

### Sachverhaltsdarstellung

#### 1. Anlass und Chronologie der Planung

Im AfS am 03.12.2009 wurde das durch das Planungsbüro Schellenberg+Bäumler, Dresden, erarbeitete Gesamtstrukturkonzept zur städtebaulichen Entwicklung in Großreuth b. Schweinau als Grundlage aller weiteren Planungen in diesem Bereich beschlossen. Das Konzept umfasst alle Flächen zwischen der Rothenburger Straße, der Elsa-Brändström-Straße, der Wallensteinstraße und der Ringbahntrasse. Anlass der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet ist u.a. die seit dem 19.07.2010 planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und die für 2014/2015 geplante Eröffnung des U-Bahnhofs Großreuth südlich der Züricher Straße.

Mit dem im AfS am 28.10.2010 gefassten Beschluss wurde der Bebauungsplan (BP) Nr. 4601 eingeleitet. Er dient der Sicherung der Planung im Gesamtgebiet. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.12.2010 bis 03.02.2011 durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in die vorliegende Planung eingearbeitet. Es ergaben sich folgende Änderungen: Einplanung einer kombinierten Real- und Fachoberschule südlich der Rothenburger Straße, Darstellung der erforderlichen Kinderspielplätze für verschiedene Altersgruppen, Nutzung der geplanten Wasserflächen als Retentionsflächen sowie Darstellung des durch die Deutsche Bahn geplanten Lärmschutzwalls beiderseits der Ringbahntrasse. Der Lageplan und die Begründung wurden entsprechend aktualisiert, eine Anpassung des Umweltberichts war zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich.

Im AfS am 19.05.2011 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung waren der Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. Stpl/2-01-2011 und die Begründung (je Stand 12.04.2011), der Umweltbericht (Stand 28.10.2010) und die Voreinschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand Februar 2011).

#### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 15.06.2011 bekanntgemacht und in der Zeit vom 27.06.2011 bis einschließlich 22.07.2011 durchgeführt (Stellungnahmen seitens der Anwohner gingen noch bis zum 12.09.2011 ein und wurden in der vorliegenden Auswertung berücksichtigt, s.a. Punkt 2.2). In Ergänzung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zur direkten Erläuterung der Planung eine Informationsveranstaltung abgehalten. Die Bekanntmachung erfolgte sowohl im Amtsblatt als auch in den Nürnberger Nachrichten am 15.06.2011. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 28.06.2011, statt; es waren ca. 200 Anwohner anwesend.

##### 2.1 Informationsveranstaltung

Die Erläuterung der Planungsgrundlagen erfolgte durch das Stadtplanungsamt (FNP, steigender Wohnflächenbedarf, Verlängerung der U-Bahnlinie 3). Die Vorstellung des Gesamtstrukturkonzeptes erfolgte durch Schellenberg+Bäumler (Entwurfalternativen und Vorzugsvariante). Im letzten Teil der Präsentation erläuterte das Stadtplanungsamt die geplante Umsetzung des Konzeptes (Öffentlichkeitsbeteiligung, Teilbebauungspläne).

Nach jedem Abschnitt der Präsentation wurde den Anwohnern Gelegenheit zur Diskussion gegeben. Die dabei vorgebrachten Äußerungen lassen sich in folgende Themenschwerpunkte zusammenfassen:

Äußerungen der Anwohner	Stellungnahme Stadtplanungsamt
Zusammenhänge zwischen Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und der städtebaulichen Planung (Umsetzungszeiträume; Realisierungschancen der Planung bei Aufgabe der U-Bahnverlängerung)	Verweis auf Beibehaltung der bereits planfestgestellten U-Bahntrasse (Klage betrifft Baulärm); Verweis auf Umsetzbarkeit der Planung auch ohne U-Bahn, da Teilbereiche bereits bestehende ÖPNV-Anschlüsse nutzen können
geplantes Stadtteilzentrum (Schaffung eines künstlichen Zentrums; Belebung der Erdgeschosszonen fraglich; Nutzung der oberen Geschosse fraglich)	Anordnung der höheren Bebauung im Bereich der Züricher Straße mit bestehenden, vier- bis siebengeschossigen Gebäuden; Belebung der Erdgeschosszonen durch kleinteiligen Einzelhandel und soziale Infrastruktur
Grünanteil zu gering	Verweis auf Flächenbilanz – Größe Geltungsbereich 59 ha, Bebauung im Bestand 20 ha, Bebauung in Planung 10 ha, Grün- und Freiflächen in Planung 19 ha; Verweis auf die Nutzbarmachung der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereich und naturnahe Entwicklung eines Teils dieser Flächen zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs
Stand der Planungen zur Untertunnelung der Güterzugstrecke	nach derzeitigem Kenntnisstand soll das bereits 1994 eingeleitete Planfeststellungsverfahren wieder aufgenommen werden, die Planfeststellungsunterlagen sollen in 2011 veröffentlicht werden

## 2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 71 Stellungnahmen ein. Davon nahmen 19 Anwohner die Möglichkeit zur Erläuterung der Planung im Stadtplanungsamt wahr. 8 davon brachten ihre Bedenken und Anregungen lediglich mündlich vor.

50 Anwohner äußerten ihre Bedenken mit Hilfe eines anonym erstellten Musterschreibens, dass an einen Teil der Einwohner im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 versandt wurde. Darin wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt, mit der Begründung, dass die geplante Bebauung viel zu dicht für den vorhandenen Stadtteil ist und der Forderung, weniger Büros und Wohntürme vorzusehen (s.a. Abbildungen nächste Seite).

58 der eingegangenen Stellungnahmen wurden durch Anwohner aus dem nördlichen Bereich des BP Nr. 4601 vorgebracht (50 aus der Züricher bzw. Appenzeller Straße; 8 aus der Genfer Straße). Die verbleibenden 12 Stellungnahmen wurden durch Anwohner aus dem südlichen Bereich vorgebracht (u.a. Hornungstraße, Wallensteinstraße). Sowohl die dem o.g. Musterschreiben handschriftlich beigelegten Ergänzungen als auch die unabhängig von dem Musterschreiben vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Anwohner werden im Folgenden nach Themenschwerpunkten zusammengefasst (Zahl = Anzahl der diesbezüglichen Stellungnahmen):

### a) Bebauung und Nutzung im geplanten Stadtteilzentrum

- Entwicklung eines sozialen Brennpunkts wird befürchtet (Ghettoisierung; 14)
- Überprüfung der Höhe der Bebauung wird angeregt (Bebauung generell zu hoch; 10)
- Beschränkung der Höhe auf maximal fünf Geschosse wird angeregt (10)
- Verlust der Wohnqualität und Familienfreundlichkeit wird befürchtet (7)
- Zunahme der Verkehrsbelastung insbesondere in der Züricher Straße wird befürchtet (5)
- Zunahme der Lärmbelastung insbesondere in der Züricher Straße wird befürchtet (5)

- Kompensation der entfallenden Flächen in externen Baugebieten wird angeregt (5)
- Verzicht auf die Hochhäuser wird angeregt (5)
- Frage nach Unterbringung der erforderlichen Stellplätze bzw. nach der Unterbringung eines Pendlerparkplatzes für die U-Bahnlinie 3 (4)
- Verzicht auf das Stadtteilzentrum insgesamt wird angeregt (3)
- Beschränkung der Höhe auf maximal acht Geschosse wird angeregt (3)
- Vermeidung von anderen Nutzungen als Wohnen in den Obergeschossen wird angeregt (3)
- Störung des Grundwasserhaushalts durch die U-Bahnlinie 3 und die Bebauung im Stadtteilzentrum wird befürchtet (3)

**b) Bebauung an der Genfer Straße**

- Anpassung der Höhenentwicklung an den zweigeschossigen Bestand nordöstlich der Genfer Straße wird angeregt (3)
- Verschiebung der geplanten Bebauung zu Gunsten einer Grünfläche südwestlich der Genfer Straße wird angeregt (3)

**c) Eingriffe in die Grün- und Freiräume**

- Verlust der bestehenden Naherholungsflächen wird befürchtet (5)
- Verlust des ländlichen Charakters wird befürchtet (5)
- Zerstörung wertvoller Biotope wird befürchtet (5)
- Einschränkung der Sichtbeziehungen aus der Züricher Straße wird befürchtet (4)
- Unterbringung des Kirchweihplatzes in exponierter Lage wird angeregt (3)

**d) Information und Umsetzung**

- Intensivierung der Information und Beteiligung der Anwohner wird angeregt (3)
- Bauabsichten in diesem Gebiet waren bisher nicht erkennbar (3)
- Frage nach Baubeginn in den Teilgebieten (3)

**Alarm - ein neues Ghetto entsteht in Großreuth !!**

Die Stadt Nürnberg baut nicht nur den neuen U3-Bahnhof Züricher Strasse.

Erschreckend !!!  
Direkt neben Doppelhaushälften entstehen Hochhäuser, anonyme Bürotürme und Wohnungsghettos. Auf dichtestem Raum soll ein riesiges Zentrum von vielen bis zu 10-stöckigen Hochhäusern gebaut werden (siehe Rückseite).

Ein ganzes Stadtviertel wird hier durch Großinvestoren zerstört. Familienfreundliches Wohnen in Großreuth wird es nicht mehr geben.

**Zustände wie im Problem-Stadtteil Langwasser werden die Folge sein.**

Nehmen Sie ihre Bürgerrechte wahr !!!  
Handeln Sie jetzt !!! Wehren Sie Sich !!!! Legen Sie Einspruch ein !!!!  
Fordern Sie einen neuen und lebenswerteren Entwurf ein.  
Die Einspruchsfrist für Bürger endet am 27.07.2011  
Ein mögliches Musterschreiben liegt bei.

**Schreiben Sie an**

Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg  
Lorenzer Straße 30,  
90002 Nürnberg

Absender:  
.....  
.....  
.....

An das  
Stadtplanungsamt Stadt Nürnberg  
Lorenzer Straße 30,  
90002 Nürnberg

Betreff: Geplanter Bebauungsplan Großreuther U-Bahnhof

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den im Stadtplanungsamt Nürnberg ausgelegten geplanten Bebauungsplan ein.  
Die geplante Bebauung ist viel zu dicht für den vorhandenen Stadtteil.  
Ich fordere eine Bebauung mit weniger Büro und Wohntürmen.

.....  
.....  
.....

.....  
Unterschrift

Anschreiben zum Musterschreiben und Musterschreiben, beigelegter Ausschnitt des Lageplans nicht abgebildet

## 2.3 Stellungnahme der Verwaltung

**Zu a)** Das Gesamtstrukturkonzept sieht eine Konzentration der Baumassen im direkten Umfeld des künftigen U-Bahnhofs vor (fünf bis sechs Geschosse entlang der Züricher Straße, sieben bis acht Geschosse entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße, zehn Geschosse in Orientierung zur künftigen, öffentlichen Grünfläche). In den Erdgeschossen ist die Unterbringung kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen oder sozialer Infrastruktur vorgesehen, entlang der Züricher Straße können die Obergeschosse auch als Büros und Praxen genutzt werden. Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen. Die Errichtung eines Pendlerparkplatzes ist nicht vorgesehen, da bereits bis 2018 die U-Bahn-Haltestelle im Tiefen Feld errichtet werden soll.

Ein Schwerpunkt des Gesamtstrukturkonzeptes ist die o.g. Konzentration der Baumassen im direkten Umfeld des künftigen U-Bahnhofs. In den verbleibenden Bereichen sind kleinteilige, in ihrer Höhe auf den Bestand abgestimmte Wohnquartiere vorgesehen, die die bestehende Siedlungsstruktur ergänzen und z.B. den Charakter des ehemaligen Dorfkerns Großreuths weitgehend unverändert belassen. Ein weiterer, wesentlicher Schwerpunkt besteht in der starken Vernetzung der bestehenden und geplanten Gebiete mit dem geplanten Grünzug.

Das Plangebiet Großreuth b. Schweinau weist eine überaus heterogene Höhenentwicklung auf. Neben der i.d.R. fünfgeschossigen, teilweise jedoch bis zu achtgeschossigen Bebauung zwischen der Rothenburger und der Züricher Straße besteht teilweise in direkter Nachbarschaft eine äußerst kleinteilige, maximal dreigeschossige Bebauung. In Reaktion auf die massiven Einwände gegen das geplante Stadtteilzentrum bzw. gegen die hier vorgesehene Höhenentwicklung soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden (s.a. Punkt 3.1).

**Zu b)** Die im Gesamtstrukturkonzept vom 17.09.2009 dargestellte Bestandsbebauung zeigt einerseits den tatsächlich gebauten und vermessenen Bestand und andererseits die mittels Vorbescheids- bzw. Bauantrag geplante Bebauung. Dies betrifft vor allem die Bebauung nordöstlich der Genfer Straße. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gesamtstrukturkonzepts lag hierfür ein Vorbescheidsantrag über einen drei- bis viergeschossigen Baukörper vor. Die geplante Bebauung reagiert auf diese Höhenentwicklung (fünf bis sieben Geschosse entlang der Züricher Straße, voraussichtlich drei bis vier Geschosse nordöstlich der Genfer Straße) und sieht im Kreuzungsbereich Züricher Straße/ Genfer Straße einen fünf- bis sechsgeschossigen Baukörper vor sowie südwestlich der Genfer Straße mehrere drei- bis viergeschossige Baukörper, die sich abwechselnd trauf- und giebelseitig zur Genfer Straße orientieren. Bei den zwischenzeitlich tatsächlich errichteten Gebäuden nordöstlich der Genfer Straße handelt es sich nun jedoch um zweigeschossige Reihenhäuser mit einem zusätzlichen, zurückgesetzten Terrassengeschoss. Die Gärten orientieren sich direkt zu Genfer Straße.

Die Bebauung südwestlich der Genfer Straße befindet sich im Umgriff des unter Punkt 3.1 genannten Wettbewerbs zur Entwicklung verschiedener Lösungsansätze – insbesondere im Umgang mit der Höhenentwicklung. In diesem Zusammenhang wird auch eine Überarbeitung der Flächen südwestlich der Genfer Straße erfolgen. Ein Verzicht auf die Bebauung südwestlich der Genfer Straße bzw. eine Verschiebung der Bebauung in Richtung des künftigen U-Bahnhofs zu Gunsten einer straßenbegleitenden Grünfläche erscheint jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Neben der Nutzung des bestehenden Erschließungssystems ist die Entwicklung einer möglichst zusammenhängenden Grünfläche in zentraler Anordnung eines der wichtigsten Planungsziele des Gesamtstrukturkonzeptes.

**Zu c)** Der BP Nr. 4601 umfasst eine Fläche von insgesamt 59 ha. Davon sind ca. 20 ha bereits bebaut. Die verbleibenden Flächen werden neben den Flächen für den Friedhof Großreuth zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich verschiedene nach Stadtbiotopkartierung bzw. Arten- und Biotopschutzprogramm erfasste Biotope von überwiegend lokaler Bedeutsamkeit (z.B. Gehölze und dichtes Gebüsch

südlich der Züricher Straße; Gehölze und lichtetes Gebüsch zwischen der Appenzeller Straße und dem Friedhof; Gehölzbestände im Bereich des künftigen Grünzugs südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße). Sonstige naturschutzrechtlich geschützte Bereiche liegen nicht vor.

Das Gesamtstrukturkonzept sieht eine Neubebauung von insgesamt ca. 10 ha vor. Ca. 19 ha sollen als Grün- und Freiflächen erhalten bzw. entwickelt werden (z.B. durch Umnutzung heutiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen). Etwa die Hälfte dieser Flächen soll einer intensiven Nutzung als Frei- und Erholungsflächen zugeführt werden (u.a. durch Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche (Park) mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten). Die verbleibenden Flächen sollen als extensiv genutzte Grünflächen entwickelt und z.B. für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Darüber hinaus empfiehlt der Umweltbericht vom 28.10.2010 zum Erhalt bestimmter Biotope den Verzicht auf verschiedene Bauflächen (z.B. westlich der Herbststraße). Die Umsetzung dieser Empfehlungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

**Zu d)** Insbesondere im Hinblick auf die Größe des BP Nr. 4601 und dessen differenzierte Inhalte wurde zur direkten Erläuterung der Planung und in Ergänzung des gesetzlich reglementierten Beteiligungsverfahrens die o.g. Informationsveranstaltung durchgeführt (s.a. Punkt 2.1). Im Rahmen der im Stadtplanungsamt geführten Informationsgespräche wurde bzgl. der Information über die nächsten Verfahrensschritte auf das Amtsblatt der Stadt Nürnberg und das Ratsinformationssystem verwiesen. Interessierten Bürgern wurde der Link zu den entsprechenden Internetseiten weitergeleitet. Dennoch erscheint es im Zuge der weiteren Planungen sinnvoll, die Information und Zusammenarbeit mit den Bürgern durch geeignete Instrumente zu intensivieren (z.B. Informationsveranstaltung, Workshop, Internetauftritt).

Die Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 wurden bereits im Flächennutzungsplan 1969 als Wohnbauflächen dargestellt (mit Ausnahme des ehemaligen ATV-Geländes). Im Flächennutzungsplan 2006 werden die durch das Gesamtstrukturkonzept überplanten Flächen als Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der BP Nr. 4601 im Geltungsbereich verschiedener, rechtskräftiger Bebauungspläne (z.B. BP Nr. 3914, BP Nr. 3795). Zudem waren zumindest Teilbereiche des BP Nr. 4601 wiederholt Gegenstand verschiedener Struktur- und Rahmenplanungen (z.B. Strukturplanung 1999). Eine Nichtabsehbarkeit der Bebauung des Gebietes liegt somit nicht vor.

### 3. Empfohlenes weiteres Vorgehen

Die zeitliche Umsetzung der Planung erfolgt in Entwicklungsstufen, wonach die Baurechtschaffung durch einzelne, aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4601 herauszulösende Teilbebauungspläne, erfolgen soll. In erster Priorität werden zunächst die Flächen südlich der Züricher Straße bearbeitet (s.a. Punkte 3.1 bis 3.3). Danach werden die Flächen im südwestlichen Bereich des BP Nr. 4601 bearbeitet (s.a. Punkt 3.4).

#### 3.1 Wettbewerb Stadtteilzentrum

Für den Bereich des Stadtteilzentrums soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Der Wettbewerbsumfang wird die Flächen in direkter Nähe des künftigen U-Bahnhofs sowie den angrenzenden Grünzug und die Bebauung südwestlich der Genfer Straße umfassen. Ziel des Wettbewerbs ist es, Lösungen insbesondere im Umgang mit der Höhenentwicklung der Baukörper und der angestrebten hohen Dichte im Umfeld des U-Bahnhofs zu entwickeln. Es soll ein neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen sowie sozialer Infrastruktur entstehen mit einer markanten Baugruppe im Bereich des U-Bahnhofs mit fließenden Übergängen zu den umgebenden Grünflächen. Mit dem angrenzenden Grünzug soll eine großzügige, parkähnliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Kleinreuth und dem Westpark entstehen. Die bestehenden Grünflächen im Quartier sollen geschickt ver-

netzt werden, um möglichst vielen Bewohnern den Zugang zu erleichtern und die Freiflächen optimal für die Naherholung nutzen zu können. Der Wettbewerb wird derzeit durch das Stadtplanungsamt vorbereitet und soll im ersten Halbjahr 2012 durchgeführt werden. Die erforderlichen Beschlüsse werden zu gegebener Zeit eingeholt.

### 3.2 Teilbebauungsplan Stadtteilzentrum

Parallel zur Durchführung des unter Punkt 3.1 genannten Wettbewerbs soll der Teilbebauungsplan für die Flächen des geplanten Stadtteilzentrums mit angrenzendem Grünzug bearbeitet werden. Der genaue Umgriff dieses Teilbebauungsplans kann jedoch erst im weiteren Verfahren und mit Vorliegen der Ergebnisse der entsprechenden Gutachten festgelegt werden (u.a. Ökologischer Ausgleich, Artenschutz, Lärmschutz, Versickerung und Entwässerung). Die Baurechtschaffung in diesem Bereich ist von höchster Priorität und soll parallel zur Baurechtschaffung für die geplante U-Bahntrasse erfolgen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden in den Teilbebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Beschlüsse werden zu gegebener Zeit eingeholt.

### 3.3 Teilbebauungsplan Real- und Fachoberschule (s.a. separate Beschlussvorlage in gleicher Sitzung)

Als ein weiterer, auf Grund seiner zeitlichen Dringlichkeit prioritär zu erarbeitender Teilbebauungsplan, soll der BP Nr. 4608 für den Standort der Real- und Fachoberschule südlich der Rothenburger Straße aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4601 herausgelöst werden. Auf die Beschlussvorlage zur Einleitung des BP Nr. 4608 in gleicher Sitzung wird verwiesen.

### 3.4 Teilbebauungspläne im Umfeld des ehemaligen Dorfkerns Großreuth

Die verbleibenden Bereiche im Süden, d.h. im Umfeld des ehemaligen Dorfkerns Großreuth, sollen im Zuge weiterer – je nach Bedarf zu entwickelnder – Teilbebauungspläne planungsrechtlich bearbeitet werden. Die Baurechtschaffung für diesen Bereich steht in der Priorität hinter der planungsrechtlichen Umsetzung des künftigen Stadtteilzentrums und des angrenzenden Grünzugs. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für diesen Bereich vorgebrachten Stellungnahmen fließen jedoch in die Teilbebauungspläne ein und sind Grundlage der weiteren Planungen. Die erforderlichen Beschlüsse werden zu gegebener Zeit eingeholt.