

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Areal um die ehemaligen Straßenbahnhauptwerkstätten an der Fuchsstraße soll umgenutzt werden. Über Hintergrund, Rahmenbedingungen und Varianten wurde bereits im Januar 2013 im Ausschuss für Stadtplanung ausführlich berichtet. Die räumliche Nähe zum Klärwerk der Stadt Nürnberg bringt erhebliches Konfliktpotenzial mit sich und ist bei der Entwicklung des Areals mit einzubeziehen.

Die Konversion des gesamten Areals wird von einem Investor betrieben. Die Umnutzung des südlichen, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde zwischenzeitlich planerisch vorangetrieben. Es sind lediglich Detailfragen durch nachzureichende Unterlagen zu klären.

Im Dezember-AfS 2013 beschäftigte sich dieser abermals mit der weiteren Vorgehensweise: Für das gesamte Areal der ehemaligen Werkstätten und dessen direkte Umgebung sollte vom Investor ein konkurrierendes Verfahren ausgelobt werden. Der Wettbewerb sollte neben der Einbindung des Areals in das gesamtstädtische Gefüge und der damit verbundenen Aufwertung vor allem Lösungen für die Bebauungsstruktur im nördlichen Bereich des ehemaligen VAG-Geländes hervorbringen. Der AfS stimmte zu, das Wettbewerbsergebnis in ein Bebauungsplanverfahren zu überführen.

Es bestehen jedoch einige Unwägbarkeiten bezüglich der geplanten Wohnnutzung im Hinblick auf die einwirkenden geruchlichen und akustischen Belastungen aus der Kläranlage. Der Fortbestand des Nürnberger Klärwerks in seinem aktuellen Umfang, darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht gefährdet werden.

Die Dauer und Unsicherheiten bei der Baurechtsschaffung haben den Investor dazu bewogen das Wettbewerbsverfahren vorerst zu stoppen, um eine Klärung der wesentlichen Punkte über einen Antrag auf Vorbescheid herbei zu führen. Dabei soll Planungs- und Rechtssicherheit für den Investor geschaffen werden. Bei einer positiven Bescheidung der Bauvoranfrage wurde der Verwaltung durch den Investor versichert, das Wettbewerbsverfahren wieder aufzunehmen.

Am 17. Juni 2014 wurde für das Areal ein Antrag auf Vorbescheid, Aktenzeichen V1-2014-44, bei der Bauordnungsbehörde eingereicht. Am 05. August sind weitere Pläne und eine geänderte Fragestellung eingegangen. Diese wurden bei den beteiligten Dienststellen instruiert. In Folge dessen wurde die Fragestellung vom Investor nochmals modifiziert. Im weiteren soll unter Einbeziehung der Fachstellungnahmen (siehe Anlage) wie folgt verfahren werden:

Die erste Frage beschäftigt sich mit der **Zulässigkeit der angestrebten Nutzung**. Diese soll aus einem Mix aus nicht störenden gewerblichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen mit Parken im westlichen Gebäuderiegel und Wohnen im übrigen Areal bestehen.

Insbesondere die Zulässigkeit von Wohnen wurde kritisch hinterleuchtet, da hierfür auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein müssen und durch diese umgekehrt auch keine unzumutbaren Einschränkungen für bestehende Anlagen (vor allem das Klärwerk) entstehen dürfen. Die bestehenden Lärm- und Geruchsimmissionen auf dem Baugrundstück selbst, werden mit städtebaulichen Maßnahmen bewältigt. Die Situierung eines Gebäuderiegels mit Gewerbe und Parkhaus im Westen und Norden des Baugrundstücks wird die Emissionen des Klärwerks von der östlich und südlich geplanten Wohnnutzung abschirmen. Nach-

weise durch entsprechende Gutachten werden als Auflage für die Genehmigung des Vorbescheides formuliert. Außerdem sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in Abstimmung mit dem Rechtsamt formuliert worden, welche eine Immissionsduldungspflicht und das Kanalleitungsrecht für die bestehenden Hauptsammler auf dem Grundstück in Form einer Grunddienstbarkeit notariell im Grundbuch sichern werden.

Durch diese Maßnahmen soll der Bestand des Klärwerks gegen mögliche Klagen gesichert werden. Für eventuelle Erweiterungen der Kläranlage über den aktuellen Bestand hinaus, kann die Genehmigung durchaus zu verschärften Auflagen für SUN führen, nicht nur der neuen Wohnbebauung wegen, sondern auch zum Schutze der bereits bestehenden Wohnbebauung. Das Vorhaben liegt außerhalb des derzeit abgeschätzten Achtungsabstands zu störfallrelevanten Anlagen des Klärwerks.

In der zweiten Frage wird die **Zulässigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 15,10 Metern** abgefragt. Dies kann im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Im Weiteren wird eine hohe **Dichte der baulichen Nutzung** abgefragt. Die städtebauliche Dichte orientiert sich am nach Baunutzungsverordnung **zulässigen Höchstmaß**. Dies soll zu einer sehr hohen Ausnutzung des Grundstücks führen, was bei dem aktuellen Bedarf an Wohnraumschaffung auch im Interesse der Stadt ist. Die Situierung kann über das zugesagte konkurrierende Verfahren städtebaulich optimiert werden. Die Verdichtung könnte zudem unter Bezugnahme auf den denkmalgeschützten Bestand mit den Hallenbauwerken im Süden zugestanden werden.

Eine pauschale Frage zu **abweichende Abstandsflächen** wurde zurück gezogen. Der Umgang mit den Abstandsflächen kann nur im eigentlichen Bauantragsverfahren am konkreten Entwurf abgehandelt werden kann.

Fragen zur **gesicherten Erschließung** wurden im Vorbescheidsantrag nicht gestellt und sind somit auch nicht zu prüfen. Trotzdem weisen Vpl und SUN vorsorglich darauf hin, dass zahlreiche Fragen der Erschließung noch offen sind und sie deshalb nicht als gesichert angesehen werden kann.

Das Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz §55 zu versickern oder in die benachbarte Pegnitz abzuleiten. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt nicht vor.

Zudem bestehen folgende Forderungen, die zum Teil aus dem „Grün- und Freiraumkonzept Weststadt“ resultieren.

- *Die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von und in Richtung Pegnitzgrund (Nord-Süd-Verbindung) und die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von und in Richtung AEG-Nordareal (West-Ost-Verbindung) .*
- *Die Abwicklung des im Planungsgebiet entstehenden Verkehrs sollte direkt über die Fuchsstraße und Muggenhofer Straße erfolgen. Eine Hauptanbindung über das südlich gelegene Areal der ehemaligen Straßenbahnhauptwerkstatt ist mit der Planung aus dem Bauantrag B1-2013-374 nicht vereinbar. Ggf. ist das südliche VAG-Areal anzupassen.*
- *Die Zufahrt zur Gewerbenutzung ist von der Zufahrt des Wohngebietes zu trennen bzw. so zu gestalten, dass das Wohngebiet vom fließenden und ruhenden Verkehr dieser Nutzungen verschont bleibt.*

Bei einer Beurteilung des Vorhabens nach §34 BauGB sind sämtliche Fragen zur Erschließung im weiteren Verfahren zu klären. Hierbei ist es am Inverstor, auf bestehende Planungen und Anregungen einzugehen. Wichtig wird hierbei sein, dass die Verkehrsströme abwickelbar sind und von den Fahrzeugen keine unzumutbaren Störungen (nach §15 BauNVO) ausgehen. Spe-

zielle Regelungen sowie die zu tragenden Kosten können zum Beispiel in einer technischen Vereinbarung festgelegt werden.

Auch der Umgang mit dem Niederschlagswasser könnte über ein entsprechendes Vertragswerk geregelt werden.

Da die Stadt Nürnberg von einem Bebauungsplanverfahren Abstand nimmt, gibt es im Weiteren keine rechtliche Verpflichtung für den Investor das Wettbewerbsverfahren wie angekündigt durchzuführen. Es kann auch nicht eingefordert werden. Die Folgekosten für die soziale Infrastruktur können nicht wie im Bebauungsplanverfahren möglich auf den Investor umgelegt werden. Der Investor wäre nicht an den in der Wettbewerbsauslobung formulierten Wohnungsmix gebunden.

Mit Mitteln aus dem Stadtumbau West könnten aber möglicherweise einzelne Zielsetzungen (z.B. Erwerb von Grünflächen) gefördert werden.

Der Natur- und Artenschutz wären im Rahmen des Bauantragverfahrens gemäß den gesetzlichen Vorschriften abzuarbeiten.

Ergebnis

Für die rasche Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist es sinnvoll, dass der Investor trotz der Unabwägbarkeiten, Planungssicherheit erhält. Vom langwierigen Bebauungsplanverfahren mit offenem Ausgang soll Abstand genommen werden.

Nach einer entsprechenden AfS-Entscheidung könnte eine planungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB erfolgen. Bei Erhalt eines positiven Bauvorbescheides wurde vom Investor versichert den Wettbewerb auszuloben.