Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf
Erweiterung Geltungsbereich
Konkretisierung der Planungsziele

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mögeldorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Die Flächen östlich und westlich der Cheruskerstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt. Mit dem Bau der Nürnberger Lebensversicherung AG wurde auf diesem Abschnitt der Ostendstraße bezüglich Stadtgestaltung und Arbeitsplatzintensität ein beispielgebender städtebaulicher Standard gesetzt, der in der Stadtentwicklung fortgesetzt werden sollte.
Ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen (SEETOR City Campus) nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße setzt dieses Ziel im Rahmen der Konversion um. Die sechsstöckige Bebauung fasst den Straßenraum und belebt das Gebiet durch die Mischung von urbaner Wohnform mit gewerblichen Nutzungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung gewünscht, die die straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung auch auf der Südseite der Ostendstraße fortführt.

Unter anderem aus diesem Grunde wurde am 18.07.2002 im Stadtplanungsausschuss der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4499 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gefasst. Anlass war der Bauantrag für einen Discounter, der städtebaulich im Hinblick auf die geschlossene Randbebauung erheblich von dem genehmigten Antrag auf Vorbescheid abgewichen ist.

Der Eigentümer hat daraufhin am 31.10.2002 beim Baureferat ein städtebaulich angemessenes Bebauungskonzept mit der Tektur vom 24.10.2002 vorgestellt, das nach Abwägung aller Belange als Kompromiss akzeptabel war. Das Bebauungskonzept sah den Discounter im rückwärtigen Bereich und eine viergeschossige straßenbegleitende Bebauung vor. Damit entfiel zunächst die Erforderlichkeit, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Das Bauvorhaben wurde genehmigt, aber nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich ist die erteilte Baugenehmigung erloschen.

Nun hat der Eigentümer einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Drogeriemarktes gestellt. Dieser sieht einen teils zweigeschossigen Solitärbau an der Straße vor. Das Vorhaben weist geringe städtebauliche und stadträumliche Qualitäten auf. Die geringe Dichte, der hohe Versiegelungsgrad mit großflächigem Parkplatz sowie der geringen Grünausstattung widersprechen den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 4499 verfolgt werden. Die viergeschossige Bebauung, die auf den Nachbargrundstücken zum Teil vorhanden ist, wird nicht weitergeführt.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen auch aus verkehrsplanerischer Sicht Einwände: Für die Ostendstraße liegt der Straßenplan Nr. 2.1873.13 Ostendstraße BA II (Bereich zwischen Cheruskerstraße und Lechnerstraße) mit AfV Beschluss vom 20.01.2022 vor. Es handelt sich um einen Tekturplan für das Planfeststellungsverfahren Ostendstraße.

Eine Änderung der Zufahrtslage nach Westen ist bedingt durch die Lichtsignalanlage und neu geplanter Fußgängerfurt nicht möglich. Der Straßenplan kann nicht geändert werden. Das Rasengleis führt dazu, dass das Vorhabengrundstück zukünftig nur noch vom Ring kommend angefahren und in Richtung Osten verlassen werden kann ("rechts rein, rechts raus").

Erweiterung Geltungsbereich

Das Plangebiet soll um das angrenzende Flurstück Nr. 182 Gem. Mögeldorf erweitert werden. Auch auf diesem Grundstück fehlt die Raumkante an der Ostendstraße. Aus dem neuen Abgrenzungsbereich ergibt sich die Notwendigkeit das Bauleitplanverfahren neu zu benennen. Der Bebauungsplan soll den Namen Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße“ für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf erhalten.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 4499 soll zur Umsetzung folgender städtebaulicher Zielsetzungen dienen:

- Regelung der Art der Nutzung,
- Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße,
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

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.

Zum anderen soll durch eine Neuordnung der Randbebauung eine Bauflucht entlang der Ostendstraße 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 Ostendstraße, 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

Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid eines zum Teil zweigeschossigen, freistehenden Drogeriemarktes unmittelbar südlich der Ostendstraße werden die vorgenannten Grundzüge der Planungsabsichten in Frage gestellt.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer künftigen mehrgeschossigen Bebauung, sollen die konkretisierten Planungsziele, die sich aus der Entscheidungsvorlage ergeben, beschlossen werden.