

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 23.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 13.05.2004

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4522 für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 13.05.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Grund für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die aktuellen Veränderungen in dem Gebiet. Durch die Geschäftsaufgabe eines Autohauses mit Werkstatt im mittleren Bereich wurde ein großer Teil der vorhandenen Bausubstanz frei.

Zur Zeit wird das Gebiet von einem weiteren Autohaus, einem Getränkemarkt, einem Backwarenverkauf, einem Leergutlager, einer Inline-Skateboardanlage und einem Lebensmittel-Discounter genutzt.

Vor dem Hintergrund einer künftigen hochwertigen Bebauung sind die neuen Nutzungen nur auf 4 Jahre befristet genehmigt.

Es besteht von Investorensseite ein Interesse das Areal neu zu nutzen und zu bebauen.

Aktuell existieren für das Areal keine planungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben werden nach §34 BauGB beurteilt.

Das Gebiet ist im gültigen FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Im FNP-Entwurf ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Bei dem Areal handelt es sich um ein gut positioniertes, entwicklungsfähiges Gebiet an der Nahtstelle zwischen St. Peter / Gleißhammer, den Erholungsgebieten im Süden und der Geschäftsachse Richtung Wölckernstraße im Westen angrenzend.

Durch diese prominente Lage sowie Verkehrsgunst an zwei wichtigen Ausfallstrassen und durch die Größe des Gebietes sieht die Stadt hier ein Planungserfordernis. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4522 soll eine positive städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Auf der Grundlage der geplanten Flächennutzungsplan-Darstellung soll der Bebauungsplan entwickelt werden.

Folgende Nutzungen werden für das Areal als wünschenswert angesehen:

- Einzelhandel bis 5000 m²
Gestützt auf das GfK-Gutachten und im Einvernehmen mit dem Amt für Wirtschaft wurde eine maximal mögliche Einzelhandelsfläche von 5000 m² festgelegt. Der Einzelhandel soll sich in ein bauliches Gesamtkonzept einfügen.
- Dienstleistung
- Büro / Verwaltung
Die Standortgunst an den Haupteinfallsstraßen machen das Areal auch als Büro und Verwaltungsstandort interessant.
- Gastronomie / Hotel
- Wohnen
Eine Wohnnutzung ist ebenfalls denkbar unter Berücksichtigung der Verkehrs-Immissionen.

Es ist für das Gebiet ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer hohen Dichte zu entwickeln. Ziel ist eine der Bedeutung und Lage angemessene Höhenentwicklung von Gebäuden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ebenso.

Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung wurde beantragt.

II. **Beilagen**
Übersichtsplan

III. **Beschlussvorschlag**
siehe Anlage

IV. **Herrn OBM** z. g. K.

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI

Beilage

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4522 für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 13.05.2004

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 5. April 2004 durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße, Gemarkung Gleißhammer, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4522.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: