

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Am 19.05.2011 wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt hatte es eine Gesamtfläche von ca. 9,4 ha. Das Gebiet umfasste den Bereich südlich der Alten Parlerstraße, westlich der Parlerstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße.

Im – seit dem 08.03.2006 – wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für das Gebiet existieren noch alte Baulinienpläne aus den Jahren 1899 und 1877, die jedoch größtenteils als von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt betrachtet werden können. Westlich grenzt das Gebiet an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4147 an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und alle alten Festsetzungen aufgehoben.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich auf ca. 4,5 ha reduziert. Damit wurden die bereits bebauten und gewerblich genutzten Bereiche nördlich der Wetzendorfer Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen und das Verfahren nur mit den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Wetzendorfer Straße fortgeführt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebiets mit ca. 2,7 ha zu schaffen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und begleitender Grünflächen. Das Gebiet soll als Gewerbebestandort gesichert und die benachbarten Wohnlagen vor möglichen Belästigungen geschützt werden.

Planung:

Die Flächen des Geltungsbereichs befanden sich vormals überwiegend im Besitz eines Gartenbaubetriebes und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Verlagerung des Betriebs konnte die Stadt Nürnberg große Teile dieser Flächen erwerben. Ein Grundstück der landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleibt nach geführten Kaufverhandlungen in Privatbesitz. Ebenso befindet sich ein Grundstück mit Brunnenbauwerk des Wasserverbands Knoblauchsland im Gebiet, welches bislang ebenfalls nicht erworben werden konnte.

Das Gebiet ist über die Dorfäckerstraße, die Brettergartenstraße und die A73 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über öffentliche Verkehrsmittel ist der Standort mit den Buslinien 38 und 39 erreichbar. Das neue Gewerbegebiet wird ausschließlich über die Dorfäckerstraße / Brettergartenstraße erschlossen und mit einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit an die Dorfäckerstraße angebunden.

Das neue Gewerbegebiet soll für typische mittelständische Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Großflächiger Einzelhandel, inklusive Einkaufszentren sowie Einzelhandelsgeschäfte unterhalb der Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollen ausgeschlossen werden. Ebenso werden Nutzungen ausgeschlossen die zu unerwünschten Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen führen oder die Struktur des Gebietes negativ beeinträchtigen („Trading-down-Effekt“) wie z.B. Gebrauchtwagenhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die zusammenhängende Grünfläche im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbeereichs soll zum einen die optische und funktionale Trennung zwischen der bestehenden Wohnnutzung im Norden und der neuen gewerblichen Nutzung im Süden entsprechend dem Abstandsgebot bei Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen erfüllt werden. Zum anderen soll die zusammenhängende öffentliche Grünfläche durch die in Ost-West Richtung verlaufende Rad-/Fußwegverbindung eine Aufwertung und gleichzeitig durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann.

Der westliche Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4147 wird durch den Bebauungsplan Nr. 4506 überplant. Dies begründet sich in dem neuen Straßenanschluss der Stichstraße. Für den im Bebauungsplan Nr. 4147 in diesem Bereich entfallenen Bolzplatz, der nie realisiert wurde, wird im östlichen Teil der neuen öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 4506 ein Ersatzstandort festgesetzt.

Kosten

Alle anfallenden Kosten zur Herstellung und den Unterhalt der Erschließungsanlagen wurden durch SÖR ermittelt, sie werden in der Begründung erläutert. Es entstehen Herstellungskosten in Höhe von 1.958.000 € sowie dauerhafte Folgekosten von 37.800 € pro Jahr. Durch den Verkauf der Gewerbeflächen findet eine Refinanzierung statt.

Zeitliche Umsetzung

Nach dem Beschluss zur Billigung soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Fazit

Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ sollen neue Gewerbeflächen für mittelständige Unternehmen gesichert werden. Dies entspricht dem Gewerbeflächenkonzept. Die Billigung des Bebauungsplans soll beschlossen werden. Dieser wird anschließend öffentlich ausgelegt.