

Bericht

Beilage

zur Einladung für die 19.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 29.01.2004

Wohnbebauung auf dem städt. Sportplatz an der Herrnscheidstraße, Gmkg. Mögeldorf

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 29.01.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Der städtische Sportplatz an der Herrnscheidstraße mit einer Flächengröße von ca. 8800 m² wird zwischenzeitlich nicht mehr benötigt. Mit Stadtratsbeschluss vom 24. 01. 2001 wurde die Verwaltung beauftragt, die Auflassung der Sportfläche weiter zu betreiben; die mittlerweile aufgelassene Sportplatzfläche ist insofern auch nicht mehr nutzbar.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP), der am 08.10.2003 vom Stadtrat gebilligt wurde, ist das Areal als Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.11.03 - 05.12.03 öffentlich aus. Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen hierzu und nach Sicherung und Herstellung einer ausreichenden Erschließung ist eine Bebaubarkeit des Areals nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) grundsätzlich denkbar. Die geplante Umnutzung stellt hierbei eine Innenbereichsentwicklung dar, die auch aus umweltfachlicher Sicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung prinzipiell positiv bewertet wird.

In einem verwaltungsinternen Instruktionsverfahren wurden 2 Planungsvarianten für eine maximal II+D - geschossige Wohnbebauung, sowie für einen Kindergartenstandort mit einer Grundstücksfläche von ca. 1900 m² bis 2000 m² zur Wahl gestellt (siehe Beilagen).

Erläuterungen zu den Planungsvarianten:

Variante 1

Die Erschließung erfolgt von der Herrnscheidstraße aus mittels einer verkehrsberuhigten Stichstraße mit Wendekurve als neu angelegte Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes. Der vorhandene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Geh- und Radweg entlang der Kleingartenanlage bleibt zwischen der Herrnscheidstraße und der Straße "Beim Grönacker" in seiner Funktion aufrechterhalten. Eine zusätzliche Fußwegebeziehung ist von der Wendekurve der Stichstraße in westliche Richtung zur Goldweiherstraße vorgesehen. Zur Zeit endet diese Wegebeziehung am Zaun der aufgelassenen Sportplatzfläche.

Unmittelbar am nördlichen Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet ist das Grundstück für die Errichtung eines dreigruppigen Kindergartens mit Hort und Krippe (Flächengröße circa 1930 m²) aufgrund einer insgesamt besseren Erreichbarkeit situiert. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist geplant, die restliche Fläche für eine II+D-geschossige Wohnbebauung zu nutzen.

Gemäß Variante 1 können insgesamt 6 Reihenhauszeilen (27 Hauseinheiten für ca. 83 Bewohner) überwiegend in Nord-Süd-Ausrichtung realisiert werden, wobei die Pkw-Abstellplätze in Form von Garagen oder Carports den jeweiligen Reihenhauszeilen direkt zugeordnet sind. Zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze befinden sich im unmittelbaren Eingangsbereich beim Kindergarten und an der Wendekurve.

Variante 2

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ebenfalls über die Herrnscheidstraße, wobei jedoch der vorhandene Fuß- und Radweg mit einem neuen Straßenraumprofil als verkehrsberuhigter Bereich ausgestattet und mit einer Wendekurve versehen ist (von dieser Wendekurve bis zur Straße "Beim Grönacker" behält der Fuß- und Radweg seine ursprüngliche Funktion bei). Im nördlichen Bereich ist eine zusätzliche Stichstraße in westliche Richtung geplant, die das Kindergartengrundstück und vier Hauseinheiten - vorgesehen als Doppelhäuser mit Garagen - erschließt. Das Grundstück für Kindergarten und Hort weist eine Größe von ca. 2040 m² auf.

Im südlichen Anschluss sind Reihenhauszeilen in Nord-Süd-Ausrichtung geplant, die mittels Fußwege erschlossen sind. Auch hier ist eine fußläufige Anbindung nach Westen zur bestehenden Bebauung vorgesehen. Die Reihenhauszeilen können unterschiedliche Längen (bis zu 62,00 m) aufweisen. Gegenüber Variante 1 sind hier zweigeschossige Reihentypen mit Pultdach und einem breiteren Achsmaß (ca. 8,00 m) und einer geringeren Haustiefe vorgesehen.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich insgesamt an der östlichen Stirnseite der jeweiligen Hauszeilen. Es sind überwiegend Carports oder ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Bei Realisierung dieser Planungsvariante können bis zu 26 Hauseinheiten für ca. 80 Bewohner realisiert werden.

Fazit:

Nach Abschluss der stadtinternen Instruktion konnte klar festgestellt werden, dass aufgrund der Lage des Kindergartens - die Platzierung angrenzend an die Schule wird vor dem Hintergrund der Auswirkung auf die Wohnbebauung für zweckmäßig erachtet - und aus Sicht der verkehrlichen Erschließung überwiegend der Variante 1 der Vorzug gegeben wird. Zur vorgelegten Planung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt. Ergebnis der UVS ist, dass die Realisierung einer Wohnbebauung auf der Grundlage beider Varianten zu einem Verlust an wertvollen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen führt und damit erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft hat. Um diese Konfliktpunkte zu entschärfen, ist der Erhalt der vorhandenen Rahmenpflanzung und der wertvollen Einzelbäume grundsätzlich sicherzustellen. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann jedoch verzichtet werden, wenn die in der UVS vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die UVS liegt als Anlage bei.

Weiteres Vorgehen:

Nach zustimmender Behandlung im Stadtplanungsausschuss soll die Erschließungskonzeption der Variante 1 die Grundlage bilden zur Vermarktung des Grundstückes nach Ausschreibung und Vergabe durch die Liegenschaftsverwaltung. Unter der Prämisse, dass der Verkauf des städtischen Grundstückes als Geschäft der laufenden Verwaltung erachtet werden kann, wurde als Kriterium für die Grundstücksvergabe ein Flächenverteilungsplan zur Variante 1 - Plan Nr. 3 S -13 - 03 vom 17. 11. 2003 - erarbeitet. Gemäß dieser Flächenverteilung ist neben der öffentlichen Erschließung und dem Grundstück für einen Kindergarten (Grundstücksgröße: 1926,50 m²) die Abgabe einer Wohnbaufläche von insgesamt ca. 5660 m² möglich.

Nachdem wie schon eingangs erwähnt, die planungsrechtliche Beurteilung der zukünftigen Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen soll, ist zum Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes der möglichst weitgehende Erhalt im Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg und nach den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu klären. Gegebenenfalls sind Umplanungen gemäß der Variante 1 erforderlich.

Zur Ermittlung eines geeigneten Bauträgers ist zur Grundstücksvergabe die Einhaltung nachfolgender Kriterien zu nennen:

- Einhaltung der maximalen Geschosshöhe von II + D
- Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen (Reihenhäuser)
- Optimale Orientierung zur Himmelsrichtung (evtl. Dachausbildung mit Sonnenkollektoren)
- Erhalt der Rahmenpflanzung und der wertvollen Einzelbäume
- Herstellung von versickerungsfähigen Belägen auf den Baugrundstücken einschließlich der Kfz-Stellplätze - Flachdachbegrünung bei Garagen
- Regenwasser-Nutzung und -Rückhaltung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, der Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Berücksichtigung grünordnerischer Belange ist der Abschluss entsprechender vertraglicher Vereinbarungen mit einem potentiellen Investor vorgesehen.

II. Beilagen:

- Beschluss des Stadtrates vom 24. 01. 2001
- Rahmenpläne für eine Wohnbebauung mit Varianten 1 und 2
- Flächenverteilungsplan zur Variante 1
- Umweltverträglichkeitsstudie vom 01. 10. 2003

III. Beschlussvorschlag

entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI