B e s c h l u s s

Beilage
zur Einladung für die 21. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 25.03.2004

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3871 für ein Gebiet beiderseits der Thomas-Mann-Straße, zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Langwasser, einschließlich Teilflächen der Gleiwitzer Straße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.03.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Aufgrund eines Bauantrages zur Errichtung eines Selbstbedienungs-Lebensmittelmarktes auf einem Teilbereich des Gewerbegebietes südöstlich der Thomas-Mann-Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.10.1987- nach vorheriger Begutachtung im Ausschuss für Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadterneuerung am 08.10.1987- die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3871 beschlossen. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle stand dem verfolgten Versorgungskonzept mit kleinen Läden für Langwasser entgegen. Der Antrag wurde zurückgezogen, sodass ein Anlass zur zeitnahen Weiterführung des Änderungsverfahrens nicht bestand.

Zwischenzeitlich wurde für das gesamte Stadtgebiet ein Einzelhandelsgutachten (GfK-Gutachten) erstellt. Im Rahmen der Erarbeitung des „Nahversorgungskonzeptes“ wurden sog. „Unterversorgte Bereiche/Versorgungslücken“ ermittelt, die in verschiedene Prioritätsstufen untergliedert wurden. Der Bereich Langwasser/Thomas-Mann-Straße liegt nicht in einem derartigen Bereich; die vorhandene Nahversorgung kann damit nicht als unterversorgt bezeichnet werden.

Aus diesem Grund soll die derzeitige uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet planungsrechtlich neu geregelt werden mit dem Ziel, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrumsrelevantem Sortiment und negativen Auswirkungen auf das Versorgungskonzept von Langwasser auszuschließen bzw. einzuschränken.

Nach der bereits erfolgten Einleitung des Verfahrens kann nunmehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung herbeigeführt werden.

II. <u>Beilagen</u>

1 Übersichtsplan
Darlegungstext zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

III. <u>Beschlussvorschlag</u>

siehe Anlage

IV. <u>Herrn OBM</u> z. g. K.

V. <u>Referat VI</u>

Nürnberg,
Referat VI

Beilage

BÜRGERBETEILIGUNG AN DER BAULEITPLANUNG

Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3871 soll geändert werden und an die Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst werden.

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3871 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.10.1987 beschlossen.

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens war ein Bauantrag für einen großflächigen Einzelhandel an der Tucholskystraße 2 im Jahre 1987. Der Bauantrag wurde aufgrund der Zielsetzung des Änderungsverfahrens zurückgezogen; somit bestand kein Anlass mehr, das Verfahren zeitnah weiterzuführen.
Aufgrund der aktuellen Entwicklung mit einer Vielzahl von Anträgen zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel im Stadtgebiet besteht nunmehr Handlungsbedarf das Änderungsverfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weiterzuführen.

Zielsetzung der Änderung ist eine Beibehaltung und Stärkung des bestehenden Gewerbes und eine Fortführung des abgestuften Versorgungskonzeptes für Langwasser, das eine Versorgung durch das Einkaufszentrum Langwasser und eine Ergänzung durch wohnortnahe Läden vorsieht.

Zwischenzeitlich wurde für das gesamte Nürnberger Stadtgebiet ein Einzelhandelsgutachten (GfK-Gutachten) erstellt.
Im Rahmen der Erarbeitung des „Nahversorgungskonzeptes“ wurden sog. „Unterversorgte Bereiche/ Versorgungslücken“ ermittelt. Der Bereich Langwasser Thomas-Mann-Straße liegt nicht in einem derartigen Bereich, die vorhandene Nahversorgung kann damit nicht als unterversorgt bezeichnet werden. Eine Unterversorgung wird lediglich in Langwasser Nord festgestellt.
Standorte von Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3871 für Güter des täglichen Bedarfs erfordern einen hohen Grad an Mobilität und entsprechen daher nicht der Konzeption einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung von Langwasser. Es ist zu befürchten, dass wohnungsnahe Versorgungsstandorte in Langwasser geschwächt werden. Außerdem würde dies zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zu einer Minderung der Wohnqualität in Langwasser beitragen.

Auf Grundlage der für den Bebauungsplan Nr. 3871 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Durch Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1990 soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet planungsrechtlich neu geregelt werden mit dem Ziel, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrumsrelevantem Sortiment und negativen Auswirkungen auf das Versorgungskonzept von Langwasser auszuschließen bzw. einzuschränken.

Außerdem soll an diesem Standort die vorhandene gewerbliche Nutzung erhalten bleiben, um auch weiterhin wohnortnahe Arbeitsplätze für Langwasser anbieten zu können.

Beilage

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3871 für ein Gebiet beiderseits der Thomas-Mann-Straße, zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Langwasser, einschließlich Teilflächen der Gleiwitzer Straße

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses

vom 25.03.2004

öffentlich

I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die schriftliche Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt werden.

Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 4 Wochen

Neben der förmlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg mit Veröffentlichung der o.g. Unterlagen sowie Hinweisen auf Ort und Zeit der Einsichtnahme und auf Erörterung- und Äußerungsmöglichkeiten erfolgt eine Information der Medien, der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV) sowie des Bürgervereins Langwasser.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent: Die Schriftführerin: