

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4600 „Brunecker Straße“
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs
sowie zwischen Ingolstädter Straße und Münchner Straße

Stand: März 16



Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014

Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG

**zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4600 „Brunecker Straße“
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs
sowie zwischen Ingolstädter Straße und Münchner Straße**

PLANBERICHT

1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs (beiderseits der Brunecker Straße zwischen Rangierbahnhof, Ingolstädter Straße und Münchener Straße) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes vom 22.03.2016 ersichtlich. Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Planungsbüro Vogelsang erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Gesamtareals in Teil- Bebauungsplänen (Modulen), in deren Rahmen entsprechende städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstückseigentümer über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 100 ha.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Hauptziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Südbahnhofs, welcher inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brach liegt. Es soll somit eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion). Insgesamt soll im Plangebiet eine Nutzungsmischung vorgesehen werden. Diese soll Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung, Gemeinbedarf, Einzelhandel und Grünflächen umfassen. Dabei soll insbesondere eine Grünverbindung zwischen dem Volkspark Dutzendteich und dem Grünzug Hasenbuck hergestellt werden.

Die frühere Nutzung des Gebietes als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben, Gebäude teilweise rückgebaut und die Flächen überwiegend von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet). In Teilbereichen befindet sich im Plangebiet aktuell noch gewerbliche Nutzung.

Im Jahr 2004 wurde für die Flächen der Aurelis in Nürnberg von der Stadt Nürnberg und der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung unterzeichnet. Dabei wurde für das Gebiet der Brunecker Straße als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie rd. 1/3 Grünflächen vereinbart.

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner

(AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen und bildet nun die Grundlage (als Rahmenplan) für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ wurde vom Büro „West 8 urban design & landscape architecture“, Rotterdam gewonnen.

Mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 4600 „Brunecker Straße“ soll das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2015 planungsrechtlich umgesetzt und die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Siegerentwurfs gesichert werden. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen dabei nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, der für diesen Bereich überwiegend Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) und gewerbliche Bauflächen darstellt. Hier erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des FNP.

Als Planungsziele sind insbesondere

- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen neuer Wohnquartiere
- die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen zur Deckung der Nachfrage bzw. des Bedarfs im Stadtgebiet
- die Schaffung eines gemischten Quartiers, welches auch den Bedürfnissen nach Ausbildungsplätzen, Arbeitsplätzen und Nahversorgungseinrichtungen Rechnung trägt (integrierter Stadtteil mit kurzen Wegen)
- die Verknüpfung der umliegenden Wohnquartiere
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (MIV und ÖPNV) und die Sicherung der überörtlichen Rad-/ Fußwegverbindung
- eine hochwertige grünordnerische Gestaltung und Einbindung des neuen Stadtteils in das Stadtgebiet und direkte Umfeld
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

zu nennen.

3. WETTBEWERBSVERFAHREN

Auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG sollte auf Grundlage des Stufenkonzepts von AS&P ein Ideen- und Planungswettbewerb zur Findung eines tragfähigen Konzepts für die Neustrukturierung des Gesamtgeländes durchgeführt werden. Als Vorbereitung der Auslobung wurden drei Workshops mit unabhängigen Gutachtern und Vertretern/-innen der unterschiedlichen Fachämter der Stadt Nürnberg durchgeführt. Diese Workshops untergliederten sich in die Themengruppen „Freiraum – Bodenmanagement – Natur- und Artenschutz – Energie“, „Verkehr - Immissionen“ und „Immobilienwirtschaft“. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines Bürgerworkshops einbezogen. Die Ergebnisse aller Workshops flossen in die Wettbewerbsauslobung ein.

Der Wettbewerb wurde Ende November 2014 als nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und als Planungswettbewerb für das Modul I gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgelobt. Die Auswahl der 12 Teilnehmer erfolgte mit 4 gesetzten Büros und über ein öffentlich bekannt gemachtes Bewerbungsverfahren, an welchem rund 50 internationale Büros und Bürogemeinschaften teilnahmen. Aus diesem Bewerberkreis qualifizierten sich 8 weitere Planungsteams. Das im Wettbewerb zu erarbeitende Konzept soll die städtebauliche, landschaftsplanerische, naturschutzrechtliche, verkehrstechnische, schallschutztechnische und wirtschaftlich tragfähige Neustrukturierung für das Areal ermöglichen.

Das Preisgericht tagte am 24.04.2015 im Gebäude der ehemaligen Quelle AG, Fürther Str. 205 in Nürnberg. Zunächst verblieben vier Arbeiten (1001, 1002, 1009 und 1012) in der engeren Wahl. Da die Qualität der Entwürfe generell sehr hoch war, aber keine der Arbeiten einen vollständig überzeugenden Entwurfsansatz für die gestellte Aufgabe aufwies, beschloss das Preisgericht einstimmig die Bildung einer gleichrangigen Preisgruppe (2. Platz) mit den Arbeiten 1001, 1002 und 1009.

Nach Empfehlung des Preisgerichts wurden die Verfasser der ausgezeichneten Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs mit einer weiteren Planungsvertiefung beauftragt. Die Kriterien für diese Überarbeitung wurde von Seiten des Auslobers in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg und unter Berücksichtigung der Hinweise in den Preisgerichtsbeurteilungen entwickelt und den Planungsteams im Rahmen eines Startkolloquiums mitgeteilt.

Am 30. Juli 2015 entschied ein Auswahl- und Beratungsgremium, das sich im Wesentlichen aus Mitgliedern des Preisgerichts aus dem Wettbewerb zusammensetzte, über die Ergebnisse der Überarbeitung. Das Gremium legte einstimmig eine Rangfolge fest, bei welcher das Büro West 8 urban design & landscape architectures, Rotterdam, auf den 1. Rang gesetzt wurde. Die Empfehlung des Auswahlgremiums an den Auslober lautete, das Büro West 8 mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Wettbewerbsgebiet zu beauftragen.

Auszug aus der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten der Beratungssitzung des Auswahlgremiums vom 30. Juli 2015 zum Entwurf des Büros West 8:

„Die Überarbeitung wird als sehr gelungen bewertet. Die Planung entwickelt die Qualitäten des Wettbewerb-Entwurfs weiter, überarbeitet aber deutlich, sinnvoll und konsequent den kritischen Punkt der Geometrie des Parks und des Moduls IV. Der Park liegt (...) im Norden zwischen Modul II und IV, (...) als sehr gute Verbindung zwischen Dutzendteich und Hasenbuck. Ergänzt durch eine zweite große Grünfläche im Süden, die vorhandene Vegetationsstrukturen erhält, werden zwei sehr gute Parkräume unterschiedlicher Charakteristika entwickelt. Auch im nördlichen Park gelingt es, vorhandene Vegetationsstrukturen einzubinden, so dass sich eine schrittweise und behutsame Entwicklung der Freiräume in Phasen anbietet. Durch die Setzung von grünplanerischen Teilelementen oder „Trittsteinen“ kann relativ frühzeitig an der Verbindung zwischen Hasenbuck und Dutzendteich gearbeitet werden, (...). Dieser Entwurf bietet die Option, die Freiräume als Struktur und Gestaltgerüst eines langfristig flexiblen Städtebaus zu entwickeln.

Die Außenabwicklung der Ränder zu den Freiflächen ist mit großer Sorgfalt entworfen. Darauf sollte im weiteren Prozess besonders geachtet werden. Modul I ist im Inneren ebenso sorgfältig geplant. Ein wirklich schöner Entwurf mit guten Straßenräumen und abwechslungsreichen Situationen, der ein guter Startpunkt für das Gesamtprojekt sein wird. Es sollte geprüft werden, ob die Südkante des Parks baulich stärker gefasst werden könnte.

Das Gewerbegebiet Modul IV ist im Inneren zu knapp ausgeführt und zu schematisch dargestellt. Hier wird, falls die Variante „Gewerbe“ in Zukunft umgesetzt werden sollte, noch etwas mehr interne Qualität gewünscht. (...) Die Grundstruktur allerdings ist praktisch, robust und flexibel und lässt alle weiteren Entwicklungsoptionen offen. Die Variante Wohnen lässt schon heute ein schönes städtisches Wohngebiet vermuten: ein Stadtteil zum Wohnen, der tatsächlich urbane Qualitäten aufweisen wird.

Der Entwurf hat durch die Überarbeitung gewonnen und seine inhärenten Qualitäten, die ihn im Wettbewerb an die Spitze gebracht haben, weiter entwickelt, ohne dabei seine städtebaulichen Axiome zu verlassen. Er weist große stadträumliche Qualitäten auf und ist zugleich flexibel, was die zukünftige Weichenstellung zwischen Wohnen oder Gewerbe im Modul IV im Jahr 2018 anbelangt. Für den weiteren Prozess der Rahmenplanung liegt damit ein vielversprechendes Konzept vor.

*Der städtebauliche Entwurf von West 8 bezieht seine außergewöhnliche Qualität nicht zuletzt aus Elementen, die nicht zum Standardrepertoire hiesiger Quartiersentwicklung zählen. Es soll deshalb in der weiteren Konkretisierung darauf geachtet werden, **dass diese Eigenschaften des Städtebaus nicht verloren gehen.** (...)“*

Dieser Entwurf bildet die Grundlage für den vorliegenden Rahmenplan und im Weiteren für das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 4600 bzw. der daraus zu entwickelnden Teilbebauungspläne.

4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4.1 ANALYSE DES BESTANDS

4.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleisshammer. Nordwestlich grenzt die Siedlung „Hasenbuck“ (ab 1911 bis in die 1960er Jahre errichtet), im Norden das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge und Einzelhandelsnutzung (Möbelhaus), im Osten das Naherholungsgebiet Volkspark Dutzendteich und im Süden der Rangierbahnhof Nürnberg und sonstige Betriebsflächen der Bahn (u.a. DB-Fahrzeuginstandhaltung und DB-Railports) sowie die Rangierbahnhof-Siedlung (gebaut nach dem Ersten Weltkrieg für Eisenbahner) an den Planbereich an. Grundsätzlich ist das Gebiet des ehemaligen Nürnberger-Südbahnhofs eben. An Übergängen zu umliegenden Gebieten (bspw. Hasenbuck im Nordosten oder zu Bahndämmen) sind wesentliche Hangkanten bzw. Höhenunterschiede vorhanden. Die höchste Erhebung von knapp 15 m im Geltungsbe- reich ist der sog. „Kümmelberg“, bei welchem es sich um Aufschichtungen von Bauschutt- und Bo- denmassen handelt. Weiterhin ist insgesamt ein Gefälle von West nach Südosten erkennbar.

4.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Weite Teile des Plangebietes liegen brach und werden gegenwärtig nicht genutzt. So wurden hier in vielen Bereichen bereits ehemalige Bahngleisanlagen sowie Gebäude und Hallen rückgebaut. Aktive gewerbliche Nutzungen befinden sich noch in zentraler Lage entlang der Brunecker Straße, im Nor- den entlang der Ingolstädter Straße, südlich der Ingolstädter zwischen Brunecker Straße und Mün- chener Straße sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet noch verschiedene Kleingartennutzungen im Bereich der Nerzstraße, am südlichen Ende der Brunecker Straße im Übergang zum Rangierbahnhof sowie im Nordosten (parallel zur Münchener Straße).

4.1.3 Verkehr

Die Haupteerschließung erfolgt gegenwärtig von Norden über die Ingolstädter Straße, von welcher dann die Brunecker Straße nach Süden zentral das Gebiet erschließt. Weitere verkehrliche Anschlü- se gibt es im Westen über die Nerzstraße sowie im Osten über die Münchener Straße.

4.2 PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

4.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig überwiegend als Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Be- reich der Nerzstraße (nordwestlicher Teil des Plangebietes) sind Grünflächen mit der Zweckbestim- mung „Kleingärten“ dargestellt. Weitere Grünflächen sind westlich entlang der Münchener Straße enthalten. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch überlagernde Darstellun- gen. So sind innerhalb des Plangebietes fünf Altlastenbereiche (davon vier Verdachtsflächen) ge- kennzeichnet. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist am südlichen Rand des u.g. Änderungsbe- reichs eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, welche den Bereich Dutzendteich über das Plangebiet hinweg an die Grünfläche Hasenbuck bzw. das Wohngebiet verbinden soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des wirksa- men FNPs, weshalb bereits in der Sitzung des Stadtrats vom 28.10.2015 die Einleitung des Verfah- rens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde. Die Änderung des FNP erfolgt somit im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Wettbewerbsgebiet zwischen der Ingolstädter Straße, der Münchner Straße und nördlich des Rangierbahnhofs und beinhaltet auch die Flächen des DB- Railports.

4.2.2 Bebauungspläne

An den Geltungsbereich grenzt nördlich der Bebauungsplan Nr. 4444 (rechtsverbindlich) an. Der ebenfalls nördlich befindliche Bebauungsplan Nr. 4335 wurde eingeleitet, aber bisher nicht fortgeführt. Der hier angestrebte Geltungsbereich überschneidet sich geringfügig mit dem nun für den B-Plan Nr. 4600 gewählten Geltungsbereich. Hier ist bei Fortführung des B-Planverfahrens Nr. 4335 dieser Geltungsbereich entsprechend anzupassen. Im Kreuzungsbereich der Ingolstädter Straße und der Nerzstraße überschneidet sich der Geltungsbereich geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3809 (rechtsverbindlich). Der Überschneidungsbereich umfasst jedoch lediglich einen Straßen- bzw. Kreuzungsbereich.

Das Plangebiet umfasst somit keine Bereiche, für welche Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht. Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet demzufolge gegenwärtig nach § 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

4.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist fast komplett im privaten Eigentum der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG. Kleine Randbereiche des Geltungsbereichs, bei welchen es sich überwiegend um öffentliche Straßenverkehrsflächen handelt, sind im städtischen Eigentum. Ein Grundstück an der Ecke Ingolstädter / Münchner Straße sowie ein Grundstück südlich der U-Bahntrasse befindet sich im Eigentum Dritter.

4.3.2 Chronologie der Gebietsentwicklung

Das Plangebiet war vor seiner Nutzung zu Bahnzwecken überwiegend Waldfläche des Lorenzer Reichswalds im ehemaligen Forstbezirk Lichtenhof. Im nördlichen Anschluss an den Rangierbahnhof, welcher zwischen 1898 und 1903 errichtet wurde, wurde dann insbesondere der sogenannte Südbahnhof realisiert und nach und nach entstanden verschiedene weitere Bahnnutzungen (bspw. Ausbesserungswerke, etc.). 1935 wurden die Packhallen der Umladestelle fertig gestellt, wodurch die Bedeutung des Gebietes als Güterumschlagplatz maßgeblich zunahm. Bis Mitte der 1980er Jahre war die Umladestelle leistungsfähig in Betrieb. Nach der Privatisierung der Bahn in den 1990er Jahren wurde die Umladestelle Nürnberg-Süd im Januar 1998 geschlossen. Die gesamte Güter- und Transportlogistik der Deutschen Bahn wurden verlagert und die Gleisanlagen bis heute fast vollständig zurückgebaut.

Neben den nun aufgegebenen Bahnnutzungen haben sich insbesondere im Bereich der Brunecker Straße auch verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. Schrottverwerter, Logistiker, Abfall- und Entsorgungsbetriebe) angesiedelt, welche heute zum Teil noch vorhanden sind.

Das Plangebiet wurde von der Deutschen Bahn als nicht betriebsnotwendige Immobilie an die Aurelis veräußert, welche für die ehemaligen Bahnflächen die Entwicklung zum Ziel hat. Die bahnrechtliche Widmung des Plangebietes ist, bis auf wenige Bereiche, inzwischen nicht mehr vorhanden.

Im Jahr 2004 gab es eine erste Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen Nürnberg zwischen der Stadt und der Aurelis. Im Nachgang hierzu wurden umfangreiche Untersuchungen (insbesondere zu Boden/Altlasten, Wasser, Lärm) durchgeführt und vom Planungsbüro AS&P ein Stufenkonzept mit verschiedenen Modulen zur schrittweisen Flächenentwicklung erstellt. Hierauf baut die im April 2014 unterzeichnete „Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung Brunecker Straße“ auf.

Auf Basis der Untersuchungen und der Vereinbarungen wurde dann der bereits dargelegte Wettbewerb durchgeführt.

5. PLANUNGSKONZEPT

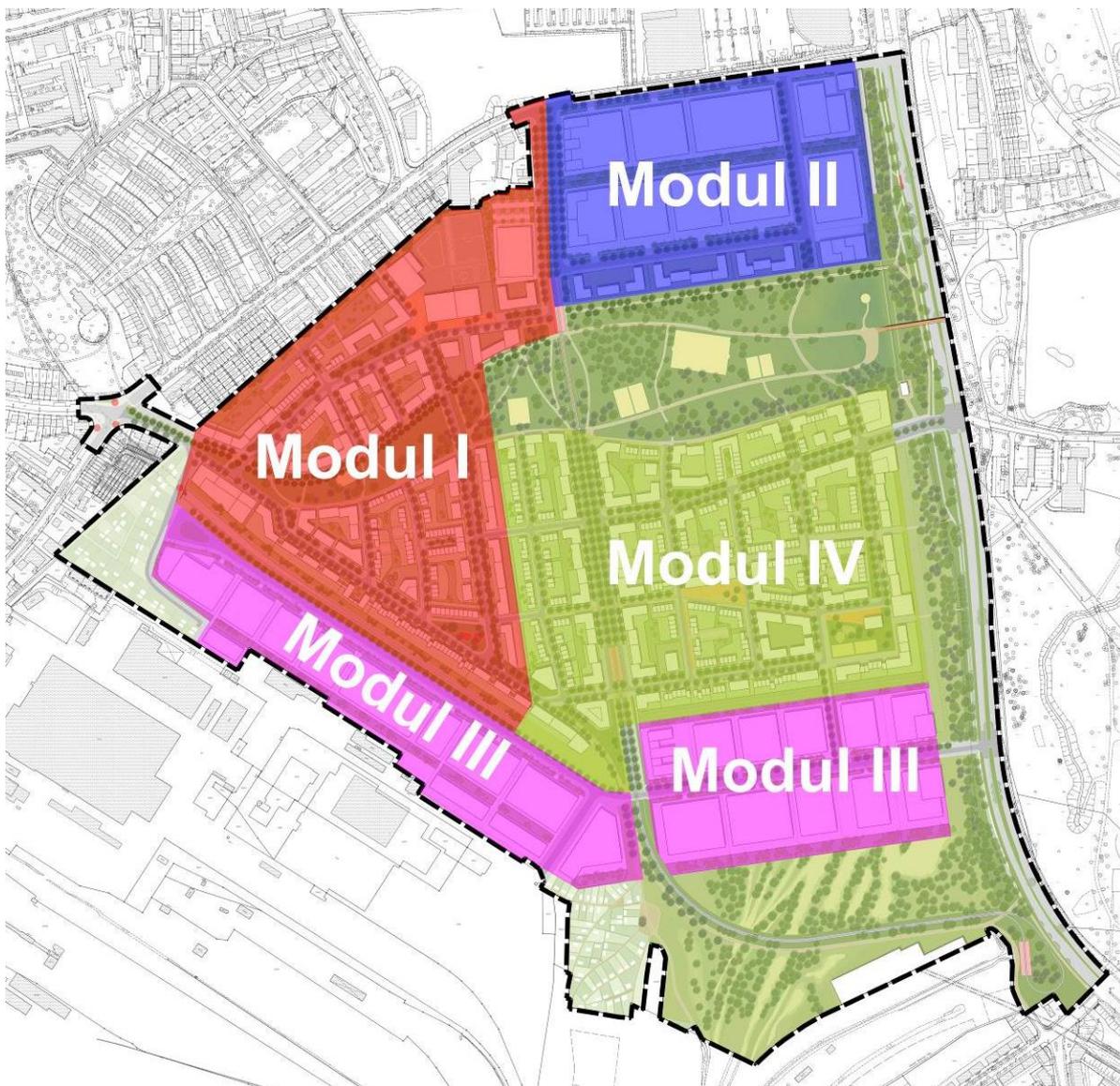
5.1 NUTZUNGSKONZEPT

Für das Plangebiet wurde frühzeitig eine Nutzungsmischung, welche im Wesentlichen Wohnen, Gewerbe, Grün und verschiedene soziale Gemeinbedarfseinrichtungen umfasst, für die weitere städtebauliche Überplanung zu Grunde gelegt. Diese Mischung ergibt sich insbesondere durch die verschiedenen städtischen Bedürfnisse und Erfordernisse. So besteht in der Stadt Nürnberg insbesondere für Wohn- und Gewerbeflächen erheblicher Bedarf.

Die angestrebte Nutzungsmischung im Gebiet wurde durch das Stufenkonzept von AS&P präzisiert und die Nutzungen räumlich grob verortet. Grundlage war hier eine Analyse zu Verkehr, Ökologie, Freiraumentwicklung, Schall, Boden, städtische Anforderungen, Flächenverfügbarkeit und Zwischennutzungen. Die räumliche Verortung erfolgte dann in sogenannten Modulen, welche als zentrale Vorgabe jeweils eine autarke Erschließbarkeit umfassen sollten.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs führt diese Module des Stufenkonzepts weiter und ist nun Grundlage für den Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4600.

Insgesamt sieht der Rahmenplan vier Module für das Plangebiet vor:



Übersichtsplan mit den einzelnen Modulen

- Modul I:
Das Modul I ist ein Wohnmodul, welches an die bestehende Siedlung „Hasenbuck“ angrenzt. Neben Wohnen sind im Modul noch Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schule, Krippe, Kindergarten) sowie Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung vorgesehen.
- Modul II:
Hier sind zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug gewerbliche Bauflächen vorgesehen. In dieser Lage würde das Gewerbegebiet eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung (im Modul IV) von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus mit Großparkplatz und Parkhaus) abgrenzen. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.
- Modul III:
Ein weiteres Gewerbemodul ist im südlichen Bereich des Gebietes vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für sensiblere Nutzungen (bspw. Wohnen) ungeeignet.
- Modul IV („Jokermodul“):
Beim sogenannten Jokermodul handelt es sich um den zentralen Bereich im Plangebiet, dessen künftige Nutzung noch unbestimmt / variabel ist. Hier sind sowohl Wohnen als auch Gewerbe/ Dienstleistungen denkbar. Im Falle der Wohnvariante wären hier dann auch verschiedene Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet möglich. Die Entscheidung soll hier 2018 fallen und ist abhängig von den dann konkret absehbaren Bedürfnissen.

Aufgrund dieser zweiastigen Entwicklungsmöglichkeit werden nun zwei Rahmenplanvarianten dem Verfahren zugrunde gelegt, so dass diese unterschiedlichen Entwicklungsvarianten transparent ersichtlich sind.

5.2 ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Für die Wohngebiete wird eine städtische Baustruktur mit einer adäquaten Bevölkerungsdichte angestrebt, welche insbesondere der innerstädtischen Lage gerecht wird. Hierdurch soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen und der großen Nachfrage Rechnung getragen werden. Dies bedeutet, dass ein Mix kompakter Bauweisen mit unterschiedlichen Wohnungstypen für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile angestrebt wird, was im Wesentlichen Stadthäuser und Geschosswohnungsbau umfasst. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht vorgesehen. Für attraktive Bereiche im Gebiet (bspw. entlang des Parks) sind neben Wohnstandorten auch Büro- und Geschäftsnutzungen eine mögliche Variante.

In den gewerblichen Modulen sollen robuste und flexible Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen werden, so dass vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (bspw. für Handwerk, einfache Gewerbenutzungen, messeaffines Gewerbe oder auch technologieorientierte Unternehmen und Büros) gegeben sind. Dabei gilt es jedoch auch hier zentrale städtebauliche und gestalterische sowie ökologische Rahmenbedingungen verbindlich zu regeln.

5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet steht grundsätzlich unter dem Leitbild der kurzen Wege. Dies umfasst insbesondere eine Einordnung des öffentlichen Raums, so dass sich die Nutzung von Fahrrad und ÖPNV an erster Stelle anbietet. Darüber hinaus werden quartiersnahe Versorgungsangebote zentral angesiedelt, wodurch eine PKW-Nutzung vermieden werden soll. Weitere zentrale Rolle spielt eine komfortable ÖPNV-Anbindung für das Gebiet. Neben den bereits vorhandenen U-Bahn-Linien (U1 und U11) mit Stationen im Nordwesten (Hasenbuck) und Südosten (Bauernfeindstraße) ist eine Straßenbahn vorgesehen. Diese erschließt das Plangebiet in zentraler Lage von

Norden nach Süden. Im Süden bindet die Straßenbahn, bei welcher eine Verlängerung der bestehenden Linie 8 angedacht ist, die Rangierbahnhofsiedlung sowie die U-Bahnhaltestelle Bauernfeindstraße an.

Durch die geplante ÖPNV-Verbindung soll der MIV-Anteil möglichst gering gehalten werden. Um unnötige Durchgangsverkehre (bspw. zu Abkürzungszwecken) zu verhindern und sensiblere Nutzungen (bspw. Wohnen) zu schützen, ist für die einzelnen Module jeweils eine autarke Erschließung vorgesehen.

Dabei wird das Modul I von Nordwesten über einen Anschluss an die Nerzstraße und von Norden über einen Anschluss an die Ingolstädter Straße erschlossen. Die hier vorhandene Sperrstelle wird entsprechend verlegt, so dass eine Durchfahrt von Modul I zur Münchener Straße nicht möglich sein wird. Ebenfalls ist keine MIV-Verknüpfung zu anderen Modulen vorgesehen.

Das Modul II (Gewerbe und Dienstleistungen) wird über die Ingolstädter Straße, welche im Osten dann in die Münchener Straße mündet, erschlossen. Für dieses Modul gibt es keine Möglichkeit mit dem KFZ nach Süden durch den Park zu gelangen.

Das Modul III im Süden des Plangebietes wird im Osten über einen neu zu erstellenden Anschluss an die Münchener Straße angebunden. Auch hier wird keine Durchgängigkeit (bspw. mit Anbindung an die Nerzstraße im Westen) geschaffen.

Über den vorhandenen, jedoch auszubauenden Anschluss an die Münchener Straße von Osten ist das Modul IV angebunden.

Zur verkehrlichen Erschließung erfolgen im weiteren Verfahren detailliertere verkehrliche Untersuchungen, in welchen insbesondere die relevanten Knotenpunkte und Anschlüsse an das bestehende Netz hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit betrachtet werden.

Ein wesentlicher Fokus liegt im Gebiet auf der Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen. Hier ist das Ziel, einen Lückenschluss zu realisieren. Es gilt, das Umfeld und die bestehenden Siedlungen in direkterer und attraktiverer Verbindung als bisher an die Innenstadt anzubinden.

Die Anbindung der erhaltbaren Kleingärten bleibt grundsätzlich unverändert und wird zukünftig gleichwertig sichergestellt.

5.4 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirkt vielfältiger Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe ein. Die Grundstruktur für das Gebiet mit den Modulen auf der Basis des Stufenkonzepts berücksichtigt diese Problematik bereits in den Grundzügen. So wurden die Nutzungsarten in den Modulen u.a. entsprechend ihrer Lärmsituation ausgewählt und angeordnet.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes ist aus Sicht des Lärmschutzes der Straßenverkehrslärm dominierend, während im Süden der Schienenverkehrslärm des Rangierbahnhofs sowie Gewerbelärm die wesentlichen Lärmquellen darstellen. In Folge dieser Gegebenheiten stellt sich der Nordwesten des Plangebietes als bester Bereich für Wohnnutzungen und die südlichen Bereiche zur angrenzenden Bahnnutzung als Gewerbestandorte dar.

Im weiteren Verfahren werden nun detaillierte gutachterliche Untersuchungen auf Basis des Rahmenplans durchgeführt und konkrete Maßnahmen für das Plangebiet definiert und im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. geregelt. Ziel ist hierbei grundsätzlich, die geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu schützen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet zu erreichen. Darüber hinaus dürfen durch die nun geplanten Nutzungen im Plangebiet keine erheblichen Mehrbelastungen für die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (insbesondere Wohnnutzungen) entstehen.

5.5 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT/ FREIFLÄCHENPLANUNG

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet ist die Schaffung eines hohen Freiflächenanteils. Im Zentrum steht hierbei ein großer öffentlicher Park im Norden, welcher als attraktive Grünvernetzung des Volksparks Dutzendteich mit dem Hasenbuck vorgesehen ist. Dieser Bereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und soll ähnlich wie der Bereich Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung stehen. Hier sind aktive (für sportliche Tätigkeiten) sowie für passive (Ruhe und Entspannung) Bereiche angedacht.

Neben diesem Parkbereich im Norden ist im Süden ein weiterer großer Grünbereich vorgesehen. Dieser Bereich dient dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz und soll in großen Teilen nicht öffentlich zugänglich sein.

Ausgehend von diesen Grünachsen im Norden und Süden soll auch in den Straßenräumen der Baugebiete eine hohe grünordnerische Qualität erreicht werden. Neben Baumpflanzungen und breiten Grünsteifen sollen hier ruhige Straßen mit minimalen öffentlichen Stellplätzen für KFZ geschaffen werden. Darüber hinaus sind in den Wohngebieten Quartiersplätze vorgesehen, welche die Aufenthalts- und Wohnqualität weiter steigern.

Die Kleingartensiedlungen am südlichen Ende der Brunecker Straße sowie westlich der Nerzstraße können erhalten werden. Die Kleingärten an der Hangkante zum Hasenbuck sowie die Anlage parallel zur Münchner Straße werden überplant und mit neuen Nutzungen versehen (Wohnen, Gewerbe), als Kompensation ist eine Erweiterung der Kleingartensiedlung am südlichen Ende der Brunecker Straße vorgesehen.

5.6 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die 1. Fassung des Umweltberichts stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. des Umweltberichts: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden o.g. Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation, je nach Umsetzungsvariante, entweder beibehalten oder nur geringfügig erhöht. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Ordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen.

Für das Schutzgut Mensch / Lärmbelastung sind erheblich nachteilige Auswirkungen gegeben, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf das Plangebiet einwirkt. Hier sind konkrete Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorzusehen, so dass die relevanten Grenzwerte für gesundes Wohnen und Arbeiten im Tage- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Bei den Schutzgütern Klima und Mensch / Luft ist eine abschließende Bewertung der Auswirkungen gegenwärtig noch nicht möglich. Hier sind weiterführende und detailliertere Untersuchungen im weiteren Verfahren erforderlich.

Insgesamt betrachtet können somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hierzu muss

die bisherige Planung weiter konkretisiert und ausstehende Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Nürnberg, den 22.03.2016

gez.
T. Altmann
(Planungsbüro Vogelsang)

gez.
Dengler
(Dienststellenleiter des Stadtplanungsamts)