

Entscheidungsvorlage

**Bebauungsplan Nr. 4553 „Langwasser-Bad“ für ein Gebiet südöstlich der Breslauer Straße und südwestlich der Gleiwitzer Straße
Billigung**

Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/346, Gemarkung Langwasser, das sich im Eigentum der Stadt Nürnberg befindet und dem Eigenbetrieb Nürnberg Bad (NüBad) zugeordnet ist, wurde bis 2005 von der Stadt Nürnberg ein Hallen- und Freibad betrieben, das „Langwasser-Bad“. Ab 2005 war nur noch das Hallenbad in Betrieb. In einer gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen des Bäderkonzepts Nürnberg wurde festgestellt, dass für das „Langwasser – Bad“ erheblicher Sanierungsbedarf bestand und angesichts der vorhandenen Bausubstanz wegen Unrentabilität keine Generalinstandsetzung mehr möglich war.

Am 19.11.2009 beschloss der Stadtrat an diesem Standort zusammen mit einem neuen Stadtteilbad auch ein integriertes Schul- und Vereinssportbad mit Saunabereich und Gastronomie zu errichten. Ein Teil der Kosten für Abriss des alten Bads und Errichtung des Neubaus soll aus dem Verkauf der verbleibenden Freiflächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen finanziert werden. Die Stadt Nürnberg konnte für dieses Modell die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) als Partner gewinnen.

Planung

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 30.06.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 4553 "Langwasser-Bad" eingeleitet mit dem Ziel, auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Langwasser-Bads und auf den verbleibenden ehemaligen Freibadflächen für Wohnbauflächen zu schaffen. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Um den Zeitplan für die Errichtung des neuen Schwimmbads einzuhalten, wurde der östliche Teil des Geltungsbereichs aus dem Gesamtverfahren ausgegliedert und in einem gesonderten Verfahren mit der Nr. 4613 weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 4613 ist am 06.02.2013 in Kraft getreten.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde auf Basis des Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4553, der noch den Entwurf der sogenannten "Pixelstadt" zum Gegenstand hatte, in der Zeit vom 22.07.2011 bis 22.08.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 26.08.2011 stattfand, wurden Anregungen vorgebracht, die auf die Renaturierung des Langwassergrabens, die ÖPNV Anbindung, die Lärmproblematik und die Energieversorgung Bezug nehmen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen.

Danach erfolgte vor allem zugunsten eines größtmöglichen Baumerhalts aber auch aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen die Umstellung vom Entwurf der "Pixelstadt" auf eine neue städtebauliche Figur.

Der Bebauungsplan Nr. 4553 wird mit einem um das Grundstück des Schwimmbads und der Tankstelle verkleinerten Geltungsbereich weitergeführt und umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 4,2 ha. Das Bebauungsplanverfahren soll außerdem im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB weitergeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und alle weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die auf Basis des neuen städtebaulichen Entwurfs stattfand, wurden vor allem die Bereiche Lärmschutz, Artenschutz, Erschließung, Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen, Entwässerung und geförderter Wohnungsbau thematisiert und in der Planung soweit erforderlich berücksichtigt.

Kosten

Es fallen voraussichtlich keine investiven Kosten an, da die vollständige Kostenübernahme durch den künftigen Investor (wbg) in einem Erschließungsvertrag bzw. im Rahmen der Grundstücksübertragung geregelt wird. An Folgekosten, die bei der Stadt verbleiben (konsumtiv) ist überschlägig mit jährlichen Unterhaltskosten von rund 90.000.- € zu rechnen. Die sozialen Folgekosten (rund 2,4 Mio. €) sind durch die Stadt Nürnberg zu tragen bzw. im Rahmen einer Grundstücksübertragung abzulösen, da es sich um einen Angebotsplan zur Vermarktung der städtischen Liegenschaft des Langwasser-Bads handelt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich das Plangebiet noch in städtischem Eigentum.

Zeitliche Umsetzung

Nach dem Beschluss zur Billigung soll im Juli die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Sofern sich durch die Auslegung kein Änderungsbedarf ergibt, kann der Bebauungsplan im 4. Quartal 2017 als Satzung beschlossen werden.

Fazit

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4553 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt. Durch verschiedene Bautypen werden unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass auch bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Eine dem Standort angemessene verdichtete Bauweise wird durch das qualitativ hochwertige Angebot an Grünflächen ergänzt. Der Bebauungsplan Nr. 4553 „Langwasser-Bad“ soll gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.