Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage" für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße
Einleitung
Einstellung Satzung Nr. 55

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Wettersteinpassage befindet sich in der „Nachbarschaft U“ in Langwasser-Nordwest. Der Bebauungsplan Nr. 3713 von 1966 setzt für das Gebiet ein Kerngebiet (MK) sowie zwei Gemeinbedarfsflächen sowie ausgedehnte Parkplatzflächen fest. Das Maß der Nutzung ist typisch für Bebauungspläne auf Grundlage älterer Bauordnungen auf die Anzahl der Vollgeschosse (VG) beschränkt. Für das Gebäude Wettersteinstraße 51 und 53 werden 18 VG festgesetzt; ansonsten zwei VG. Planungsziel war für dieses Areal die Schaffung eines Nachbarschaftszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Läden und Dienstleister im neu entstehenden Gebiet. Das Hochhaus bildet den architektonischen Mittelpunkt. Verkehrlich ist das Zentrum über das Straßennetz, die U-Bahn (Haltestelle Langwasser-Nord) und über das Fußwegenetz mit den Grünanlagen verbunden. Die Otto-Bärnreuther-Straße bildet eine städtebauliche Zäsur. Im Bereich der U-Bahn-Haltestelle ist die Straße für Fußgängerinnen und Fußgänger überquerbar und verbindet die Wettersteinpassage mit dem benachbarten E-Zentrum Euckenweg am Brunnenhof.

Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept „Watzmannpassage“) als zentraler Versorgungsbereich in der Hierarchie als C-Zentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegende Nachbarschaft bestimmt. „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG 4 C 7.07, Urteil vom 11.10.2007). Zentrale Versorgungsbereiche sind durch das BauGB rechtlich geschützt. Es besteht auch eine Versorgungsfunktion für die „Nachbarschaft P“ in Langwasser-Nordost. Besondere Funktion kommen den Lebensmittelmärkten, den Dienstleistern sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Arztpraxen und Apotheke zu. In Langwasser besteht als B-Zentrum noch das Franken-Center und das Langwasser-Center (u.a. Kaufland) als gemeinsames B-Zentrum. Es gibt weitere Einzelhandelsstandorte (z.B. Thomas-Mann-Straße, Imbuschstraße, Beuthener Straße), die aber keine Zentrenfunktion aufweisen.

Langwasser-Nordwest und Langwasser-Nordost weisen einen hohen Seniorenquotienten auf. Daher ist kurz- bis mittelfristig insb. die fußläufige Sicherung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandorten sicherzustellen, die zudem möglichst barrierefrei erreichbar und gestaltet sein sollten. Als Folge der demografischen Entwicklung ist mittel- bis langfristig von einem Generationenwechsel im Stadtteil auszugehen. Die zielgruppenspezifischen Belange werden sich dementsprechend verändern, insbesondere im Hinblick auf Familien. Mit geeigneten Maßnahmen kann das Potenzial für familiengerechte Wohnstandorte gehoben werden. Hierzu ist allerdings den negativen Effekten wie trading-down von Zentralen Versorgungsbereichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros entgegenzuwirken.

In der Wettersteinpassage besteht teilweise bereits Leerstand. An der Wettersteinstraße befindet sich bereits eine Spielhalle (Vergnügungsstätte). Weitere Vergnügungsstätten können zu einem trading-down des Gebietes beitragen.

An der Hochgern- und Watzmannstraße befinden sich ausgedehnte Parkplätze, die trotz ihrer Größe untergenutzt sind. Am Parkplatz an der Hochgernstraße finden sich in der Regel samstags Imbisswagen ein. Die Parkplätze sind teilweise mit Hecken und Bäumen begrünt. Öffentliche Freiflächen gibt es nicht. Die Wettersteinpassage weist in ihrem zentralen Bereich nur Durchgangs- aber keine Aufenthaltsfunktion auf (keine Sitzmöglichkeiten, Gestaltung abweisend).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost

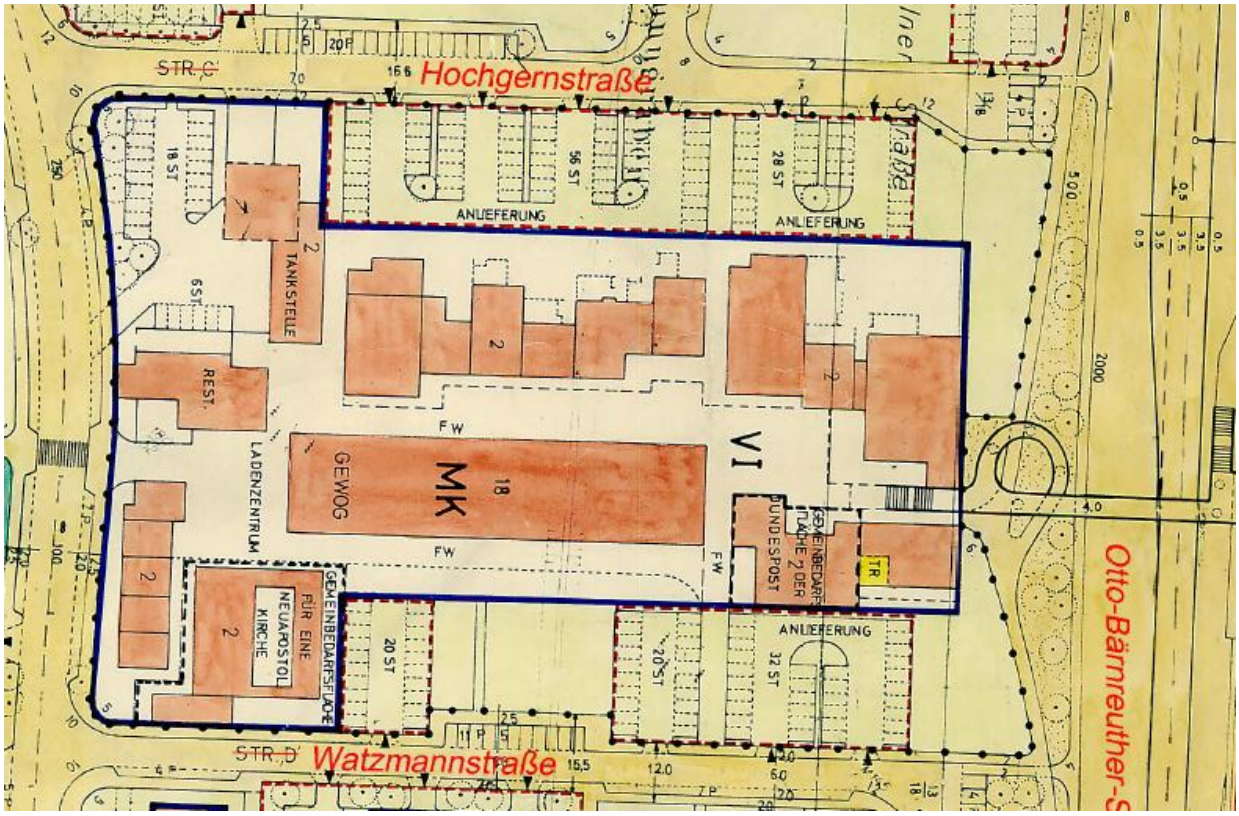
Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil sowie sachlicher und fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost“ vom Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEKs umfasst neben den Wohngebieten Neuselsbrunn und der Rangierbahnhofsiedlung, das Gewerbegebiet Beuthener Straße, das Areal der Brunecker Straße, den Volkspark Dutzendteich mit dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände und dem Messeareal auch den Stadtteil Langwasser. Es liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Verschiedene Teilräume wurden in Steckbriefform analysiert, um schließlich umfangreiche gebiets- und fachbezogene Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen zu definieren.

Die Wettersteinpassage liegt im Stadtteil Langwasser, im Quadranten Nordwest, in der „Nachbarschaft U“. Hier sind wesentliche Ziele des INSEKs ausschlaggebend:

- Nutzungsanreicherung und Aufwertung/Gestaltung des öffentlichen Raums der Wettersteinpassage,
- Nachbarschaftszentrum stärken, insbesondere Nahversorgungszentrum und wohnungsnahe Dienstleistungen,
- Anbindung Fuß- und Radwegeverkehr der Passage an den öffentlichen Grünzug im Westen und die U-Bahn Haltstelle „Langwasser Nord“ im Osten.

Planungsrecht

Für das Gebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713, der seit dem 28.09.1966 rechtsverbindlich ist.



Am 30.10.2008 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3712 für den Bereich zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße beschlossen (Satzung Nr. 55). Ziel der

Aufhebung war bereits da der Tatbestand, dass die vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 entsprachen und dieser daher aufgehoben werden sollte.

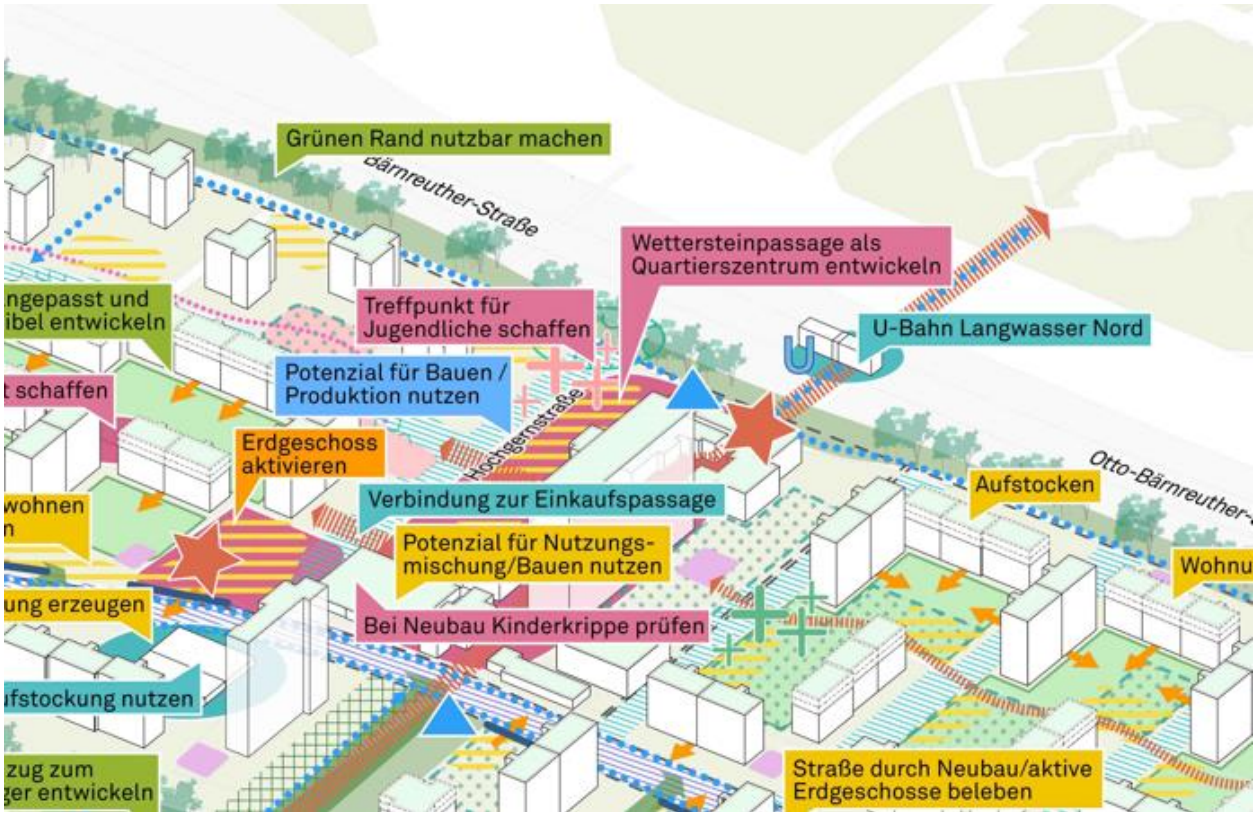
Mit einer Aufhebung können die aktuellen planungsrechtlichen Ziele für dieses Gebiet nicht gesichert werden. Es soll deshalb für den selben Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 4687 eingeleitet werden. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 kann eingestellt werden.

Vergnügungsstättenkonzept
Die Auswirkungen werden auf S.156 des Konzeptes bereits in der bestehenden Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich und mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts, S.229, Karte 94, bildet die Wettersteinpassage einen Bereich mit potenziellem Handlungsbedarf (Vergnügungsstättenkonzept liegt in Sitzung aus).

Sanierungsgebiet Langwasser (Sanierungsrecht)
Das Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Langwasser“ im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. In der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der §§ 144 Abs. 2 und 152 – 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf gem. § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Im September 2016 wurden die im Rahmen des vorgeschalteten INSEKs definierten Sanierungsziele für den Nürnberger Südosten im Stadtplanungsausschuss beschlossen und im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im März 2019 sowie im Zuge der Machbarkeitsstudie „Potenzialanalyse: Mehrwerte für Langwasser“ vom Oktober 2022 weiter konkretisiert. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere/Nachbarschaften in Langwasser gelegt. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbaren wirksamen Mehrwert für das Bestandsquartier mit sich bringt.

Schwerpunkt für das Gebiet an der Wettersteinpassage ist die Schaffung von Nutzungsmischung durch Aufwertung und eventuell Umstrukturierung. Dabei steht die Weiterentwicklung als wichtiges Quartierszentrum im Vordergrund: neue gewerbliche Angebote sollen angereichert und der Freiraum der Passage als Quartierstreffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden. Die Weiterführung der Passage zum Grünzug ist ein wichtiger Knotenpunkt, der gestärkt werden kann und sich ggf. als Mobilitätsstation anbietet. Alternativ können weitere Mobilitätsstationen bei der U-Bahn Haltestelle „Langwasser Nord“ ausgebaut werden. Unter anderem ist eine Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nach Satzung zu überprüfen und Fahrradstellplätze in voller Höhe herzustellen. Die eingeschossigen Flachbauten und die relativ großen Parkplätze stellen ein großes Potenzial für Aufstockung und/oder Neubau dar. Ziel ist es aktive Erdgeschosszonen durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten, kulturelle Nutzungen oder soziale Einrichtungen (Treffpunkt für Jugendliche/Kita) zu schaffen und so zu einer Nutzungsmischung beizutragen. Die Eingänge der Passage sind als wichtige Punkte der Nachbarschaft besonders zu stärken.



Auszug Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“

Aktuell werden die Sanierungsziele für Stadterneuerungsgebiet Langwasser fortgeschrieben; Ziel ist es, diese in das oben genannte Verfahren Nr. 4687 einfließen zu lassen.

Planungskonzept

Für das Gebiet soll der Bebauungsplan Nr. 4687 eingeleitet werden, um die planungsrechtliche Absicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der Wohnfunktion zu gewährleisten.

Ziele

- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs mit seiner Versorgungsfunktion für Langwasser-Nord-West und Langwasser-Nord-Ost,
- Sicherung der Wohnfunktion in der Hochhausscheibe,
- Vermeidung von trading-down (Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt von Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetrieben durch die Konkurrenz insb. von geringinvestiven Betrieben mit hoher Ertragsstärke),
- Vermeidung der Etablierung von Fehlnutzungen mit negativen Auswirkungen insbesondere auf Kinder und Jugendliche,
- Vermeidung von Imageverlusten durch Vergnügungsstätten mit erotischen Inhalt oder prostitutiver Nutzung,
- Identifizierung von Frei- und Grünflächenpotentialen
    - Aufwertung des öffentlichen Freiraums als nicht kommerziellen Quartierstreffpunkt,
    - Fuß- und Radverkehr qualifizieren und damit die Anbindung der Passage an umliegende Nutzungen stärken,
    - Eingänge der Passage in Richtung der U-Bahnhaltestelle „Langwasser Nord“ und zur Wettersteinstraße als besondere Punkte in der Nachbarschaft stärken,
- Klimaanpassung
- ggf. punktuelle Nachnutzung der großen Stellplatzanlagen und eingeschossigen Flachbauten in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern.

Städtebau
Konzeptionell soll das C-Zentrum als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden. Im bisher festgesetzten Kerngebiet sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, dagegen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen Ziele soll die Art der Nutzung geändert und für die Hochhausscheibe vertikal gegliedert werden (d.h. untere Geschosse für Handel und Dienstleistungen, obere Stockwerke für Wohnen bzw. falls erforderlich Mischnutzung). Hierbei sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Nutzungen
Die bestehenden Nutzungen sollen erhalten werden, um die Attraktivität und Lebendigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten. Auf den ausgedehnten Stellplatzanlagen kann in Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Nachnutzung bzw. punktuelle Nachverdichtung erfolgen (u.a. Freiflächen, Spielplätze, Wohngebäude).

Mobilitätsbaukasten
Der Verkehrsausschuss der Stadt Nürnberg hat am 13.12.2018 den Beschluss gefasst, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Bei der vorliegenden Planung sollen folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Fußverkehrsmaßnahmen
  Fußläufig ist das Gebiet bereits gut zugänglich, insb. der zentrale Bereich ist autofrei; ggf. ist die Barrierefreiheit zu erhöhen.

- Radverkehrsmaßnahmen und intermodale Verknüpfung
  Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nicht ausreichend vorhanden. Eine weitere Möglichkeit besteht außerhalb des Gebietes an der U-Bahn-Station.

  Möglichkeiten für Car-Sharing und E-Lade-Infrastruktur sollen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern untersucht werden.

  Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist bereits gegeben, die U-Bahn-Station Langwasser-Nord ist fußläufig zu erreichen und mit einer Rampe ist für ausreichend Barrierefreiheit gesorgt, um die Station wie auch die Nachbarschaft U auf der östlichen Seite der Otto-Bärnreuther-Straße zu erreichen.

- Motorisierter Individualverkehr
  Die Stellplatzanlagen sind sehr großzügig gestaltet und sind daher untergenutzt.

Weitere Maßnahmen und deren Umsetzung werden im weiteren Verfahren untersucht.

Klimabaukasten
Der am 22.07.2021 im Stadtplanungsausschuss beschlossene „Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung“ bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Verfahren
Mit den Planungszielen sollen auch Maßnahmen der Nachverdichtung verfolgt werden, so dass die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen kann. Im weiteren wird geprüft, ob die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Fazit: Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs und qualitative Aufwertungen
Mit dem Bebauungsplan kann der zentrale Versorgungsbereich planerisch gesichert werden. Maßnahmen zur Aufwertung der Freiräume und der Aufenthaltsqualität werden im weiteren Prozess untersucht. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 soll eingestellt werden. Im Hinblick auf den mittel- bis langfristig anstehenden Generationenwechsel im Stadtteil soll den sich verändernden zielgruppenspezifischen Belangen insbesondere im Hinblick auf Familien entsprochen werden.

Kosten
Die Stadt Nürnberg trägt die Kosten des Verfahrens.

Zeitliche Umsetzung
Nach Einleitung des Bebauungsplans ist dies ortsüblich bekannt zu machen. Im Weiteren sind die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren.