Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 11.11.2021 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4675 "Buch Süd" beschlossen.
Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privateigentum.
Nachdem ein Investor, Besitzer diverser Grundstücke im Planungsgebiet, sich vertraglich verpflichtet hatte, das Areal in Einvernehmen mit der Stadt, und somit entsprechend der städtischen Zielsetzung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan, zu entwickeln, wurde gemeinsam mit ihm ein Rahmenkonzept erarbeitet, das die Weiterentwicklung des Gebiets zu einem neuen, vitalen Ortszentrum im Fokus hatte.
Das durch das Büro Gehl, Kopenhagen in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg erstellte Konzept sieht die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur in einer angemessen hohen, flächen- und ressourcenschonenden Dichte vor, bei dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ angewandt werden soll.
Für ca. 1.270 Bewohnende sollen ca. 591 Wohneinheiten entstehen. Auf den gewerblichen Flächen sollen nicht störendes Gewerbe, Büronutzungen, kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (mit stark regionalem Bezug und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²) und technische Dienstleistungen sowie eventuell ein Hotel angesiedelt werden. Auch werden eine dreizügige Grundschule mit Hort, Tageseinrichtungen für Kinder, Spielplatzflächen sowie grüne Erholungsflächen implementiert.
Der Umgriff des Bebauungsplans wird an die Rahmenplanung vom 06.06.2024 angepasst.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals rund um das ehemalige Hefewerk zu schaffen. Es soll die planungsrechtliche Sicherung der folgenden Nutzungen erfolgen. Die nördlichen Flächen sollen als Gewerbestandort gesichert werden, indem dort vorhandene, ehemals gewerblich genutzte Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und sinnvoll ergänzt werden. Die südlichen Flächen sollen mit Mischnutzung belegt werden. Beide Teilflächen sollen mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Freiflächen ergänzt und damit verbunden werden; ein besonderes Augenmerk liegt in der Sicherung eines Schulstandortes. Ein in dem Gebiet liegendes Waldstück soll als Grün- und Erholungsfläche erhalten bleiben und in einen übergeordneten Freiraumverbund eingebunden werden.

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung bzw. Abwendungsvereinbarung liegt vor.
Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Fazit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als nächster formaler Verfahrensschritt sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen auf Grundlage des Plans vom 06.06.2024 mit geändertem Umgriff und des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) vom 06.06.2024 durchgeführt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur erforderlichen 21. FNP-Änderung soll in gleicher Sitzung begutachtet und voraussichtlich im Stadtrat am 17.07.2024 beschlossen werden.