

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4607 "Südlich der Laufamholzstraße" für das Gebiet südlich der Laufamholzstraße, westlich der Eslarner Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Irrenlohe bis einschließlich der Flurstücke Nr. 414 und 414/6, Gmkg. Mögeldorf
Konkretisierung der Planungsziele

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Mögeldorf und umfasst eine Fläche von ca. 15,6 ha.

Dieses Gebiet ist seit Beginn seiner Entwicklung um die Jahrhundertwende 1800/1900 gewerblich geprägt. Heute kennzeichnet sich der Untersuchungsbereich durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen, die von Gewerbe, Dienstleitungen über Einzelhandel bis hin zu Wohnen reichen. Neben den genannten Nutzungsstrukturen besteht im Untersuchungsbereich ein nebeneinander zeilenförmiger und solitärer Baukörper verschiedenster Größe, Höhe und Gestalt, die ein ungeordnetes heterogenes Ortsbild hervorrufen.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) ist die Fläche überwiegend als Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) und gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Festlegungen der zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Anpassung des Flächennutzungsplans geprüft. Für das Gebiet sind alte Baulinienpläne, unter anderem aus den Jahren 1906 und 1927 rechtsverbindlich, die Baugrenzen für das Gebiet festsetzen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 4607 soll zur Umsetzung folgender städtebaulicher Zielsetzungen dienen:

- Neudefinition der Art der Nutzung
- Neuordnung der Randbebauung an der Laufamholzstraße, Baufluchten
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen
- Rückbau des Einzelhandels mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Angebot
- Integration von Einzelhandel durch integrative Bauweisen sowie Ordnen der Gewerbestruktur
- Steuerung der Werbeanlagen
- Vermeidung von Trading Down Effekten
- Steuerung von Vergnügungsstätten

Durch die Konzepte der Stadt Nürnberg zum Thema Einzelhandel (Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg) und Vergnügungsstätten (Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg) können für den Geltungsbereich hinreichend detaillierte Festsetzungen zu Einzelhandel und Vergnügungsstätten/Spielhallen getroffen werden.

Der Sonderstandort Mögeldorf stellt zum Thema **Einzelhandel** einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das sehr große nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot sollte jedoch auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit

planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden. Diese Ziele müssen in den künftigen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Zum Thema **Vergnügungsstätten** besteht auf Grund der sich aktuell darstellenden Nutzungsstruktur aus Gutachtersicht keine haltbare städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros. Eine Steuerung der Vergnügungsstätten durch einen möglichen Zulässigkeitsbereich ist im Bebauungsplan aber vorzunehmen und umzusetzen.

Im Bebauungsplan soll mit Festsetzungen der Gewerbestandort gestärkt und das Thema Einzelhandel geordnet und geregelt werden.

Zum einen soll durch eine **zwingende Anzahl von mindestens vier Vollgeschossen** eine integrierte Bauweise gefördert werden. Eingeschossige Einzelhandelsbetriebe mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen können nicht das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sein. Auf Grund des notwendigen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der hervorragenden Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet sind auch zulässige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment mehrgeschossig umzusetzen. Die Nutzungen in den Obergeschossen sollen dem Katalog des § 8 der Baunutzungsverordnung entsprechen mit den hier angeführten Einschränkungen.

Zum anderen soll durch eine **Neuordnung der Randbebauung** eine Bauflucht entlang der Laufamholzstraße entstehen. Neben einem neuen Erscheinungsbild entlang einer der Hauptein- und -ausfallstraßen der Stadt, würden die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet ruhiger. Aufgrund der fehlenden Raumkante in der Laufamholzstraße, welche Einblick auf freie Parkplätze ermöglicht, kann die heterogene Gebäudestruktur besonders wahrgenommen werden.

Kosten

Durch die Konkretisierung der Planungsziele entstehen der Stadt Nürnberg vermutlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

In einem nächsten Schritt wird die Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet und anschließend dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt. Mit den neuen Unterlagen soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Fazit

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer künftigen mehrgeschossigen Bebauung, sollen die konkretisierten Planungsziele, die sich aus der Entscheidungsvorlage ergeben, beschlossen werden.