Beilage 2.4

Sachverhaltsdarstellung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4609

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4609 ist das konkrete Interesse eines Eigentümers an der Umnutzung von im Geltungsbereich liegenden Flächen für Anlagen für soziale Zwecke. So ist beabsichtigt, in der Kohlenhofstraße 26 eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber mit 280 Plätzen in Betrieb zu nehmen. Die Regierung von Mittelfranken beabsichtigt die Anmietung des betreffenden Anwesens;- angestrebt wird die Aufnahme der Nutzung für April 2012.

Es ist beabsichtigt, die Entscheidung über die Zulässigkeit dieses Vorhabens zurückzustellen, da die geplante Nutzung den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet widerspricht. Über die Bedenken der Stadt zur Ansiedlung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber an diesem Standort wurden sowohl der Eigentümer als auch die Regierung von Mittelfranken in Kenntnis gesetzt.
Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4609 ist somit die Vorbereitung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals. Es soll ein Mischgebiet mit entsprechenden Flächen für Wohnen und Gewerbe festgesetzt werden. Störende gewerbliche Nutzungen, zentrenschädigender Einzelhandel und Anlagen für übergeordnete soziale Zwecke sollen ausgeschlossen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Planungsbereich erfolgt auf Grundlage von § 30 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan einfacher Art) i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Das Gebiet wird als Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO eingestuft. Zulässig sind demnach u.a. Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen u.a. für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (Auszug).

3. Städtebauliche Situation und sozialräumliche Analyse

Die Umgebung des Plangebiets ist durch gemischt genutzte Bauflächen geprägt. Die Mischgebietsnutzung stellt sich dar als unmittelbares Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Vergnügungsstätten aller Art (Spielhallen, Diskothek), bahnaffinen Nutzungen sowie Bahnnutzungen. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung befindet sich zwischen Schanzäckerstraße und Kohlenhofstraße sowie in den Bereichen zwischen Leonhardstraße / Kohlenhofstraße und Gartenstraße / Zufuhrstraße. Diese Bereiche weisen auch Mindernutzungen und teilweisen Leerstand auf. Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet der Verbrauchermarkt am Plärrer, darüber hinaus befinden sich eine große Zahl kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe im Gebiet. Wohnen ist in allen Teilbereichen vorhanden - auch in den Blockinnenbereichen. Bestehende Einrichtungen für soziale Zwecke konzentrieren sich an der Leonhardstraße und der Gostenhofer Hauptstraße. Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt mit einer Vielzahl an Einrichtungen zentraler Bedeutung (Handel, Kultur, Grünflächen, etc.) besitzt das Areal eine besondere Lagegunst.

Die städtebauliche Situation mit bestehender Nutzungsvielfalt führt sowohl zu positiven Auswirkungen z.B. durch eine kleinräumige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Versorgung, Kultur) aber auch zu gegenseitigen Beeinträchtigungen z.B. durch konkurrierende Nutzungen (Lärm Wohnen - Gewerbe).

Die Erschließung des Gebietes durch den Individualverkehr ist geprägt durch hochfrequentierte übergeordnete Verkehrsanlagen am Rand des Gebietes wie den Frankenschnellweg, den Altstadtring und die Ein- bzw. Ausfallstraßen Kohlenhofstraße, Rothenburger Straße und Fürther Straße. Die bestehenden Verkehrswege mit ihrer Barrierewirkung und entsprechenden Lärmemissionen beeinträchtigen die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteils Gostenhof-Ost essentiell. Das Stadtquartier ist gekennzeichnet durch aufwendig gestaltete Anliegerstraßen. Gostenhof Ost ist durch U- und S-Bahnhöfe hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Im Gebiet (Distrikt 040) herrschen Altbauten vor. 35,1 % der Wohnungen wurden vor 1948 (Gesamtstadt 27,3%) errichtet, 44,2 % zwischen 1948 und 1980, lediglich 1,5 % (Gesamtstadt 2,8%) Wohnungen wurden seit 2005 erstellt. Allerdings wurde alte Bausubstanz zum Teil aufwendig saniert.
Mit knapp über 30 m² Wohnraum pro Bewohner haben die Menschen in diesem Distrikt deutlich weniger Platz zur Verfügung als der Durchschnitt in Nürnberg, der knapp unter 41 m² liegt. (alle Zahlen: Innergebietliche Strukturdaten 2010, Statistik Nürnberg Fürth)

Die Sozialstruktur der Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Ausländern an der Wohnbevölkerung 37,9% (Gesamtstadt 17,2%), einem mit 27,8 % hohem Anteil der unter 25-jährigen (Gesamtstadt 23,6%) und einer Arbeitslosenquote von 11,8 % (6,9 % Gesamtstadt) zeigt spezifische Eigenschaften eines innenstadtnahen Stadtteils. Gemäß der Sozialraumanalyse 2010 der Stadt[1] gehört Gostenhof Ost zum Sozialraumtyp 2, dessen Kurzbeschreibung lautet: „Innenstadtrandgebiete, sozial am stärksten belastet, höchster Anteil Migrationshintergrund". Dazu wird weiter ausgeführt:"… *Gebiete dieses Typs sind strukturell v.a. durch Menschen mit Migrationshintergrund und deren Kinder geprägt; folgerichtig dominieren in dem nach Typ 1 am dichtesten bebauten Sozialraumtyp auch ausländische (Groß-)Haushalte. Der Sozialraumtyp weist zudem eine überdurchschnittlich hohe Jugendlichkeit bei gleichzeitig sehr geringen Seniorenanteilen auf. Die Gebiete des Typs 2 haben scheinbar nur geringe Kohäsionskräfte auf die Bevölkerung: Die Wohnbindung an eine Adresse ist schwach und die Mobilität der Bevölkerung entsprechend hoch. Das größte Alleinstellungsmerkmal dieses Sozialraumtyps ist die ausgesprochen starke soziale Belastung der Bevölkerung in den zugehörigen Teilgebieten. Über alle verwendeten sozioökonomischen Indikatoren hinweg werden Extreme erreicht. Besonders negativ könnte diese Bürde auf die Situation der Kinder wirken:* ***Den potentiellen Problemen, die sich aus der Kombination kinderreicher Großhaushalte, Menschen mit Migrationshintergrund und der Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen ergeben, sollte aktiv begegnet und vorgebeugt werden."***

Der generelle Befund in der deutschen Stadtentwicklung lautet: Die Unterschiede zwischen bevorzugten und benachteiligten Quartieren werden größer. Bewohnerinnen und Bewohner mit niedrigem sozialem Status, geringer Qualifikation und unterdurchschnittlichem Einkommen leben zunehmend konzentriert in Quartieren mit oft mangelhaften Gebäudebeständen und schlechter Infrastruktur, aus denen Besserverdienende abwandern. Die „räumliche Schere" öffnet sich weiter. (…)
Die (…) zunehmende sozialräumliche Polarisierung ist eine der zentralen Herausforderungen der sozialen Stadtentwicklungspolitik[2].

Die Tatsache dass Gostenhof-Ost auch vor dreißig Jahren ein benachteiligtes Quartier mit problematischer Bevölkerungsstruktur und städtebaulichen Defiziten war, führte zur Durchführung der „Ökologischen Stadterneuerung Gostenhof-Ost" (1988 – 2006) mit den Planungs- und Umsetzungsschwerpunkten im öffentlichen Raum durch Neuordnung der Verkehre und gestalterischer Aufwertung der öffentlichen Räume bzw. Straßenbereiche, der Weiterentwicklung von Einzelquartieren auch in Verbindung mit dem Rückbau, der Entkernung und der Ergänzung von Baustrukturen sowie in der Gebäudesanierung. Besondere Bedeutung erfuhren hierbei die Ränder des Stadtquartieres insbesondere hinsichtlich der bisherigen gegebenen Einschränkungen aufgrund der angrenzenden Bahnnutzungen.

[1] Amt für Stadtforschung und Statistik, Monatsbericht 394, Oktober 2010
[2] O. Güles, Th. Wagener, R. Wagner in Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 2/3.2010, S. 113f

Die Ökologische Stadterneuerung Gostenhof-Ost darf als Erfolg angesehen werden. Es wurden strukturell wichtige Veränderungen erreicht und der Stadtteil städtebaulich und in der Gebäudesubstanz erheblich aufgewertet. Erreicht wurde damit eine Stabilisierung in der Bevölkerungszusammensetzung. Zu Beginn der Stadterneuerung wurde ein Ausländeranteil von 40% an der Wohnbevölkerung festgestellt. Dieser hat sich seither etwas verringert (37,5%). Die Einstufung des Bereichs als Sozialraumtyp 2 in 2008, die in der Untersuchung 2010 bestätigt wurde, zeigt aber auf, dass die Bevölkerungsstruktur und deren soziale Situation in einem wenig günstigen Zustand verharren.

In der Konsequenz bedeutet das, dass in den Bemühungen um den Stadtteil nicht nachgelassen werden darf. Die Stadterneuerung hat dafür gesorgt, dass die soziale Infrastruktur verbessert wurde. Es wurden 150 Kindergartenplätze an drei Standorten errichtet, eine Kita, eine kirchliche Familienbildungsstätte und eine Altentagesstätte u.a.
Daneben stellt die Heilsarmee in diesem städtischen Distrikt ca. 220 Schlafplätze für Obdach-, Mittel- und Arbeitslose zur Verfügung (davon 18 Betten für Frauen). Von diesen Plätzen sind derzeit 95 an Mehrfachgeschädigte auf längere Zeit vergeben, die übrigen Plätze werden täglich neu belegt. Die Klienten werden durch die Heilsarmee betreut, sie sind alle inzwischen in Einzelzimmern mit ca. 12-14m² untergebracht. Dadurch hat sich die Akzeptanz im Stadtteil erhöht.
Die zusätzliche Ansiedlung von 277 Asylbewerbern in einer Sammelunterkunft ergäbe in diesem Stadtteil mit 3087 (Distrikt 040) Einwohnern insgesamt 500 Menschen (ca. 16%) in Heimunterbringung mit schwierigem sozialen Hintergrund. Eine derart massive Unterbringung von Asylbewerbern an dieser Stelle würde gravierende städtebauliche Spannungen hervorrufen.

Das Zusammentreffen mehrerer Einrichtungen mit Klienten, die ökonomisch weit unterdurchschnittlich ausgestattet sind, führt dazu, dass sich ökonomisch stärkere Bevölkerungsgruppen von derartig stigmatisierten Gebieten abwenden, so dass eine Abwärtsspirale einsetzt, die auch durch Städtebauförderung nicht mehr zu stoppen sein wird, da sie eine starke Eigendynamik aufweist. Es ist belegt, dass Bewohner benachteiligter Stadtquartiere durch den Mangel an Kontakt mit ökonomisch besser integrierten Gruppen weniger Möglichkeiten haben ihre Situation zu verbessern, Arbeit zu finden und in diesem Zusammenhang für Kinder deutlich schlechtere Chancen auf einen Ausbildungsplatz bestehen. Die bereits niedrige Wohnbindung im Stadtteil sinkt weiter, damit verschärft sich die Segregation, Investitionen in den Baubestand unterbleiben, weitere Leerstände sind die Folge und auch die Angebotssituation im betroffenen Stadtteil verändert sich zum Nachteil („Trading-down-Effekte“).

Ziel der Stadtplanung ist es daher, bestehende „Trading-down“-Tendenzen im Stadtquartier nicht zu verstärken, sondern mit positiven Entwicklungsimpulsen dagegen zu arbeiten, um einseitige Bevölkerungsstrukturen in schwierigen Stadtquartieren möglichst zu vermeiden und Quartiere für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiv zu halten.

Mit Rückbau der Bahnanlagen im Bereich Kohlenhof sowie des geplanten Ausbaus des Frankenschnellweges und der erforderlichen verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen durch den geplanten Rückbau und die Neusituierung der Kohlenhofstraße ergeben sich aktuell neue Aufgaben insbesondere an den Gebietsrändern zum unmittelbar angrenzenden in Planung befindlichen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort Kohlenhof mit Stadtteilpark.

4. Städtebauliche Ziele und geplante Festsetzungen

Allgemein ist es gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) Aufgabe der Gemeinde „… Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Weiterhin soll „…eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleistet werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Besondere Berücksichtigung sollen finden u.a. „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und

Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen … sowie die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen … , die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile … und die Belange der Wirtschaft " (Auszug § 1 Abs. 6 BauGB). Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Insbesondere die Häufung von Anlagen für soziale Zwecke, die nicht den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen – hier im besonderen die Etablierung einer Unterbringungsstätte für Asylbewerber in der beantragten Größenordnung mit ca. 280 Bewohnern – in einem sozial stark belasteten und bereits durch Einrichtungen für übergeordnete soziale Zwecke vorgeprägten Stadtumfeld macht es erforderlich, durch Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einzuwirken um eine Abwärtsspirale in der Gebietsentwicklung zu vermeiden. Eine weitere Häufung sozialer Einrichtungen in der beantragten Größenordnung, die nicht dem Quartier selbst dienen, soll ausgeschlossen werden: Erwartet würden eine Verschärfung der sozialen Konfliktlagen und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur. Die Folge wären verstärkte Defizite auch in der Befriedung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Aus den dargestellten Gründen wird auch deutlich, dass das Gebiet zur Integration der unterzubringenden Asylbewerber nicht beitragen kann. Die sozial schwache Bevölkerung mit hohem Migrantenanteil bietet kein Umfeld das Integration fördern oder ermöglichen würde. Vielmehr sind Konflikte absehbar, die auch problematische Ausmaße annehmen könnten. Wie sich die Errichtung einer Unterbringung für ca. 280 Asylbewerber auf die Situation am Kohlenhof – wiederkehrende Ausschreitungen an den Diskotheken, v.a. an Wochenenden – auswirken würde ist schwer vorherzusagen, eine Verschärfung der Konflikte jedoch keineswegs auszuschließen.

Für den Bereich sind insbesondere folgende städtebaulichen Ziele zu definieren:
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und nachhaltigen Entwicklung;
- unter Berücksichtigung der sozialen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, bei Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung;
- unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnise der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile;
- unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.

Ziele der städtebaulichen Planung sind daher die Stärkung des bestehenden Mischgebietes durch Weiterentwicklung insbesondere von Wohn- und nichtstörenden Gewerbenutzungen. Der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke in der beantragten Größenordnung, die nicht den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dienen sowie der Ausschluss von Einrichtungen in der Art von Vergnügungsstätten / Spielhallen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Damit soll die innenstadtnahe Lagegunst des Quartiers als Standort für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gestärkt werden, um die Möglichkeiten einer Lärmschutzbebauung zur Neuen Kohlenhofstraße sowie zur Vernetzung des Gebietes zu den angrenzenden bestehenden Quartieren und dem südlich angrenzend geplanten Stadtteilpark offen zu halten.

Neben der Weiterentwicklung des Stadtquartiers beiderseits der Schanzäckerstraße sind daher auch die Planungen der Stadt im direkten Umfeld des Planungsbereiches zu berücksichtigen:
Für den Bereich Kohlenhof ist das Ziel der Stadtplanung die Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs- und Bürostandortes mit Schwerpunktsetzung im Bereich Steinbühler Straße. Zur Bahnlinie hin sind vorwiegend Gewerbeeinrichtungen geplant. Im westlichen Teilbereich

soll ein Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete untergebracht werden. Für das mit Grün unterversorgte Planungsgebiet ist eine standort- und wohnungsnahe Grün- und Freifläche von ca. 8.000 m² für die Bewohner vorgesehen. Zur neuen Kohlenhofstraße würden aktive, gestalterisch hochwertige und in die Grünplanung einbezogene Lärmschutzmaßnahmen die geplante öffentliche Grünfläche und die bestehende Wohnbebauung an der alten Kohlenhofstraße schützen und abgrenzen. Verschiedene Straßenzüge sollen aufgrund ihrer besonderen Verknüpfungsfunktion für Fußgänger als „grüne Achsen" gestaltet werden, wie die verlängerte Gartenstraße und die südliche Erschließungsstraße als Verknüpfung des Stadtteils Gostenhof und dem S-Bahn-Haltepunkt Steinbühl. Für den gewerblichen Teil südlich der neuen Kohlenhofstraße ist eine Grünfläche von 4.500 m² vorgesehen.
(s. Bebauungsplan 4535, Einleitung 23.03.2006, letzte Behandlung im AfS 30.09.2010 durch Konkretisierung der Planungsziele)

5. Vorgehen

In einem Schreiben an die Regierung von Mittelfranken, Herrn Regierungsvizepräsidenten Dr. Eugen Ehmann hat der Oberbürgermeister die Wünsche und Bedenken der Stadt bereits zum Ausdruck gebracht. Die Unterbringung von Asylbewerbern in der Stadt Nürnberg wird nicht abgelehnt. Deutlich gemacht wird aber, dass die Stadt der Auffassung ist, dass eine dezentrale Unterbringung in kleineren Einheiten die förderlichste Lösung darstellt – für die Asylbewerber ebenso wie für das Stadtgefüge.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung soll daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4609 beschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da der Schwerpunkt der Festsetzungen auf Modifizierungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung liegt. Diese ist nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO überwiegend als Mischgebiet einzustufen und wird auch im Bebauungsplan mit den genannten Einschränkungen festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB sind demnach erfüllt. Der Bebauungsplan soll lediglich Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung enthalten als „einfacher" Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB ohne Aussagen zu Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Grünordnung, etc.

Auf Grund des vorliegenden Bauantrags soll in gleicher Sitzung der Erlass der Veränderungssperre Nr. 74 beschlossen werden.

Es ist beabsichtigt, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrags gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückzustellen bzw. mit Inkrafttreten der Veränderungssperre abzulehnen.

Eine Prüfung der Genderrelevanz erfolgt mit Vorliegen einer konkreten Planung.