Beilage

Sachverhaltsdarstellung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung im Bereich Großreuth ist u.a. die planfestgestellte Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 und die damit einhergehende Eröffnung des U-Bahnhofs Großreuth südlich der Züricher Straße. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 19.07.2010 erlassen, die Bauarbeiten sollen in 2011/ 2012 beginnen. Die Eröffnung des Bahnhofs ist für 2014/ 2015 vorgesehen. Mit der Verlängerung der U-Bahn und der dadurch signifikant verbesserten verkehrlichen Anbindung sollen die im Nürnberger Westen liegenden Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. die bestehende Bebauung auf angemessene Weise ergänzt werden.

Ziel der Planung ist die Realisierung des Gesamtstrukturkonzepts (Stand 17.09.2009). Das Konzept ist das Ergebnis einer intensiven Abstimmung innerhalb der Stadt Nürnberg. Es wurde über mehrere Varianten hinweg entwickelt und als die für die Stadtentwicklung im Bereich Großreuth optimale Zielvorstellung ausgewählt. Das Gesamtstrukturkonzept wurde im AfS am 03.12.2009 als Grundlage der weiteren Planungen beschlossen, der damalige Beschluss bezog sich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 3665. Das Bebauungsplanverfahren soll nun unter der Nr. 4601 mit angepasstem Geltungsbereich eingeleitet werden, zur Bereinigung der planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4601 ist die Einstellung mehrerer, im Verfahren befindlicher Bebauungspläne vorgesehen (s.a. Punkte 4 und 5).

2. Inhalte des Gesamtstrukturkonzeptes

Grundgedanke des o.g. Gesamtstrukturkonzepts ist die patchworkartige Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges durch differenziert zu gestaltende, kleinteilige Baugruppen (überwiegend RH/EH/DH). Im Bereich des künftigen Bahnhofs Großreuth ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen in höherer Dichte vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Eine markante Bebauung sowie eine urbane Platzfläche sollen dessen Bedeutung hervorheben. Ergänzend sind im südlichen Plangebiet zwei in ihrer Größe untergeordnete Quartierszentren vorgesehen.

Zentraler Bestandteil des Gesamtstrukturkonzeptes ist die Entwicklung eines großräumigen, parkartig zu gestaltenden Grünzugs zur Verbindung des gesamten Plangebietes mit den im Westen angrenzenden Grün- und Freiflächen. Fließende Übergänge zum Grünzug lockern die markante Bebauung des Stadtteilzentrums auf. Zudem ist eine starke Vernetzung des Grünzugs mit der geplanten und bestehenden Bebauung durch untergeordnete Grünzüge vorgesehen.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt von Norden kommend über die Rothenburger bzw. Züricher Straße, von Süden kommend über die Wallensteinstraße. Auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Züricher und der Wallsteinstraße, z.B. mittels Durchbindung der Gerhart-Hauptmann-Straße, wird verzichtet. Vielmehr soll das bestehende Verkehrsnetz genutzt und punktuell erweitert werden. Auf Grund des künftigen Bahnhofs Großreuth sowie der bestehenden Bushaltestellen entlang der Rothenburger und Wallensteinstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Vernetzung des Plangebiets erfolgt durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz.

3. Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes

Die Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes soll schrittweise durch Teilbebauungspläne erfolgen, über deren Aufstellung je nach Planungserfordernis entschieden wird. In einem ersten Schritt sollen hierbei die Flächen im direkten Umfeld des künftigen Bahnhofs entwickelt werden. Hierbei handelt es sich um die Flächen südlich der Züricher bzw. Appenzeller Straße und bei-

derseits der Gerhart-Hauptmann-Straße, sowie um die Flächen des ehemaligen ATV-Geländes nördlich der Wallenstein- bzw. Kattowitzer Straße. Die jeweiligen Inhalte der Teilbebauungspläne werden in vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen ermittelt.

Für die Flächen des ehemaligen ATV-Geländes besteht der Bebauungsplan Nr. 4529 (s.a. Puntk 4 e). Dieser soll auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und in Abstimmung mit der WBG als Eigentümer der Flächen weitergeführt werden(s.a. Punkte 3 a und b).

a. Entwicklung der Flächen südlich der Züricher Straße

Im Hinblick auf die Gestaltung des geplanten Stadtteilzentrums südlich der Züricher Straße soll ein städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Der Wettbewerbsumgriff wird die Flächen in direkter Nähe des künftigen U-Bahnhofs sowie die angrenzende Bebauung und Freiflächen umfassen. Ziel des Wettbewerbs ist es, im Umfeld des U-Bahnhofes eine hohe städtebauliche Dichte zu schaffen. Es soll ein neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen sowie sozialer Infrastruktur entstehen mit einer markanten Baugruppe im Bereich des U-Bahnhofes mit fließenden Übergängen zu den umgebenden Grünflächen. Eine großzügige, parkähnliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll zwischen Kleinreuth und dem Westpark entstehen. Die bestehenden Grünflächen im Quartier sollen geschickt vernetzt werden um möglichst vielen Bewohnern den Zugang zu erleichtern und die Freiflächen optimal für die Naherholung nutzen zu können. Die Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb werden mit € 100 000.- veranschlagt.

b. Entwicklung der Flächen des ehemaligen ATV-Geländes

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung sind die in o.g. Gesamtstrukturkonzept entwickelten Planungsgrundzüge. Die WBG als jetzige Eigentümerin und das Stadtplanungsamt Nürnberg stehen derzeit in enger Abstimmung bzgl. der Vertiefung des als Grundlage der anschließenden Bauleitplanung dienenden städtebaulichen Entwurfs. Eine Entscheidung soll in 10/ 2010 getroffen werden. Die Planung soll dann durch im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens Nr. 4529 umgesetzt werden (s.a. Punkt 4 e).

4. Chronologie der Planung

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 3665 wurde im AfS am 27.05.1963 gefasst. Der Bebauungsplan diente der Sicherung der Planung in dem damals noch unbebauten Gebiet. Zwischenzeitlich traten im Geltungsbereich des einzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3665 folgende Bebauungspläne in Kraft: Bebauungsplan Nr. 3795 (21.05.1970), Bebauungsplan Nr. 3776 (07.01.1971), Bebauungsplan Nr. 3914 (15.06.1977), Bebauungsplan Nr. 3894 (11.01.1978). Die Bebauung im Umgriff der Bauleitpläne ist in allen Fällen nahezu abgeschlossen, die Umsetzung erfolgte überwiegend bebauungsplankonform.

Zur Entwicklung der unbeplanten bzw. unbebauten Flächen bestanden immer wieder Planungsüberlegungen, die sich auf einzelne Bereiche oder das Gesamtgebiet bezogen. Die Umsetzung der Planungsüberlegungen sollte durch die Aufstellung der u.g. Bebauungspläne erfolgen. Die Bebauungspläne weisen unterschiedliche Verfahrensstände auf. Alle Bebauungspläne wurden aus unterschiedlichen Gründen nicht weitergeführt (s.a. Punkte 4 a bis e).

a. Bebauungsplan Nr. 3665

Der am 27.05.1963 eingeleitete Bebauungsplan Nr. 3665 diente der Sicherung der Planungen in Großreuth. Diese Planungen wurden im Rahmen der o.g. Bebauungspläne umgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 3665 selbst wurden keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Aus Gründen der planungsrechtlichen bzw. verfahrenstechnischen Bereinigung sollte der Bebauungsplanverfahren Nr. 3665 eingestellt werden.

b. Bebauungsplan Nr. 4193

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4193 (2. Fassung) für ein Teilgebiet südlich der Appenzeller Straße, südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und östlich der Ringbahn wurde im AfS am 22.05.1985 gefasst. Der Bebauungsplan sah entlang der verlängerten Züricher Straße Allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen Bebauung und zusätzlicher Dachnutzung vor. Südlich der verlängerten Appenzeller Straße waren Grünflächen zur Erweiterung des Friedhofs Großreuth vorgesehen.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06. bis 24.07.1985 statt. Ein Beschluss zur Behandlung der Anregungen wurde nicht gefasst, es besteht somit keine vorgezogene Planreife gemäß § 33 BauGB. Mit dem durch die Planung hervorgerufenen Flächenbedarf wäre für einige der ansässigen Landwirte eine Existenzgefährdung verbunden gewesen. Das Verfahren wurde deshalb bis heute nicht weitergeführt.

c. Bebauungsplan Nr. 4381

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4381 für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße und östlich der Züricher Straße sowie südöstlich der Hartungsstraße wurde im AfS am 09.10.1996 gefasst. Der Bebauungsplan befindet sich im Umgriff des seit rechtskräftigen, im diesem Bereich jedoch gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3914. Der Bebauungsplan Nr. 4381 sah eine Wohnbebauung mit vier- bis fünf Geschossen als Mischgebiet im nördlichen Bereich sowie mit drei bis vier Geschossen als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich vor. Zwischen Rothenburger und Genfer Straße wurde der im FNP dargestellte Grünzug übernommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.11. bis 06.12.1996 statt. Es besteht somit keine vorgezogene Planreife gemäß § 33 BauGB. Die Genehmigung der heutigen, zwei- bis dreigeschossigen DH- bzw. RH-Bebauung beiderseits der Genfer Straße erfolgte jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3914 i.V.m. § 34 BauGB. Hintergrund waren die Bestrebungen der Fa. EIWO-Bau, die diese Flächen zeitnah und in kleinteiliger Struktur bebauen wollte. Die Vorwegnahme der Entscheidung wurde ihr – vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen – in Aussicht gestellt. Über die Inhalte und Ergebnisse der Abstimmungsgespräche wurde im AfS am 17.12.1998 berichtet. Für das weitere Vorgehen wurde darin auch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4381 empfohlen, sobald die Bebauung in diesem Bereich abgeschlossen ist. Dies ist durch die Bebauung der Flächen südlich der Rothenburger und östlich der Züricher Straße seit 2009 der Fall, somit kann die Einstellung des Verfahrens erfolgen.

d. Bebauungsplan Nr. 4473

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4473 für das Gebiet beiderseits der Herbststraße und südlich der Appenzeller Straße wurde im AfS am 31.01.2002 gefasst. Der Bebauungsplan setzte entlang der verlängerten Züricher Straße allgemeine Wohngebiete fest. Die Bebauung umfasste dabei sowohl Geschosswohnungen als auch kleinteilige Einzelhäuser (RH, DH). Im Süden des Geltungsbereichs befanden sich untergeordnete Gemeinbedarfsflächen. Ein öffentlicher Grünzug durchzog den Geltungsbereich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.03. bis 11.04.2002 statt. Es besteht somit keine vorgezogene Planreife gemäß § 33 BauGB. Ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4473 war geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie 3. Nachdem damals jedoch die Verlängerung der U-Bahn in Richtung Nordklinikum von höherer Priorität war, wurde das Verfahren nicht mehr weitergeführt.

e. Bebauungsplan Nr. 4529

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4529 für das Gebiet östlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände) wurde im AfS am 24.02.2005 gefasst. Der Bebauungsplan setzte

ausschließlich allgemeine Wohngebiete und einen untergeordneten Grünzug an der östlichen Geltungsbereichsgrenze fest.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.11. bis 17.12.2008 statt, der Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde im AfS am 05.03.2009 gefasst, die Auslegung wurde jedoch nicht durchgeführt. Es besteht somit keine vorgezogene Planreife gemäß § 33 BauGB. Nach dem Rückzug der Deutschen Reihenhaus AG aus den Planungen wurden die Flächen verkauft. Die WBG Nürnberg als jetzige Eigentümerin will die damaligen Planungsüberlegungen in modifizierter Form weiterführen (s.a. Punkt 3 b). Die WBG befindet sich derzeit in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Nürnberg bzgl. des auf den ATV-Flächen umzusetzenden städtebaulichen Konzepts (s.a. Punkt 3 b). Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4529 ruht seither, soll jedoch in Abstimmung mit der WBG weitergeführt werden.

5. Empfohlenes weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung des Gesamtstrukturkonzepts (Stand 17.09.2009) und der darin enthaltenen Grundzüge der Planung ist die Einleitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Deshalb soll nun der Beschluss gefasst werden, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4601 für das Gebiet zwischen der Rothenburger Straße im Norden, der Elsa-Brandström-Straße im Osten, der Hartung- und der Wallensteinstraße im Süden und der Ringbahn im Westen einzuleiten. Grundlage ist das o.g. Gesamtstrukturkonzept.

Mit dem o.g. Gesamtstrukturkonzept liegt eine – das gesamte Gebiet Großreuth betrachtende – Entwicklungsplanung vor. Die Weiterführung der im Plangebiet befindlichen Bebauungspläne erscheint auf Grund ihrer lang zurückliegenden Bearbeitung und der verfahrenstechnisch aufwendigen Anpassung der Geltungsbereiche usw. als nicht zielführend. Zur planungsrechtlichen Bereinigung soll deshalb nun der Beschluss gefasst werden, die Bebauungsplanverfahren mit den Nrn. 3665, 4193, 4381 und 4473 einzustellen.

Zur Entwicklung eines für die Bedeutung des künftigen Stadtteilzentrums entsprechenden Lösungsansatzes ist die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs erforderlich. Ziel des Wettbewerbs ist es u.a., im Umfeld des U-Bahnhofes ein neues Stadtteilzentrum mit einer hohen städtebaulichen Dichte und mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen und sozialer Infrastruktur zu schaffen. Die erforderlichen Mittel in Höhe von € 100 000.- sollen bereitgestellt werden.