Beilage

Betreff:
Änderung Bebauungsplan Nr. 3713
für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für ein 2,2 ha großes Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (vormals Oppelner Straße), Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße im Bereich der „Nachbarschaft U“ in Langwasser ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3713 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich und die dort bestehende Wohnfunktion zu sichern.

Das bereits bebaute und überwiegend versiegelte Plangebiet dient dem Stadtteil und der umliegenden Nachbarschaft als zentraler Versorgungsbereich. Besondere Funktionen kommen den Lebensmittelgeschäften, den Dienstleistern sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Ärzten und Apotheke zu. Eine zentrale Hochhausscheibe dient oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen. In der Wettersteinpassage befindet sich bereits eine (nicht genehmigte) Spielhalle, in der Vergangenheit wurden wiederholt Anfragen zur Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gestellt. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird die bestehende Situation mit nur einer Spielhalle bereits als negativ für den zentralen Versorgungsbereich mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Der Bereich ist als Gebiet mit Handlungsbedarf ausgewiesen.

Planung

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele erfolgen Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 4 BauNVO. Die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Wohnen soll oberhalb des Erdgeschosses für die Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) allgemein zugelassen werden. Die Erdgeschosszone bleibt damit der geschäftlichen Nutzung vorbehalten.
Durch die Nachsteuerung der Art der Nutzung wird keine andere Nutzungsfunktion zugedacht, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Nachbarschaftszentrum vorgesehen war. Die bisherigen Nutzungen, insbesondere die Einstufung als Versorgungszentrum (C-Zentrum im Einzelhandelskonzept), sprechen auch heute noch für die Festsetzung eines Kerngebiets.
Der Bebauungsplan Nr. 3713 setzt im Änderungsbereich zudem Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und die Bundespost fest. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost wurde bereits 1995 in eine privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen entsprechend korrigiert, die Bereiche werden Teil des Kerngebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen.

Kosten

Durch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans könnten der Stadt mögliche Kosten durch erforderliche Gutachten entstehen. Dies ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Zeitliche Umsetzung
In der Sitzung soll das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen. Parallel dazu findet die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Langwasser „Nachbarschaft U“ schaffen. Die Einleitung der Änderung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sollen beschlossen werden.