

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 37.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.10.2005

Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4524 für ein Gebiet westlich der Julius-Lößmann-Straße zwischen Rangierbahnhof und Ringbahn

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 20.10.2005

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Das Gebiet liegt im Bereich des Rangierbahnhofes zwischen zwei Bahntrassen und ist dadurch isoliert von den Siedlungsbereichen der Gartenstadt im Süden und von den Gewerbe- und Wohngebieten im Norden.

Das derzeit als Lagerfläche genutzte Areal befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Ein Teil der bestehenden Bebauung ist durch Leerstand gekennzeichnet. Von Seiten des Grundstückseigentümers besteht die Absicht das Areal baldmöglichst einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

Das Gebiet ist im wirksamen FNP als auch im neuen FNP-Entwurf als Fläche für Bahnanlagen dargestellt;- ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Unter der Voraussetzung der Entwidmung als Bahnfläche müsste eine Neubebauung derzeit auf Grundlage von § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden.

Die Fläche ist darüber hinaus Teil der Rahmenvereinbarung zur Flächenentwicklung zwischen der Stadt Nürnberg und der Deutschen Bahn AG bzw. der Aurelis Real Estate GmbH & Co KG: Als gemeinsame Vorstellung der Deutschen Bahn AG mit der Stadt Nürnberg ist hier eine künftige Nutzung als Gewerbefläche vereinbart worden;- unter Einbeziehung der Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen. Ziel und Zweck des Bebauungsplan-Verfahrens ist deshalb die Weiterentwicklung des Areals im Sinne einer geordneten und städtebaulich vertretbaren Gewerbenutzung gemäß §8 BauNVO.

Die Verkehrserschließung des Areals ist durch die Bahnunterführung unter der Ringbahn erheblich erschwert. Hier verengt sich der Fahrbahnquerschnitt von 2 Fahrspuren und zwei Straßenbahngleisen auf lediglich 2 Fahrspuren. Eine Höhenbeschränkung der Unterführung kommt erschwerend hinzu. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen daher Regelungen zur geordneten verkehrlichen Erschließung des zu entwickelnden Areals unter Einbeziehung der bestehenden Erschließungssituation festgelegt werden.

In den Planungen zur Weiterentwicklung der betreffenden Flächen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung sind zudem die hohen Lärmemissionen des benachbarten Rangierbahnhofs und der Ringbahn, die besonders nachts zu

erheblichen Grenzwertüberschreitungen in den nahen Wohngebieten führen, zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelfall eine Umweltprüfung durchzuführen. Eine 1. Fassung des Umweltberichtes liegt vor und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Zusammenfassend wird die Weiterentwicklung des Areals im Sinne von Flächenrecycling einer nachhaltigen Stadtentwicklung und bei Einbeziehung von in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Umweltbelangen positiv beurteilt.

- II. **Beilagen**
Übersichtsplan
Umweltbericht 1. Fassung vom 09.06.2005

- III. **Beschlussvorschlag**
siehe Anlage

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

- V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI