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)
Billigung

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. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung.

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 und dessen Nachbargebäude dienen oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen. Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept „Watzmannpassage“) als C-Zentrum definiert. In der Wettersteinpassage befindet sich bereits eine (nicht genehmigte) Spielhalle; zudem wurden in der Vergangenheit wiederholt Anfragen zur Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gestellt. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird bereits die bestehende Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Der Bereich ist als Gebiet mit Handlungsbedarf ausgewiesen. Das Quartierszentrum Wettersteinpassage erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft. Durch Lebensmittel- und Feinkostläden, Schank- und Speisewirtschaften, kleinere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Goldschmied, Schreibwarenladen, Schneiderei) und Dienstleister (z.B. Friseur, Bestatter, Beratung) ist derzeit noch ein vielfältiges Angebot gegeben, das vor Verdrängung durch Vergnügungsstätten und Beeinträchtigungen der Ladenstraße, u.a. durch Werbeanlagen, geschützt werden soll. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht zudem im Konflikt mit den bereits bestehenden (und künftig in den Obergeschossen der Hochhausscheibe auch allgemein zulässigen) Wohnnutzungen.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele erfolgen Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (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) und 45 und 47 (Nachbargebäude) allgemein zugelassen werden. Die Erdgeschosszone bleibt damit der geschäftlichen Nutzung vorbehalten.
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 1995 in eine privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen entsprechend geändert, die Bereiche werden Teil des Kerngebiets.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 13.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 statt. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Unter Verweis auf die aktuelle Situation vor Ort wird die Planung ausdrücklich begrüßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 14.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025 statt. Mit der Planung besteht Einverständnis, teils wurden lediglich Hinweise zu bestehenden Leitungen gegeben.

Kosten
Durch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
In der Sitzung soll der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet soll die Planung öffentlich ausgelegt werden.
Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Langwasser „U“ schaffen. Die Billigung und Veröffentlichung im Internet sollen beschlossen werden.