

### Sachverhaltsdarstellung

#### Chronologie

Anlass des am 09.12.1998 durch den AfS beschlossenen Strukturkonzeptes zur Entwicklung des Tiefen Felds waren die Planungen zum Weiterbau der U-Bahnlinie 3 und der Haltestelle Kleinreuth b. Schweinau sowie die Bewerbung um die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2009.

Am 29.04.1999 fasste der AfS den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4445 und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Felds für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes im Rahmen von European10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebietes entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Am 18.01.2010 vergab die Jury zwei Preise und einen Ankauf. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piebler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010. Derzeit erfolgt die Überarbeitung der Rahmenplanung, diese ist dann Grundlage für die weitergehende Bauleitplanung.

#### Inhalte des Entwurfs „urban lifecycles“

Kernpunkte der städtebaulichen Entwicklung in Kleinreuth sind die Verlängerung der U-Bahnlinie 3 mit der Eröffnung des U-Bahnhofs Kleinreuth und die Verlegung der alten Rothenburger Straße nach Süden. Somit wird nicht nur die Anbindung Kleinreuths an den ÖPNV entscheidend verbessert, sondern auch der Altort maßgeblich verkehrlich entlastet (u.a. durch die Reduzierung des MIV und die Umlenkung des Verkehrs auf eine leistungsfähige Trasse). Gleichzeitig kann die Neubebauung im Tiefen Feld auf die von der neuen Rothenburger Straße ausgehenden Beeinträchtigungen reagieren und deren Auswirkungen z.B. durch die Bauungs- und Nutzungsstruktur minimieren.

Der Entwurf „urban lifecycles“ zeichnet sich durch eine klare, städtebauliche Gliederung aus. Das bestehende, kleinstädtische Siedlungsgefüge des Altortes Kleinreuth beiderseits der alten Rothenburger Straße wird durch eine in Höhe und Dichte angemessene Bebauung ergänzt (EH, DH, RH bis III). Die beiderseits der neuen Rothenburger Straße konzentrierte, dichtere Bebauung betont das im direkten Umfeld des künftigen U-Bahnhofs Kleinreuth angeordnete Stadtteilzentrum und fungiert als Schallschutz für die bestehende und geplante Bebauung (u.a. GWB bis V). Nach Süden wird eine fingerartig in die Landschaft hineingreifende Bebauung und in ihrer Höhe und Dichte abnehmende Bebauung entwickelt (u.a. EH/DH/RH bis III).

Funktionales Bindeglied zwischen dem bestehenden und dem geplanten Stadtteil ist das Stadtteilzentrum im direkten Umfeld des künftigen U-Bahnhofs. Durch die dortige Anordnung von öffentlichen, gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen wird dessen zentrale Bedeutung hervorgehoben (z.B. Bürgerzentrum, Gastronomie, Markt und Markthalle). Mit Ausnahme der ent-

lang der neuen Rothenburger Straße angeordneten Mischnutzung und der südlich des Stadtteilzentrums konzentrierten sozialen Infrastruktur (u.a. KiTa, Schule, Sporthalle) werden im verbleibenden Gebiet ausschließlich Wohnnutzungen entwickelt.

Landschaftliches Bindeglied zwischen Alt- und Neubebauung ist ein zentraler, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug westlich des Stadtteilzentrums. Er schafft eine direkte Verbindung zwischen dem Altort Kleinreuth und den im Süden des Tiefes Felds gelegenen, großflächig zusammenhängenden Grün- und Freiräumen. Hier sollen sowohl landwirtschaftliche Nutzung erhalten, als auch Naherholungsflächen entwickelt werden. Die Neubebauung wird über gleichermaßen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzüge mit den südlich angrenzenden Freiflächen verbunden.

In Ergänzung der verkehrlichen Umstrukturierung hinsichtlich des motorisierten Verkehrs wird ein differenziertes Fuß- und Radwegesystem entwickelt. Ziel ist sowohl eine enge Vernetzung des bestehenden und geplanten Stadtteils insgesamt, als auch eine Verbindung der Bebauung mit den Grün- und Freiräumen im Süden. Als Schallschutz gegenüber der Ringbahn im Osten und der Südwesttangente bzw. dem Main-Donau-Kanal im Westen werden landschaftsplanerisch gestaltete Lärmschutzwälle hergestellt.

#### Errichtung eines Schuhfachmarktes auf dem Grundstück Rothenburger Straße 451

Für das Grundstück Rothenburger Straße 451 wurde am 05.08.2010 ein Antrag auf Vorbescheid über die Nutzungsänderung zu einem Fachhandelsmarkt eingereicht (Hauptsortiment Schuhe, Nebensortiment Großlederwaren und Bekleidung sowie Onlineshop mit Schuhlager; V1-2010-70). Hierbei handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Elektronikfachmarktes TeVi, welcher im Jahre 2009 auf das benachbarte Grundstück Rothenburger Straße 453 verlagerte.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4445. Planungsrechtlich ist das Vorhaben derzeit somit auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) i.V.m. § 1 BauGB (Bauleitplanung) und § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zu beurteilen. Konkrete Aussagen zur künftigen Einzelhandelsstruktur liegen für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 4445 noch nicht vor. Sie sind gemäß empfohlenen Beschlussvorschlag und in Abstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Zentrenkonzept (s.u.) im Zuge der weiteren Bearbeitung zu entwickeln. Daher ist zu befürchten, dass das o.g. Vorhaben die Durchführung der Planungen zur Entwicklung des Tiefes Felds wesentlich erschweren würde (z.B. die Stärkung des künftigen Stadtteilzentrums im Umfeld des U-Bahnhofs durch die Ansiedlung von Einzelhandel).

Ziel der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Nürnberg aus dem Jahre 2002 ist die Erarbeitung einer aktualisierten gesamtstädtischen Planungsgrundlage für eine an den Zielen der Stadtentwicklung Nürnberg orientierte Ansiedlungssteuerung des Einzelhandels und Entwicklung innerstädtischer Zentren. Anlass der Novellierung sind u.a. die Funktionsverluste innerstädtischer Zentren auf Grund vermehrter Standortansiedlungen von Einrichtungen in nicht integrierten Lagen, veränderte Sortimentsausstattungen ebenso wie die Änderungen/Entwicklungen zum Thema Einzelhandel im Rahmen der Novellierungen des BauGB. Inhalte des Zentrenkonzeptes sollen u.a. die Bewertung der Funktionsfähigkeit der einzelnen Zentren/Versorgungsbereiche im Rahmen der Zentrenhierarchie, dabei Ermittlung der Gefährdungspotenziale und der Entwicklungspotenziale, Formulierung von zentrenspezifischen Handlungsempfehlungen insbesondere für das A-Zentrum der City sowie für die weiteren Haupt- und Nebenzentren sein.

### Empfohlenes weiteres Vorgehen

Der Entwurf „urban lifecycles“ soll Grundlage sowohl zur baulichen als auch grünordnerischen Weiterentwicklung des Tiefen Feldes sein. Neben der Vertiefung und Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs wird es Aufgabe der Bauleitplanung sein, den Altort Kleinreuth insbesondere hinsichtlich seiner Nutzungs- und Verkehrsstruktur zu ordnen und das Orts- und Straßenbild zu erhalten und aufzuwerten. U.a. durch die Regelung von Einzelhandel und Gewerbe im Gesamtgebiet Kleinreuth kann städtebaulichen Fehlentwicklungen zu Gunsten einer geordneten Entwicklung entgegengewirkt werden.

Da der Entwurf „urban lifecycles“ für den Bereich der alten Rothenburger und der Virnsberger Straße keine entsprechenden Aussagen zur Nutzung (u.a. Einzelhandel) enthält, müssen diese nun im Zuge der vertiefenden Planungen entwickelt werden. Besonderes Augenmerk muss in diesem Zusammenhang auf der Neuordnung des Einzelhandels liegen. Es gilt, mögliche Schwerpunkte und Standorte des Einzelhandels im Bereich Kleinreuth b. Schweinau bzw. Tiefes Feld zu untersuchen und festzulegen. Das künftige Stadtteilzentrum im Umfeld des U-Bahnhofs soll durch die Ansiedlung von Einzelhandel als Versorgungsbereich gestärkt werden – die ÖPNV-Anbindung sowie die Lagegunst an der neuen Rothenburger Straße legen dies nahe. In den Untersuchungen zur Neuordnung des Einzelhandels muss jedoch auch der bestehende, überregional wirksame Versorgungsbereich mit großflächigem Einzelhandel an der Virnsberger Straße berücksichtigt werden (SB-Warenhaus real mit Getränkemarkt, MediaMarkt, Vobis). Dieser wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 4544 neu geordnet. Konkrete Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Versorgungsbereiche wird das o.g. Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg beinhalten, dessen Ergebnisse sind in den städtebaulichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

Deshalb soll nun der Beschluss gefasst werden, die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4445 dahingehend zu ergänzen, dass Regelungen getroffen werden sollen hinsichtlich der baulichen und grünordnerischen Weiterentwicklung des Tiefen Feldes unter Einbeziehung des Altortes Kleinreuth sowie zur Neuordnung von Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungen im Umfeld und des bestehenden bzw. fortzuschreibenden Einzelhandelsgutachtens / Zentrenkonzeptes. Fehlentwicklungen an der alten Rothenburger Straße sind zu vermeiden.