

## Beilage

### **Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ für das Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof**

#### **Entscheidungsvorlage**

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 19.05.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 4597 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren soll durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an einer der wichtigsten Haupteinfallsstraßen Nürnbergs zu schaffen. Das Gebiet ist durch die direkte Lage an der Münchener Straße sowohl durch den motorisierten Individualverkehr, als auch durch den ÖPNV gut erschlossen. Das zentrumsnah gelegene Grundstück stellt somit einen guten Standort für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben dar. Die Revitalisierung bereits genutzter Flächen entspricht zudem einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden, nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Neben der geordneten Revitalisierung der Brachflächen sind die Entwicklung der bestehenden bzw. gewachsenen Grünstrukturen, unter Berücksichtigung ihrer besonderen Bedeutung für den Artenschutz, sowie die Wiederherstellung des vormals vorhandenen grünen Gehölzsaumes entlang der Münchener Straße weitere Ziele.

Im Jahr 2011 sind für das Grundstück ein Bauantrag sowie ein Vorbescheidsantrag eingegangen. Inhalt des Bauantrags war die Errichtung eines Büro- und Materialcontainers sowie einer Ausstellungsfläche und dreier Fahnenmasten. Im Vorbescheidsantrag ging es um die Errichtung eines V- bis VII geschossigen Bürogebäudes mit Ausstellungsflächen. Beide beantragten Vorhaben stehen in einem Konflikt mit den Zielen der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung sowie dem Schutz des Straßen- und Ortsbilds und würden die Umsetzung der Planung erheblich erschweren. Beide Anträge wurden abgelehnt, worauf der Antragssteller beim VG Ansbach Klageverfahren gegen die Versagung der beantragten Genehmigung und des Vorbescheids eingereicht hat.

Zur Sicherung der Planung wurde am 19.05.2011 daher auch die Veränderungssperre Nr. 69 beschlossen. Diese trat am 01.06.2011 in Kraft. Nach zweimaliger Verlängerung läuft die Veränderungssperre am 01.06.2015 endgültig aus.

Eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplans ist somit unabdingbar.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 31.05.2013 auf der Grundlage von 2 Varianten des Stadtplanungsamts durchgeführt wurde, ging ein Schreiben des Grundstückseigentümers ein, in dem er sich deutlich gegen die vorgelegte Planung aussprach. Insbesondere bemängelte er die vermeintlich zu geringe Ausweisung von Bauflächen und, im Gegenzug dazu, die zu großzügige Ausweisung von Grünflächen. Die Gewerbeflächenausweisung wurde nochmals überprüft. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sowie des Artenschutzes war eine gewisse Vergrößerung des Anteils von gewerblichen Bauflächen möglich.

Die nunmehr festgesetzte Gewerbefläche lässt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks als Gewerbestandort zu und sichert gleichzeitig die städtebaulichen Ziele. Somit wurden bei der Festlegung der Gewerbeflächengröße sowohl die privaten (Eigentümer-) Belange als auch die öffentlichen Belange (Artenschutz, Lärmschutz sowie Orts- und Straßenbild) berücksichtigt.

### Fazit:

Der Bebauungsplan trifft Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung und Revitalisierung einer Brachfläche. Die Wiedernutzung der Brachfläche entspricht den Zielen „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem eines sparsamen Flächenverbrauchs. Da der Geltungsbereich an einer der Haupteinfallstraßen Nürnbergs liegt, wird eine städtebaulich höherwertige Nutzung angestrebt.

Der Bebauungsplan kann nun gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.