

Beilage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße

Entscheidungsvorlage

Das Bebauungsplanverfahren soll durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an einer der wichtigsten Hauptfallstraßen Nürnbergs zu schaffen. Nach der Aufgabe der Mercedes-Benz-Filiale Ende 2011, wurde das Plangebiet bereits von der vorhandenen Bebauung geräumt. Das Gebiet ist auf Grund der direkten Lage an der Erlanger Straße, sowohl durch den motorisierten Individualverkehr, als auch über den ÖPNV, mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie Richtung „Am Wegfeld“, verkehrlich gut erschlossen. Durch die hervorragende Erschließung, der relativen Zentrumsnähe sowie dem aktuellen und künftigen Bedarf an Wohnnutzung soll auf der ehemaligen Mischgebietsfläche eine Wohnbebauung realisiert werden. Punktuell wird diese Wohnbebauung im Erdgeschoss des 8-geschossigen Gebäudes entlang der Wilhelmshavener Straße, durch Nutzungen aus dem Gemeinbedarf und des nicht störenden Gewerbes ergänzt.

Die PROJECT PW Wilhelmshavener Straße 10 GmbH & Co. KG hat als Vorhabenträgerin und Eigentümerin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. In Absprache mit dem Stadtplanungsamt und Umweltamt wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt und das Architekturbüro Blauwerk mit Landschaftsarchitekten Grabner und Huber mit der überzeugendsten Lösung, für die Entwurfsplanung beauftragt. Der Entwurf lag dem Stadtplanungsausschuss zum Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Wesentlichen bereits vor. Er folgt dem städtebaulichen Ziel der Erzeugung eines für das Quartier charakteristischen Ortsbilds mit „Knicken“ und abgestuften Gebäudehöhen, am Übergang zwischen kleinteiligeren Wohngebieten (Emdener Straße) und großräumigen Strukturen am Stadteingang (Erlanger Straße). Weitere Ziele waren neben der hohen städtebaulichen Dichte eine Entsiegelung des Areals, qualitativ hochwertige Grünflächen und, aufgrund der exponierten Lage, eine städtebaulich und architektonisch besonders qualitätvolle Bebauung. Eine Herausforderung war es, gestalterisch ansprechende und gleichzeitig praktikable Lösungen für den aktiven und passiven Lärmschutz zu entwickeln. Hierbei wird auf die trotz Lärmschutzgrundrissen entlang der Erlanger- und Wilhelmshavener Straße offen wirkende Fassadengestaltung, die abgeknickte Bebauung und Lärmschutzwand aus Gabionen mit transparenten Elementen, jeweils mit eingebundenen Baumstandorten verwiesen.

Der im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Entwurf einer modellierten Landschaft mit Cortenstahl-Elementen zum Lärmschutz entlang der Erlanger Straße konnte aus Kostengründen und Unterhaltsgründen nicht weiter verfolgt werden. Weiterhin ist noch hervorzuheben, dass es gegenüber dem Rahmenplan Anpassungen hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Anzahl und Anordnung der Stellplätze, der Tiefgaragenzufahrt (nur noch an der Wilhelmshavener Straße) gegeben hat, nicht zuletzt aufgrund der Anregungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 und 2 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hier werden Grundrisse und Ansichten bereits recht detailliert festgelegt. Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ zeigt die Lärmschutzgrundrisse in den verschiedenen Geschossen. Da dieser in der Verkleinerung für die Ausschussvorlage nicht mehr lesbar wäre, wird diesbezüglich auf den Aushang in der Ausschusssitzung verwiesen.

In gleicher Sitzung, nichtöffentlicher Teil, wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zum Beschluss vorgelegt. Die PROJECT PW Wilhelmshavener Straße 10 GmbH & Co. KG verpflichtet sich hierin u.a., die Planungs-, Erschließungs-, Grünordnungs- und soziale Folgekosten für Kindertagesstätten zu übernehmen.

Verfahrensablauf

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 24.04.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" beschlossen. Am 29.09.2011 wurde im Stadtplanungsausschuss die Entwicklung des Plangebiets Richtung Wohnen bestätigt. Bereits am 15.12.2011 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst, unter dem Vorbehalt, dass der Rahmenplan entsprechend der im Stadtplanungsausschuss geführten Diskussion zu überarbeiten und nochmals vorzulegen ist. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde vom Stadtplanungsausschuss am 21.02.2013 als Rahmenplan für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese fand vom 25.03.2013 bis 24.04.2013 statt, verbunden mit einer mehrtägigen öffentlichen Informationsveranstaltung vor Ort. Die wesentlichen Anregungen flossen in die weitere Planung ein. Der Grundstückseigentümer stellte am 14.04.2014 den Antrag, auf Grundlage der bisherigen Planung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen und erklärte sich bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens. Vom 31.07.2014 bis 05.09.2014 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die relevanten Stellungnahmen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet

Fazit:

Der Bebauungsplan trifft Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung und Revitalisierung der ehemals durch ein Autohaus genutzten, weitgehend versiegelten Brachfläche an der Kreuzung Erlanger Straße - Wilhelmshavener Straße. Des Weiteren wird dem aktuellen und künftigen Bedarf an Wohneinheiten Rechnung getragen und die Fläche entsiegelt. Insgesamt ist der Entwurf, der im BKB und AfS vorgestellt wurde, städtebaulich und architektonisch eine überzeugende Lösung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann nun gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.