Beilage

Betreff:
Zweite Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3833, für ein Gebiet zwischen Bahnhof Langwasser, der Zufahrt zum Bundesbahngelände, der Breslauer Straße und der Otto-Bärnreuther-Straße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Für das Gebiet zwischen Bahnhof Langwasser, der Zufahrt zum Bundesbahngelände, der Breslauer Straße und der Otto-Bärnreuther-Straße soll die 2. Änderung und eine Ergänzung des Planungsgebietes eingeleitet werden.

Das ca. 9 ha umfassende Areal wird gewerblich genutzt. Die Flächen sind mit den Produktionshallen, Fahrwegen, KfZ-Parkflächen größtenteils versiegelt. 2021 schließt der fast alle Flächen im Planungsgebiet umfassende Produktionsbetrieb, das Gelände soll bis 2023 geräumt sein. Daher ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit neuer Nutzungen.

Aufgrund aktueller Vermarktungsabsichten seitens des Eigentümers ist die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3833 dringlich.

Der Bebauungsplan Nr. 3833 setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet fest. Die übrigen Flächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die derzeit planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen an dieser Stelle. Vielmehr haben sich die Schwerpunkte für das in dieser Lage erforderliche Nutzungspektrum erheblich verändert.

Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für
- dichtes, arbeitsplatzintensives Gewerbe
- einen Schulstandort
- Ansiedlungen im Zusammenhang mit der Technischen Universität

Um diese Ziele zu erreichen, ist es erforderlich großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Auch der bislang unbeplante Bereich soll mit entsprechenden Festsetzungen in die Planung einbezogen werden.

Die Lage der Fläche inmitten des Gewerbebands entlang der Breslauer Straße, zwischen Wohnstandorten bzw. dem zentralen Grüngürtel Langwassers, der NürnbergMesse und der geplanten Technischen Universität Nürnberg eignet sich für arbeitsplatzintensive klassische bis höherwertige gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe des produzierenden Gewerbes (z.B. im Zusammenhang mit der NürnbergMesse). Wünschenswert sind z.B. Ansiedlungen im Zusammenhang mit der Technischen Universität, auch als gewerbliche Ausgründungen.
Darüber hinaus ist die Stadt dringend auf die Sicherung eines weiteren Gymnasialstandorts angewiesen. Eine Teilfläche des Areals würde sich aufgrund der Lage zur U-Bahn, zur Wohnbebauung und zur geplanten gewerblichen Nutzungsstruktur als Schulstandort hervorragend eignen.
Infrastrukturell hat das Gebiet einen hohen Standortvorteil, durch die Lage zur U-Bahn, Hauptverkehrsstraßen und durch die Anbindung an das Schienennetz.
Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an dieser Stelle soll im Weiteren ausgeschlossen werden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für gewerbliche Bauflächen und als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße und Bahnfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzugsplan entspricht ihrer faktischen bzw. festgesetzten Nutzung im Bebauungsplan.

Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob der FNP, entsprechend der festgesetzten Nutzungen, angepasst werden muss.

Fazit

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. breitgefächerte Nutzungsspektrum.
Die zweite Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll das Gebiet als Wirtschafts-, Schul– und Arbeitsstandort sichern und profilieren.
Die Konkretisierung und Differenzierung der Nutzung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens. Im Weiteren sind die Umweltbelastungen (u.a. die Altlastensituation/Grundwassersanierung) im Rahmen einer Umweltprüfung detailliert zu erfassen und zu bewerten.
Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3833 nicht den Zielen der Planung entsprechen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung das zweite Änderungsverfahren und die Ergänzung des Geltungsbereichs erforderlich.

Die Einleitung der zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3833 für ein Gebiet zwischen Bahnhof Langwasser, der Zufahrt zum Bundesbahngelände, der Breslauer Straße und der Otto-Bärnreuther-Straße ist zu beschließen.