Beilage

Betreff: Soziales Kompetenz-Zentrum in Kornburg
Bericht zur Entwicklung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans 4202

I. Das zu entwickelnde Areal in Kornburg Am Bruckweg/Kellermannstraße umfasst eine Fläche von ca. 2 ha (Fl.Nr. 572, 574/3, 575, 576, 577, Gem. Kornburg). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

II.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4202 , der im betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Entlang der Straße „Am Bruckweg" sind in einem Streifen von 25 m Tiefe neben den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 begrenzt. Der Bauraum wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

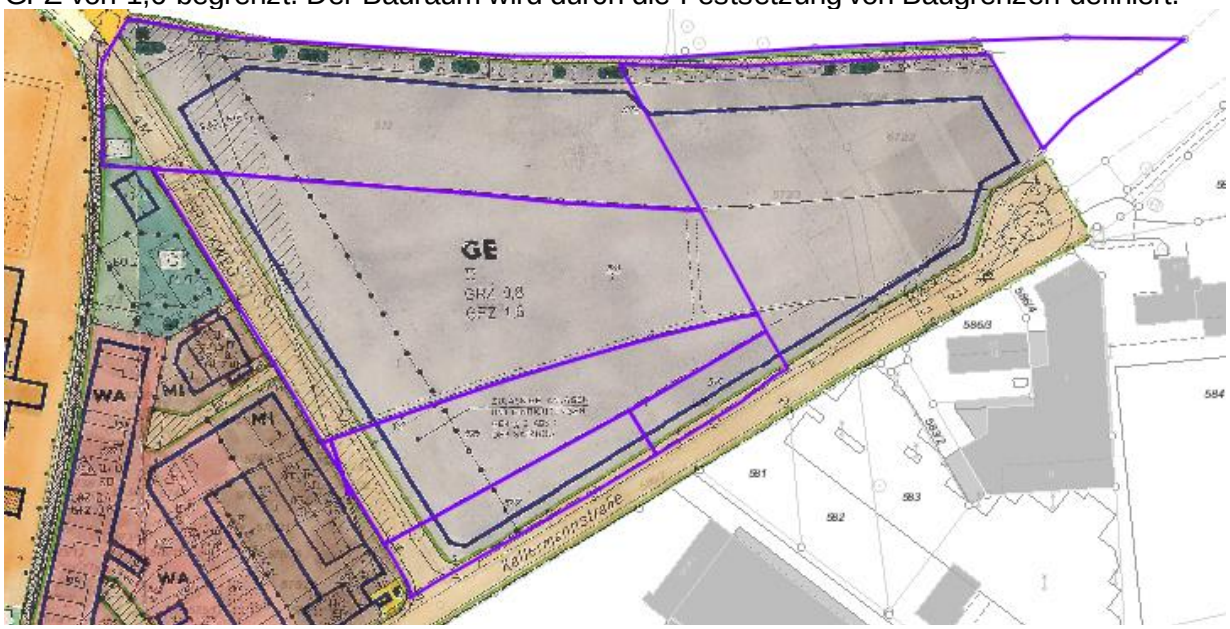


Abbildung 1 Gebietsumgriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4202.

Das gesamte Areal befindet sich in städtischem Eigentum und ist Vorbehaltsfläche für eine Kita sowie Gewerbeentwicklungen. Die verfügbare Fläche beträgt ca. 18.000 m².

Im Folgenden sind die Flächenbedarfe zusammengefasst.

Art der Entwicklung	**Bedarfe Grundstücksfläche**
Kindertageseinrichtung in Kombination mit Pflege	Ca. 8.000 m²
Gewerbliche Nutzung	Ca. 10.000 m²

Bzgl. der gewerblichen Nutzung liegt eine abschließende Konkretisierung der Nutzung weiterhin nicht vor.

Planungsziel ist die nutzungsverträgliche Weiterentwicklung des Gebietes zum Zwecke der Arrondierung von sozialen Infrastrukturen in Form einer Kindertageseinrichtung in Kombination mit einem Pflegeheim/Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige und Tagespflege.

Ein vergleichbares Konzept existiert bislang in Nürnberg nicht.

Die Realisierung einer Kindertageseinrichtung im Gewerbegebiet ist möglich, da eine solche als Anlage für soziale Zwecke durch den Nutzungskatalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO abgedeckt ist.
Für die Kindertageseinrichtung sind ein dreigruppiger Kinderhort, bestehend aus zwei festen Hortgruppen sowie einer flexiblen Kindergartengruppe, mit insgesamt 75 Plätzen, gefordert. Der Gebäudekomplex soll so angelegt werden, dass er modular erweiterbar ist.

Planungsrechtlich sind die Übergänge zwischen einem Mehrfamilienhaus mit überwiegend älteren Bewohnern über Betreutes Wohnen, Altenwohnheime, Altenheime, Altenpflegeheime, Pflegestationen, Hospize bis hin zu Fachkrankenhäusern für Geriatrie oder Krankenhäuser mit Pflegeabteilungen fließend. Je nach Nutzungskonzept bzw. Ausgestaltung erfolgt die Einstufung als „Anlage für soziale Zwecke“ oder als Wohnnutzung. Obwohl Pflegeheime Anlagen für soziale Zwecke sind, sind sie wegen der dominanten Wohnfunktion in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Es kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befristet bis 31.12.2026 befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine Befreiung im Sinne des § 31 (3) BauGB ist im vorliegenden auch der Erhalt der Nutzbarkeit des GE.

<u>Fazit und Vorschlag zum weiteren Vorgehen</u>

Innerhalb der Fläche kann die Kita mit Hort in Kombination mit dem Pflegeheim auf einer Grundstücksfläche von ca. 8.000 m^2 entlang der Straße Am Bruckweg angesiedelt werden. Die östliche Teilfläche bietet mit 10.000 m^2 ausreichend Fläche für die Ansiedlung weiterer nicht erheblich störender gewerblicher Nutzungen entlang der Kellermannstraße gegenüber des bereits bestehenden Gewerbes.