

Entscheidungsvorlage

Städtebauliche Situation

Die Ostendstraße entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Industriestandort hin zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort. Viele ehemalige Industriebetriebe mit Gleisanschluss wurden verlagert oder aufgegeben. Die Ansiedlung der Nürnberger Versicherung (NV) hat bereits eine deutliche Aufwertung des Standorts bewirkt.

Das Planungsgebiet liegt in einem innenstadtnahen, relativ dicht bebauten Stadtteil. Dieser soll gemäß den Planungsüberlegungen städtebaulich sinnvoll zur vorhandenen Stadtstruktur ergänzt werden. Die notwendige Infrastruktur ist vorhanden und soll ausgebaut bzw. ihre Attraktivität gesteigert werden. Noch stellt sich die Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umbruch begriffen dar, die Potentiale der Lage sind noch nicht annähernd ausgeschöpft.

Die Standortgunst bestimmt sich grundsätzlich aus der Lage des Areals:

- am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsachsen, der Ringstraße (Cheruskerstraße) mit der Ostendstraße. Gerade der Kreuzungsbereich Ostendstraße/Cheruskerstraße mit seiner Zusammenführung verschiedener Nutzungen, hat für die weitere städtebauliche Entwicklung eine hohe Priorität und ist für die bauliche Entwicklung der angrenzenden Grundstücke von maßgeblicher Bedeutung. Diese Kreuzung wird von deutlich mehr als 50.000 Fahrzeugen am Tag befahren.
- der guten ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn, S-Bahn);
- der relativen Nähe zur Altstadt;
- und der Nähe zu den Naherholungsflächen des Wöhrder Sees / Pegnitztals-Ost.

Der Bereich an der Kreuzung Cheruskerstraße / Ostendstraße wird flankiert

- im Südwesten von der Nürnberger Versicherung – hochwertiges Gewerbe /Dienstleistung; abschließend bebaut
- im Nordwesten von der Wohnsiedlung WBG – Wohnen; abschließend bebaut
- im Nordosten von den Flächen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4370, ehemaliges „Coca Cola“-Gelände – aktuell widerruflich genehmigte Nutzungen überwiegend aus dem Bereich Handel; -> Planungsbedarf
- Im Südosten von den Flächen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4546 – aktuell Parkplatzflächen, Groß- und Einzelhandel sowie untergenutzte Flächen; -> Planungsbedarf

Seitens des Verkehrsplanungsamts wurden Untersuchungen zur Umgestaltung der Ostendstraße durchgeführt und Pläne erarbeitet.

Durch die geplante Umgestaltung und Begrünung der Ostendstraße wird eine Aufwertung des Straßenraums herbei geführt. Maßnahmen wie die Gliederung durch Baumreihen und Einzelbäume, Bau eines Rasengleises für die Straßenbahn, Verbesserung des Kleinklimas sind entscheidende Bausteine zur Steigerung der Attraktivität für Anwohner und Investoren.

Ziele der Planung

Eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße soll einen geordneten Raumeindruck durch geschlossene Straßenfluchten herstellen und dadurch baulich den Straßenraum aufwerten. Ebenso soll darauf geachtet werden, dass zur stark befahrenen Bahnlinie im Süden des Bereichs ein angemessener baulicher Abschluss hergestellt wird (Vermeidung von Hinterhofsituationen zur Bahnseite). Innerhalb des Planungsbereichs soll durch sinnvoll anzulegende Fußwegeverbindungen die Zugänglichkeit zu den Haltestellen

verbessert und damit die Nutzung der S-Bahn und der Straßenbahn für die zukünftig dort Beschäftigten attraktiver gestaltet werden.

Die gewerbliche Nutzung soll in Richtung Dienstleistung/Verwaltung (eingeschränktes Gewerbegebiet) aufgewertet werden, wie dies im südwestlichen Teil (NV) bereits vollzogen ist. Über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sollen in dem Bereich ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Nutzungsoption für das Gebiet sind „kulturelle Einrichtungen“, insbesondere eine Mehrzweck- / Konzerthalle, könnte aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Erreichbarkeit an diesem Standort städtebaulich sinnvoll angesiedelt werden.

Für die exponierte Lage des Planungsgebiets wird angestrebt, dass die Bebauung innerhalb der zu definierenden Baufelder die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete ausschöpft. Ziel ist eine angemessene Höhenentwicklung mit einer der Lage entsprechenden Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung. Eine einheitliche Geschossigkeit der Blockbebauung wäre besonders geeignet die städtebauliche Sonderstellung des Turms der Nürnberger Versicherung zu unterstreichen.

Der bestehende Störfallbetrieb behindert die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erheblich. Zum einen werden für die Entwicklung wichtige Flächen während seines Bestands für die gewünschte bauliche Verdichtung und Umgestaltung blockiert, andererseits hindert das Gefährdungspotential gewünschte Investitionen in einem beachtlichen Umkreis. Eine Sicherung des Betriebs über die bestehenden Genehmigungen hinaus ist daher nicht Ziel der Bebauungsplanung (keine Berücksichtigung des Betriebs gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

Rahmenplanung Prof. Reimann

Im Mai 2013 wurden durch das Architekturbüro Prof. Reimann Entwicklungskonzepte für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 4546 erstellt. Sie bildeten die Grundlage die abstrakten Planungsziele zu konkretisieren.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschränkt wurde, sind die Konzepte weiterentwickelt worden, so dass jetzt drei Rahmenplanungen für das eingeschränkte Gebiet vorliegen und auf dessen Grundlage drei Vorbescheidsanträge bei der Stadt eingereicht wurden.

Chronologie der Planung

Bereits am 23.03.2006 wurde für den südlich der Ostendstraße, Breitengraserstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf. – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße gelegenen Bereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 4546 eingeleitet. Anlass damals waren die immer wieder auftretenden Anfragen für Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe, die mit den Zielen des 1991 beschlossenen Strukturkonzepts für den Bereich nicht in Einklang standen.

Auf der Grundlage dieses Strukturkonzepts wurden die Flächen im Bereich der Kreuzung Cheruskerstraße/Ostendstraße auch im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2006) als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt.

Die Grundstruktur einer zukünftigen Gestaltung des Straßenraums des Kreuzungsbereichs, wurde dem Stadtplanungsausschuss am 03.12.2009 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4370 vorgestellt und beschlossen (Beilage).

Da dem Kreuzungsbereich städtebaulich die höchste Priorität zuzumessen ist, ist es sinnvoll den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4546 entlang der Ostendstraße zu beschränken. Dadurch wird es möglich, das Verfahren zügiger zum Abschluss zu bringen und damit auch Planungssicherheit für das gegenüber liegende Areal (Nordseite Ostendstraße)

herzustellen, das ebenso hohe Priorität genießt und noch vor den Bereichen an der Ostendstraße, die weiter entfernt von der Kreuzung liegen, planungsrechtlich ebenfalls abgeschlossen werden soll.

Aktuelle Situation

Im Planungsgebiet befindet sich eine Chemiehandelsgesellschaft, die der Störfallverordnung unterliegt. Da eine Verlagerung der Firma an deren zweiten Standort an der Brunecker Straße gescheitert ist, plante die Chemiehandelsfirma das Betriebsgelände an der Ostendstraße auszubauen und zu erweitern, um den Geschäftsbetrieb an diesem Standort weiter zu führen.

Eine entsprechende Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde beantragt. Der Genehmigungsbescheid wurde für 12 Monate auf Grundlage § 15 Baugesetzbuch ausgesetzt, da das Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Chemikalienlagers den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4546 widerspricht und zu befürchten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Planung durch das beantragte Vorhaben wesentlich erschwert werden würde, da die Chemikalienhandlung mit dem Profil eines eingeschränkten Gewerbegebiets in der geplanten Form nicht zu vereinbaren ist.

Die geplante Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit der Zielrichtung Dienstleistung ist am Standort eines Störfallbetriebs nur schwer vorstellbar. Die weiteren anzusiedelnden Nutzungen würden durch die Störfallverordnung stark eingeschränkt. Ein moderner Dienstleistungspark, der neben Büros auch kleinere Läden, Gastronomie und Kindertagesstätten/Betriebskittas anbietet, wäre nicht möglich. Durch die gegebenen Einschränkungen wird das Planungsziel insgesamt gefährdet, da die Randbedingungen nicht nur weniger attraktiv, sondern durch die Störfallgefahren auch belastet sind. Dies sind Faktoren, die nicht förderlich sind, Unternehmen zur Investition in hochwertige Immobilien zu veranlassen.

Daher soll dem funktional störenden Betrieb keine Verfestigung am Standort ermöglicht werden, eine Verlagerung des Betriebs wird unterstützt.

Die Stadt bemüht sich derzeit um einen Ersatzstandort zur Verlagerungen der Chemiehandelsgesellschaft innerhalb des Stadtgebietes und steht im Gespräch mit der Firma. Es ist jedoch bisher noch kein passendes Grundstück gefunden.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Rahmenplanungen des Architekturbüros Prof. Reimann soll der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, durchgeführt werden.