Beilage

Betreff:
Geplante Bebauung im Bereich südlich der Leyher Straße, zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Südlich der Leyher Straße sind im Bebauungsplan Nr. 4605 „Leyher Straße Ost“ (rechtsverbindlich mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.04.2015) ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde damals vor dem Hintergrund der Aufgabe der dort ansässigen Gewerbebetriebe aufgestellt. Die daraufhin eingereichten Baugesuche (u.a. für ein Einkaufszentrum und Autohandel) entsprachen nicht den Zielsetzungen der Stadt Nürnberg, sodass durch den Bebauungsplan die zukünftige Nutzung des Areals als gemischt genutztes Quartier gesichert werden sollte.

Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bislang jedoch nicht umgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurden ebenso bisher nicht hergestellt, die Fläche liegt weiterhin brach. Einzig in dem als Gewerbegebiet festgesetzten nordwestlichen Teilbereich befinden sich eine Autowerkstatt, Büronutzungen und eine Gospelkirche.

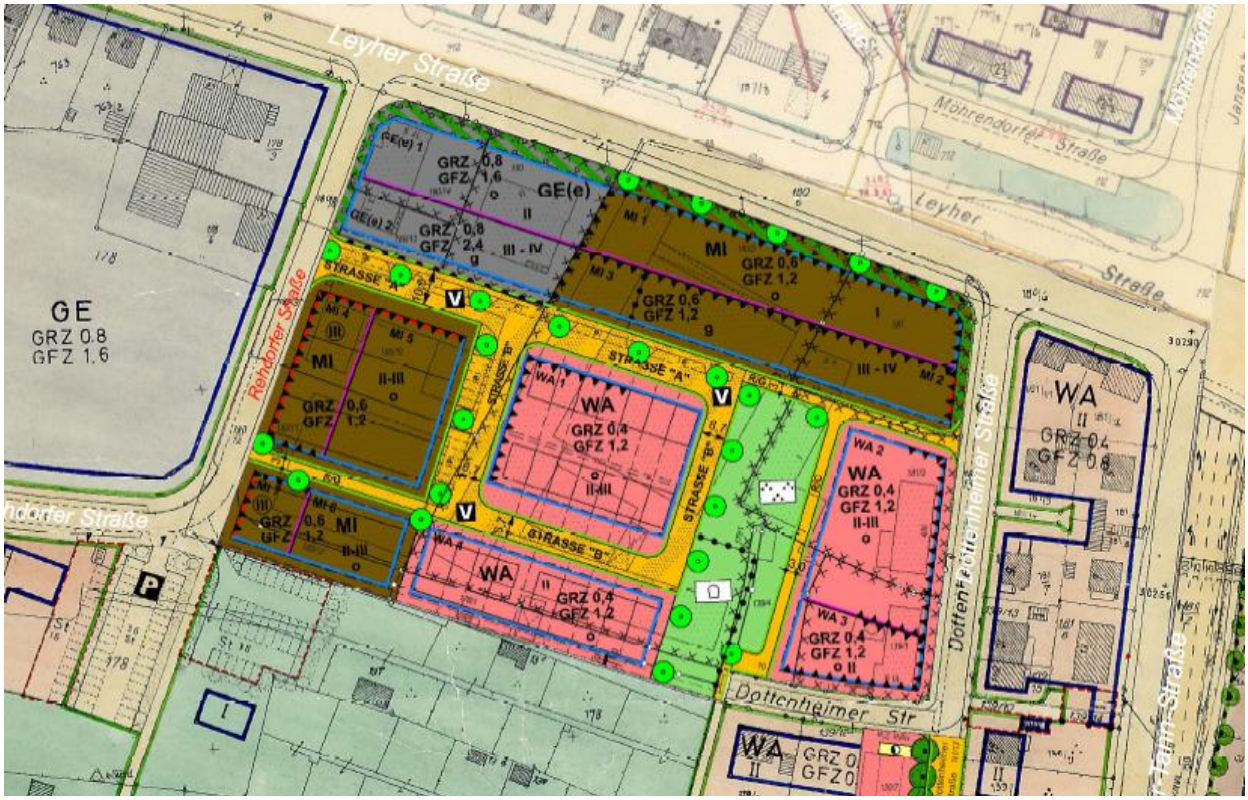


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 4605. Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg. Geobasisdaten: © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Eigentümer der weiteren Flächen strebt nun für diese eine Bebauung an, die deutlich von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweicht. Geplant ist eine Wohnbebauung in einer aufgelockerten Blockrandstruktur mit überwiegend drei Geschossen im südlichen Bereich, an die sich nördlich ein zentral gelegener Quartierspark anschließt. Im Norden des

Quartiers, südlich der Leyher Straße, sind ein Vollsortimenter sowie eine Kindertagesstätte und weitere gewerbliche Nutzungen (Büro, Fitness, Apartment-Hotel) geplant. Die in diesem Bereich bis zu viergeschossige Bebauung ist durch einen eingeschossigen Gebäudesockel verbunden.

Das Vorhaben weicht in weiten Teilen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung sowie der Aufteilung von öffentlichen und privaten Flächen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4605 ab. Gleichwohl wird die neu vorgelegte Planung seitens der Bauverwaltung positiv bewertet. Das Vorhaben wurde mehrfach im Baukunstbeirat vorgestellt, diskutiert und in der Folge überarbeitet, sodass aktuell ein Entwurf von hoher städtebaulicher Qualität vorliegt.

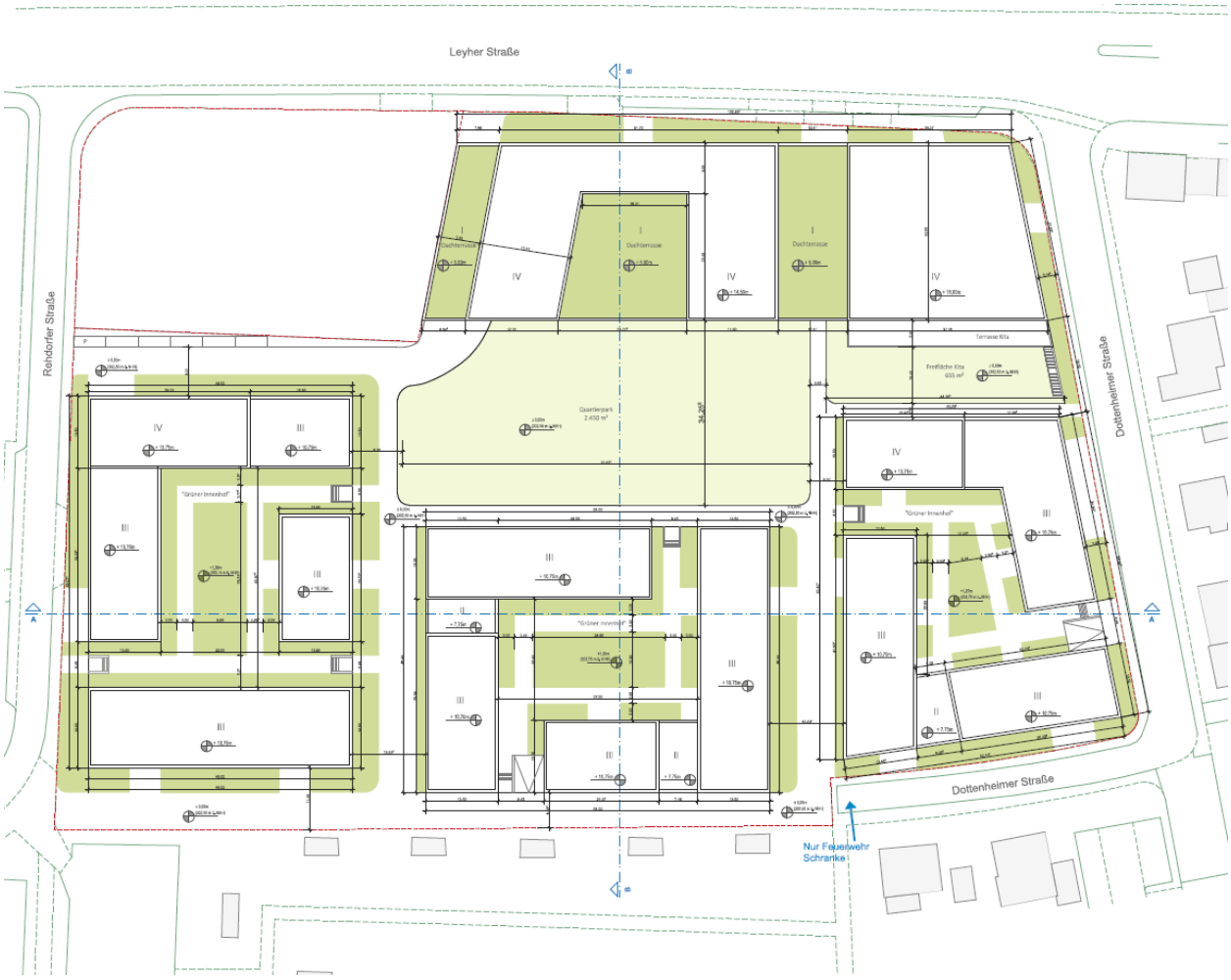


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan. Quelle: DJH Dietz Joppien Hammerschmidt GmbH

Der Entwurf zeichnet sich durch eine Bebauung aus, die sich nahtlos und harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und auf sie reagiert. Die Nutzungen im Norden des Quartiers sorgen für den benötigten Lärmschutz in den übrigen Bereichen und tragen durch den Nutzungsmix zur Belebung bei. Der Quartierspark bietet einen von Lärmquellen weitestgehend geschützten Aufenthaltsraum im Zentrum. Eine flächendeckende Nahversorgung ist mit dem geplanten Vollsortimenter sichergestellt. Die Verkaufsfläche ist gem. Einzelhandelskonzept standortgerecht zu dimensionieren.

Der Bebauungsvorschlag sieht eine deutlich höhere bauliche Dichte vor als sie der bestehende Bebauungsplan ermöglicht hätte. Die Geschossfläche würde sich von ca. 19.000 m² auf 29.000 m² erhöhen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Aktualisierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Entwicklungen im neuen Baugebiet an der Von-der-Tann-Straße und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ist dies zu befürworten.

Um die geplante Bebauung zu realisieren, ist eine Änderung des Baurechts notwendig und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit städtebaulichem Vertrag erforderlich.
Der im Gesetzgebungsverfahren befindliche „Bauturbo“ zur Änderung des Baugesetzbuchs kann im vorliegenden Fall keine Anwendung finden, da grundlegende Festsetzungen, u.a. zur Aufteilung von privaten und öffentlichen Flächen, betroffen sind. Ein Bebauungsplan ist daher zum einen für die geordnete städtebauliche Entwicklung und zum anderen auch zur Planungssicherheit für den Investor erforderlich.

Voraussetzung für die Einleitung des Planverfahrens ist der Abschluss einer Grundzustimmungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt, in der sich der Investor zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten sowie der durch das Vorhaben ausgelösten Folgekosten verpflichtet. Der Baulandbeschluss findet zzgl. zu den bereits im bestehenden Bebauungsplan nachgewiesenen Grünflächen für die Mehrung des Baurechts Anwendung.

Parallel zum Bauleitplanverfahren soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor ausgearbeitet werden, in dem die Verpflichtungen des Investors gegenüber der Stadt konkretisiert werden. Im Bauleitplanverfahren kann sich aufgrund äußerer Rahmenbedingungen, wie z.B. Immissionsschutz, Verkehr sowie der o.g. Anforderungen des Baulandbeschlusses, die Notwendigkeit zur Anpassung der Planung ergeben.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Änderung des Baurechts voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Aufbauend auf den jetzigen Beschluss wird die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorbereitet. Der nachfolgende Verfahrensschritt ist der Aufstellungsbeschluss.

Fazit
Das Vorhaben bietet die Chance, durch die Bebauung einer Brachfläche die Flächenpotenziale innerhalb der Stadt zu aktivieren und somit einen Beitrag zur ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu leisten. Es wird empfohlen, nach Abschluss einer Grundzustimmungsvereinbarung zur grundsätzlichen Regelung der Planungs- und Folgekosten, das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag einzuleiten. Die Verwaltung soll damit beauftragt werden, die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß den o.g. Rahmenbedingungen auf der Grundlage der beiliegenden Planung vorzubereiten.