbegebiet festgesetzt (Gebäudehöhe max. 15,0 m). Auch auf der Nürnberger Stadtseite werden die an die Rothenburger Straße angrenzenden Grundstücke, zwischen Main-Donau-Kanal und Gebersdorfer Straße, gewerblich genutzt. Über einen Bebauungsplan sollen die Flächen des ehemaligen US-Kohlenlagers städtebaulich aufgewertet werden und für Gewerbe und Dienstleistung sowie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandsumfeldes, das durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, steht dem beantragten Autohandel sowie einer Büronutzung grundsätzlich nichts entgegen. Eine Wohnnutzung ist gem. Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber, -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig, muss also mit der betrieblichen Nutzung verknüpft sein (Sicherung über Grundbucheintrag).

Gem. Art. 23 Satz 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen „außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten“ [...] „an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m“ [...] „gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.“ Über Ausnahmen entscheiden das Staatliche Bauamt Nürnberg und die Stadt Nürnberg. Teile des geplanten Hochbauten (BA I und BA II) sowie einige Stellplätze mit ihren Zufahrten befinden sich innerhalb der Bauverbotszone, sodass die o.g. Stellen über eine Ausnahmegenehmigung zu entscheiden haben.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb der „weiteren Schutzzone A“ des Wasserschutzgebietes Rednitztal infra. Vor diesem Hintergrund ist die Verordnung über das Wasserschutzgebiet mit den in § 3 genannten Verboten oder beschränkt zulässigen Handlungen besonders zu beachten. Aus der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ergibt sich das zusätzliche Erfordernis zur Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauplanungsrechtlich ist das beantragte Vorhaben unter Berücksichtigung der nur eingeschränkten Wohnmöglichkeiten als grundsätzlich genehmigungsfähig zu bewerten; eine positive Verbescheidung des Antrages wird vorbehaltlich der Stellungnahme zur Bauverbotszone (Nürnberg) empfohlen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€	☐ nein	☐ ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐ Vw	☐ Vm
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 03.12.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
