

**Betreff:**

**Gewerbegebiet Happurger Straße, Laufamholz, ein Gebiet südlich der Happurger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg -Irrenlohe und westlich der Arzloher Straße**

**Entscheidungsvorlage**

**Antrag an Stadtverwaltung:**

Die Eigentümer der Gewerbeflächen an der Happurger Straße kamen 2019 auf die Stadtverwaltung zu, um ihre Überlegungen zur Umnutzung ihrer Gewerbeflächen an die Stadt heranzutragen. Dazu wurden vom Architekturbüro Kappler und Baum eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Bebauungsvorschlägen vorgelegt.

Die Stadtverwaltung sollte nun prüfen, ob eine Umnutzung u.a. nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten sinnvoll wäre.

Das vorgeschlagene Konzept für das gesamte Areal, sieht eine Bebauung vor, die hinsichtlich Struktur und Baumasse sehr eigenständig gegenüber der umgebenden, wesentlich kleinteiligeren Wohnbebauung ist.

Angedacht sind zu 70% Mehrfamilienhäuser, zu 30%, Gewerbe sowie integrierter Einzelhandel. Die Konzeptentwürfe sehen einen vollständigen Abriss der bestehenden Baulichkeiten vor. Geplant ist hauptsächlich neu zu bauende Wohngebäude in Block- bzw. Clusterstrukturen, welche sich hauptsächlich in der Geschossigkeit, der Abformung bzw. Anordnung der Baukörper und der Freiflächengestaltung unterscheiden.

**Planungsrecht:**

Im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) ist dieses Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3774. Die Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Vorhaben auf den restlichen Flächen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Aus städtebaulicher Sicht wäre die Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet nicht völlig ausgeschlossen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig ein Bebauungsplanverfahren mit Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Im Weiteren sind die Gebietslage an einer vielbefahrenen Bahnstrecke (Bewältigung der Lärmimmissionen, Erschütterung) und die Umsetzung der Anforderungen aus dem Baulandbeschluss zu berücksichtigen.

Gerade die Anforderungen an die öffentlichen Grün- und Spielflächen wurden in den vorgelegten Bebauungsvorschlägen nicht zufriedenstellend gelöst.

**Ist-Zustand:**

Das Gewerbegebiet Happurger Straße umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und ist im Masterplan Gewerbeflächen als Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil an klassischem Gewerbe typisiert. Trotz der verhältnismäßig geringen Ausdehnung ist es ein intaktes Gewerbegebiet und Standort vieler kleinerer Unternehmen. Die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebiets ist mit Blick auf die hohe gewerbliche Flächennachfrage am Standort Nürnberg, insbesondere für produzierende Betriebe, von großer Bedeutung. Vor allem die Bestandsgebiete leisten mit Nachverdichtungs- und Revitalisierungsmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zur Bedienung der Nachfrage.

**Fazit**

Um auch innerstädtische kleinräumige Flächen für Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stellen zu können, wird von einer Umnutzung der Gewerbeflächen abgesehen.

Die Flächen sollen weiterhin langfristig dem Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stehen. Dies soll mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses bekräftigt werden.