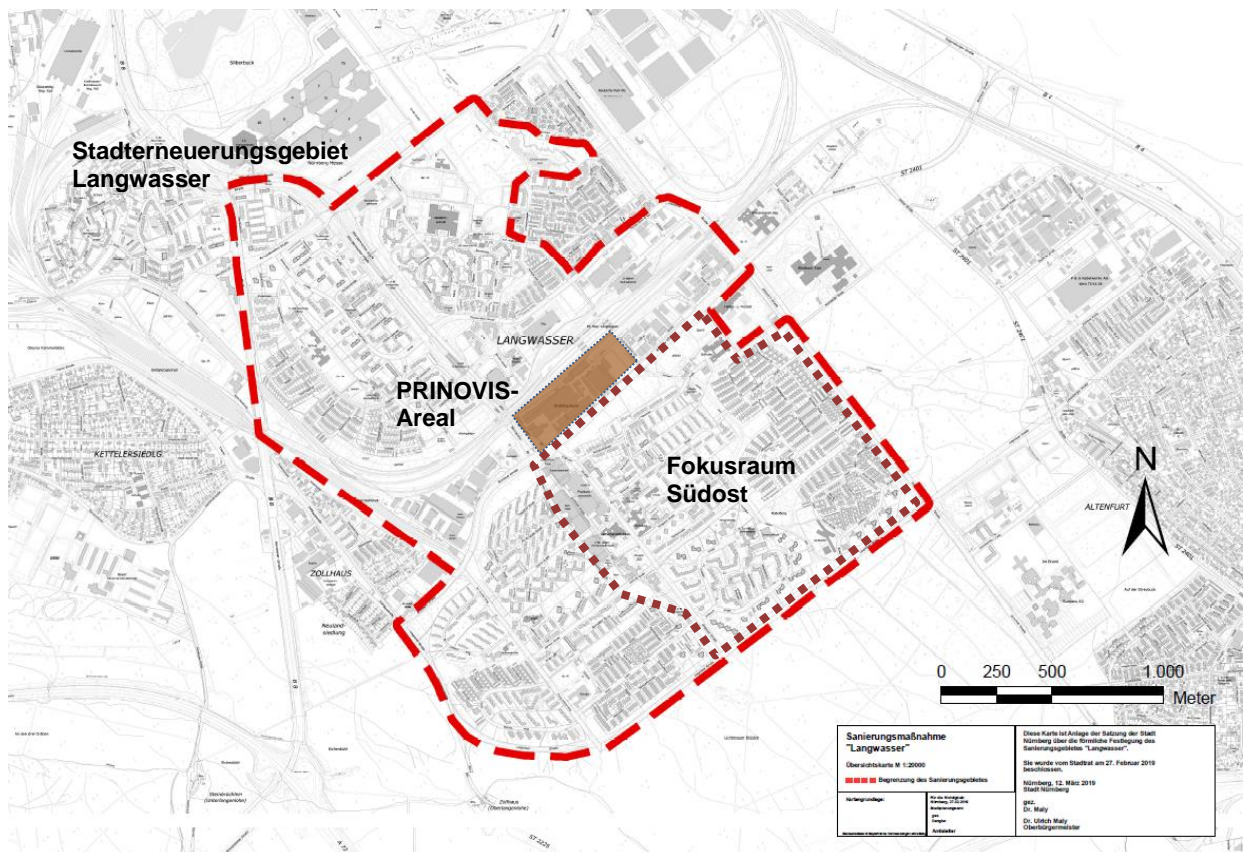


**Betreff:**  
**Stadterneuerungsgebiet Langwasser**  
**Konkretisierung der Sanierungsziele**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Der Stadtrat hat im September 2016 die Festlegung des Soziale-Stadt-Gebietes "Nürnberg Langwasser" beschlossen. Im Februar 2019 wurde aufgrund dringlicher ergänzender Handlungsbedarfe eine Gebietserweiterung um den Bereich Neuselsbrunn beschlossen und das gesamte Gebiet im März 2019 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die vorläufigen Sanierungsziele ergeben sich aus dem 2015 beschlossenen INSEK Nürnberg Südost. Für den südöstlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes (Fokusraum) wird derzeit im Rahmen vertiefender Untersuchungen ein konkreter Maßnahmenkatalog erarbeitet. Ein allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht über § 24 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist grundsätzlich vorhanden.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Areal der PRINOVIS GmbH & Co GmbH (PRINOVIS-Areal) liegt am nordwestlichen Rand des Fokusraumes. Das Gebiet wird gewerblich genutzt, die Flächen sind mit den Produktionshallen, Fahrwegen, KfZ-Parkflächen größtenteils versiegelt. Im Jahr 2021 schließt der sich darauf befindende Druckereibetrieb und das Gelände soll bis 2023 geräumt sein. Dies gilt jedoch nicht für die zur Bertelsmann-Gruppe gehörenden und auf dem PRINOVIS-Areal eingemieteten Unternehmen rtv media group GmbH (Dienstleister für die strategische Entwicklung, redaktionelle Erstellung und Vermarktung von Medienlösungen) und die MBS Nürnberg GmbH (große Photo-Studios und Dienstleister im Bereich Werbung, Kampagnen, Fotografie, E-Commerce Services und Digital), die weiterbetrieben werden und als Mieter auf

dem Areal verbleiben sollen. Daher ergeben sich an dieser Stelle Möglichkeiten neuer Nutzungen.

### Aktuelle Sanierungsziele

Aktuelle Grundlage für die Festlegung der Sanierungssatzung war das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Nürnberg Südost von 2015 (INSEK), in welchem Ziele und Maßnahmen schriftlich dargestellt sind:

#### Begabungen

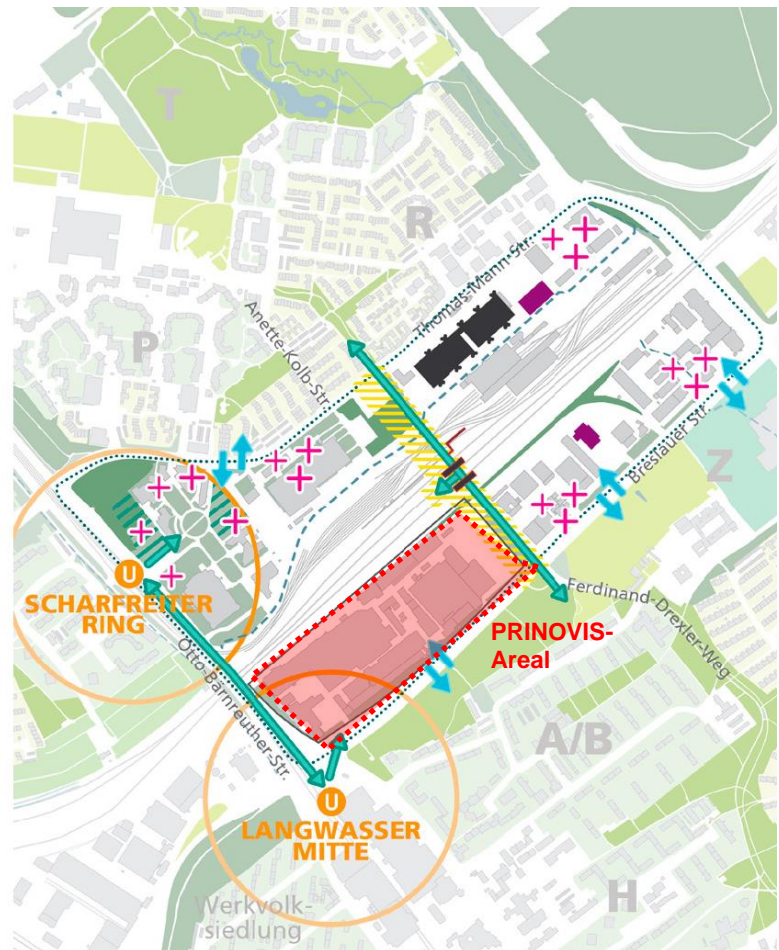
- zentraler Arbeitsort
- Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete
- Mix aus kleinteiligem und großflächigem Gewerbe
- „TM 50“ als Impulsgeber und gelungenes Beispiel für energetische Sanierung
- Erweiterungsflächen Eurocom
- Nachverdichtungspotenziale
- U-Bahn-Betriebshof
- möglicher Teilrückbau der Bahngleise als langfristiges Flächenpotenzial

#### Herausforderungen

- mangelnde Verknüpfung der Wohnquartiere (Unterführung)
- Integration des ehemaligen Bahnhof Märzfeld
- Anlieferungsverkehr

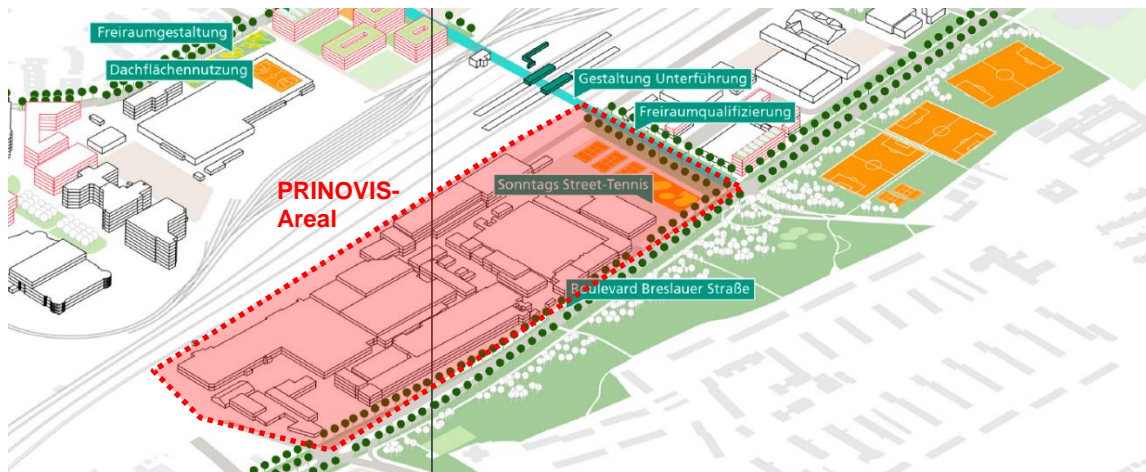
#### Fazit

- Schnittstelle zwischen Langwasser Nord und Langwasser Süd
- Gestaltung der Unterführung
- Transformation Gewerbegebiet zum vernetzten Stadtraum
- Integration des ehemaligen Bahnhof Märzfeld



Auszug aus INSEK Südost (Steckbrief Gewerbeband Breslauer Straße, S.66)

Demnach sollen **bestehende Gewerbestandorte langfristig gesichert und mit standortbezogenen, passgenauen Konzepten weiter entwickelt werden**. Das Gewerbegebiet zwischen Thomas-Mann-Straße und Breslauer Straße, welches das PRINOVIS-Areal beinhaltet, liegt im Zentrum Langwassers und hat das Potenzial, zu einem verbindenden Scharnier zwischen Langwasser Nord und Süd zu werden. Hierfür werden Maßnahmen zu einer höherwertigen Nutzung sowie einer Aufwertung der Straßenräume und der Unterführung als Übergänge zu den angrenzenden Quartieren vorgeschlagen.



Auszug aus INSEK Südost (Vernetzte Mitte, S. 202/203)

Grundsätzliche Zielsetzungen zur Gewerbeentwicklung aus dem INSEK:

- Arbeitsstandorte in urbanes Gefüge integrieren (keine isolierten Inseln mit Barrierewirkung, sondern durchlässige, attraktive Quartiere)
- Gewerbegebiete in vielschichtige Gebiete mit Mehrwert umwandeln (Deckung von Bedarfen auch für die umgebende (Wohn-)bebauung)
- Maßgeschneiderte Entwicklungskonzepte



Auszug aus INSEK Südost (Strategieplan Gewerbeentwicklung S. 96)

### Konkretisierung der Sanierungsziele

Aufgrund aktueller Vermarktungsabsichten seitens des Eigentümers werden zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nürnberg über die Werkzeuge des besonderen Städtebaurechts (Vorkaufsrecht, Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht) die Sanierungsziele für das Prinovis Areal wie folgt konkretisiert:

### Gewerbliche Ansiedlungen

Für die über den Schulbedarf (s.Beilage) hinaus verbleibenden Flächen besteht angesichts der räumlichen Nähe zur künftigen Technischen Universität Nürnberg (TUN) – Luftlinie ca. 3 km und vier U-Bahnstationen) - das langfristige Ziel, das PRINOVIS-Areal für wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen, Start-Ups aus der High-Tech-Branche und Forschungseinrichtungen zu entwickeln, die gezielt die Nähe zur TUN suchen. Insbesondere soll perspektivisch für Spin-Offs aus der TUN sowie weitere Unternehmen und Forschungseinrichtungen mit Bezug zur TUN eine Ansiedlungsmöglichkeit geschaffen werden. Durch die Clusterung von High-Tech-, wissensintensiven und hochschulaffinen Unternehmen und

Forschungseinrichtungen sollen Synergieeffekte genutzt und Führungsvorteile ermöglicht werden.

Die für die Entwicklung des PRINOVIS-Areals als High-Tech-Standort erforderlichen Rahmenbedingungen (z.B. Aufnahme des Lehr- und Forschungsbetriebs der TUN) sind heute noch nicht gegeben. Aufgrund der Lage der Areals im Gewerbeband entlang der Breslauer Straße, einem der wichtigen zusammenhängenden produktionsorientierten Gewerbegebiete Nürnbergs, handelt es sich derzeit um einen typischen Standort für klassisches produzierendes Gewerbe. Daher soll das Areal zunächst für Zwischennutzungen insbesondere für produzierendes Gewerbe aber auch Büronutzungen vorgesehen und perspektivisch weiterentwickelt werden. Die angestrebte Weiterentwicklung zu einem Standort für High-Tech-, wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen und Forschungseinrichtungen ist bei der räumlichen Planung und Konzeption der Zwischennutzungen zu berücksichtigen. Mit Blick auf eine weiter positive Entwicklung des Gewerbebands zwischen Breslauer Straße und Thomas-Mann-Straße sowie des Wirtschaftsstandorts Nürnberg allgemein ist der Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen, Autohandel, für Logistik und für Hotel-Betriebe nicht geeignet - auch nicht als Zwischennutzung.

### **Schulstandort**

Darüber hinaus ist die Stadt dringend auf die Sicherung eines weiteren Gymnasialstandorts angewiesen. Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden verschiedene Flächen im Nürnberger Süden, die sich für einen Gymnasialstandort mit entsprechenden Sportflächen eignen, überprüft. Der Standort soll eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben und gut in den städtebaulichen Kontext eingebunden sein.

Die Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der Lage zur U-Bahn Langwasser Mitte, zur Wohnbebauung und zur geplanten gewerblichen Nutzungsstruktur (Schnittstelle zwischen Langwasser Nord und Süd) sich die nordöstliche Teilfläche des Areals hervorragend als Schulstandort eignen würde. So kann beispielsweise eine Synergie zwischen Schule und den bestehenden, angrenzenden Sportflächen entstehen. Weiterhin bietet der Schulstandort die Möglichkeit, die Fläche besser in das urbane Gefüge zu integrieren und die im INSEK dargelegte Grünvernetzung auszubauen und zu stärken.

### **Flankierende Bauleitplanung**

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde mit Beschluss des AfS vom 30.01.2020 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 beschlossen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für ein breitgefächertes Nutzungsspektrum auf diesem Gelände die Voraussetzungen zu schaffen.

### **Widerruf der Allgemeinverfügung**

Im Rahmen der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurde die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht per Allgemeinverfügung auf Spielhallen und Wettbüros beschränkt. Zur vollumfänglichen Steuerung der aktuell sehr dynamischen Entwicklungen in Langwasser (Transformation von Gewerbeflächen, Qualifizierung der Wohnstandorte durch Aufstockung und Ergänzung etc.) ist es erforderlich, diese Allgemeinverfügung aufzuheben. Der Beschluss zur Aufhebung der Allgemeinverfügung wird parallel zum Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele dem Stadtrat vorgelegt.