

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße soll die 2. Änderung des Bebauungsplans 3644 "Dresdener Straße" eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Nach Verlagerung eines Autohauses, ist für die Fl.Nrn. 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof, eine Nachnutzung zu finden.

Nach temporären kulturellen wie auch gewerbliche Nutzungen soll eine verträgliche Errichtung von dringend benötigtem Wohnungsbau mit integrierten Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Städtebauliche Zielsetzung der Planung:

- Neu-Interpretation von städtebaulichen Strukturen und Schaffung von einem „Mehr“ an Aufenthaltsqualitäten
- Realisierung von sozialem, qualitativ hochwertigem „mietbaren“ Wohnraum
- Nahversorgung der Bevölkerung

Nutzungskonzept

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Er umfasst insgesamt ca. 2,09 ha.

Ziele des Verfahrens sind die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3644 von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet für die Errichtung von vier Wohngebäuden für ca. 140 Wohneinheiten einschließlich 30% gefördertem Wohnungsbau, von integrierten Nahversorgungseinrichtungen sowie die Umgestaltung der Dresdener Straße zu einer öffentlichen Grünfläche auf der südwestlichen Teilfläche.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Teilstilllegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Diese Umwidmung soll eine erhöhte Aufenthaltsqualität für das Planungsgebiet sowie für die angrenzenden Wohngebiete sicherstellen.

Der 1. Entwurf zum Umweltbericht liegt vor. Als prüfende Fachbehörde weist das Umweltamt hierzu darauf hin, dass die im Umweltbericht dargestellte Bewertung einer Nichterheblichkeit der Planung für die Schutzgüter Pflanzen, Landschaft und Mensch/Erholung nicht geteilt wird.

So wird die fehlende Ausweisung von öffentlichen Grün- und Spielflächen auf dem Grundstück des Investors als nicht hinreichend gewertet und die vorgesehene Überplanung des städtischen Grünstreifens mit Baumbestand als vermeidbar erachtet.

Die dargelegten Belange werden aus Sicht von Stpl als bewältigbar betrachtet. Im weiteren Verfahren sind die Umweltbelange differenziert zu vertiefen. Eine einvernehmliche Klärung ist absehbar.

Angestrebte Baustruktur

Entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Dresdener Straße ist eine „aufgefächerte“ Baustruktur mit 4 Wohnblöcken, mit 4 bis 5+D Geschossen geplant.

Ein integrierter Nahversorger und weitere kleine Einzelhandelsunternehmen sollen hier entwickelt werden.

Ein integrierter Nahversorger an dieser Stelle kann eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung des geplanten und der angrenzenden Wohngebiete gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden.

Die Dimensionierung des Nahversorgers wird im weiteren Verfahren detailliert geklärt.

Eine Auswirkungsanalyse, die 1.250 m² Verkaufsfläche für verträglich erklärt, liegt vor. Diese Auswirkungsanalyse bedarf aber einer weitergehenden Prüfung, da sie keine Herleitung einer „standortgerechten Dimensionierung“ gemäß Einzelhandelskonzept beinhaltet. Die standortgerechte Dimensionierung des Nahversorgers wird im Rahmen des Verfahrens konkret festgelegt.

Die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude sind teilweise noch nicht ausreichend und abschließend gelöst, weshalb auch hier im weiteren Verfahren eine vertiefende Ausarbeitung erfolgt; mit Wechselwirkungen bezüglich der städtebaulichen Situierung der Gebäude, der Baustruktur, Verringerung der Geschossigkeit, Rücknahme der Gebäude von der Grundstücksgrenze etc. ist zu rechnen.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet erfolgten schallschutztechnische Untersuchungen.

Aufgrund der einwirkenden Schallimmissionen auf die Wohnbebauung (hauptsächlich Verkehrslärm) ist es erforderlich, im weiteren Verfahren die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im künftigen Quartier zu erzielen.

Die o.g. Planungsinhalte werden im weiteren Verfahren optimiert bzw. konkretisiert.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Für die Stadt Nürnberg entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung ist unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 soll im AfS am 19.01.2017 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Fazit

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebiets. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen mobilisiert und einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ins Umland entgegengewirkt werden.

Das Verfahren wird als Regelverfahren eingeleitet; in Abhängigkeit der Konkretisierung der Planung wird im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB geprüft.

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des 1. Entwurfes des Umweltberichtes vom 06.12.2016 vor.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht aktualisiert und auch mit den entsprechenden Ergänzungen zu den Belangen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) fortgeschrieben.

Da der Bereich im FNP entsprechend der vormaligen Nutzung als Gewerbe dargestellt ist, muss gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden. Gemäß dem Ziel der Ansiedlung von Wohnbebauung und Nahversorgung ist die Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Mischgebietsfläche vorgesehen.

Um die planerischen Ziele für die neue bauliche Entwicklung des Gebiets zu sichern, wird die Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 3644 "Dresdener Straße" für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße auf der Grundlage des Rahmenplans vom 13.12.2016 empfohlen.