

Beilage

"Kirchengrundstück" der evangelischen-lutherischen Kirchengemeinde Mögeldorf, Fl. Nr. 118, Gmkg Mögeldorf, Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 55 Beschluss über das weitere Vorgehen

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Areal mit einer Fläche von ca. 8.800 m² befindet sich im Osten von Nürnberg, im Stadtteil Mögeldorf und umfasst das Grundstück Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 55, das sich im Eigentum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Mögeldorf befindet. Es wird derzeit im nördlichen Bereich als Sportplatz und Freifläche für Gemeindeaktivitäten genutzt, im südwestlichen Teilbereich befindet sich das Gemeindehaus mit der Wohnung des Pfarrers.

Auf den südlich benachbarten Grundstücken – außerhalb des Plangebiets – wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4370 eine Neubebauung vorbereitet. In diesem Zusammenhang ist auch die Weiterentwicklung des Plangebiets angedacht.

Die westlich entlang führende Dr.-Gustav-Heinemann-Straße dient als Erschließung des Gebäudes der Kirchengemeinde und des angegliederten Parkplatzes. Östlich des Plangebiets befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule/Bildung) und nördlich öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen entlang des Südufers des Wöhrder Sees.

Planung

Bereits am 28.02.1996 wurde für den nordöstlich zwischen Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und Ostendstraße gelegenen Bereich (ehem. Coca-Cola-Gelände) das Bebauungsplanverfahren Nr. 4370 eingeleitet. Planerisches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, entlang der Ostendstraße eine hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zu entwickeln und im rückwärtigen Bereich Wohnen zu etablieren.

Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das Areal durchgeführt, in diesem Zusammenhang wurde schon zum damaligen Zeitpunkt eine Überplanung des Kirchengrundstückes angedacht.

Durch zeitliche und wirtschaftliche Prämissen des Investors wurden diese Überlegungen nicht weiterverfolgt.

Die evangelischen-lutherischen Kirchengemeinde Mögeldorf möchte ihr Grundstück nun weiterentwickeln.

In engem Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Neuordnung der ehemaligen gewerblichen Bauflächen (Bebauungsplanverfahren Nr.4370) wird angestrebt, auch hier Geschosswohnungsbau zu realisieren (siehe Planungsvorschlag, RKW-Architekten). Dabei sind sowohl freifinanzierter, als auch öffentlich geförderter Wohnungsbau und Sonderwohnformen geplant sowie Räumlichkeiten für die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde incl. Pfarrwohnung und Pfarrbüro. Es ist darüber hinaus vorgesehen, dass ein Drittel der Gesamtfläche weiterhin als Grünfläche genutzt wird.

Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Areal als Grünfläche sowie als Fläche für kirchliche und religiösen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt. Der Bereich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße hat die Darstellung überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Der Bereich südlich des Plangebietes ist (bislang) als gewerbliche Baufläche dargestellt; ein Bebauungsplanverfahren ist jedoch eingeleitet. Nördlich, im Bereich entlang des Wöhrder Sees sind öffentliche Grünflächen dargestellt; ein Landschaftsschutzgebiet ist ausgewiesen. Ferner ist der

nordöstliche Bereich des Plangebiets im Übergang zur öffentlichen Grünfläche gekennzeichnet hinsichtlich des Verdachts auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Wohnnutzung/Gemeindezentrum wären die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die Baurechtschaffung könnte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit Beschluss des Stadtrats zu gegebenem Zeitpunkt vorbereitet werden.

Bedarf

Das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ zeigt, dass die vorhandenen Potentialflächen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Zudem fällt, - entsprechend dem bundesweiten Trend - die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen stetig. Waren im Jahr 2000 noch 35.178 Wohnungen belegungsgebunden, ist diese Zahl im Jahr 2015 auf 17.898 gefallen. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs durch den Neubau von geförderten Wohnungen fand nicht in gleichem Umfang statt.

Das o.g. Konzept bezeichnet den Nürnberger Osten als eine der besten Wohnlagen Nürnbergs. Es sind in diesem Bereich jedoch nicht ausreichend potentielle Wohnbauflächen vorhanden. Die Nutzung des Areals durch Wohnbebauung ist daher stadtplanerisch sinnvoll.

Kosten

Der Stadt Nürnberg würden durch die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren keine Kosten entstehen.

Fazit

Aufgrund der derzeitigen Wohnungsmarktlage und der Entwicklungswünsche der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Mögeldorf schlägt die Verwaltung vor, ein Parallelverfahren, Bebauungsplan und FNP-Änderung, für dieses Areal einzuleiten. So kann eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, die alle Belange berücksichtigt, erfolgen.