

### Bericht

Entlang der Achse der gesamten Regensburger Straße, insbesondere östlich der Hans-Kalb-Straße, finden aktuell mehrere Entwicklungen parallel statt, die Teil der Gesamtentwicklung des Gebietes sind, über die berichtet wird:

- Der Freistaat Bayern plant über seine Beteiligung Siedlungswerk Nürnberg (SWN) eine Wohnbebauung auf dem staatlichen Gelände an der Ecke Hans-Kalb-Straße und Regensburger Straße, das bisher Baurecht für eine Gewerbe- und Büronutzung hatte. Die Zweckbindung des Grundstücks ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 3490 nicht sehr eng gefasst, insofern konnte daran gedacht werden auf der Fläche dringend benötigten Wohnungsbau zu realisieren. Diese Nutzungsänderung findet allein im Rahmen der bisherigen Baugrenzen bei maßvoller Verdichtung statt. Angedacht ist ein Mix aus belegungsgebundenen und frei vermietbaren Wohnungen bei gleichzeitiger Errichtung von kultureller, sozialer und gewerblicher Infrastruktur im Gebiet. Das Areal eignet sich hierfür optimal, da es mit S-Bahn und Bus außergewöhnlich gut öffentlich erschlossen ist.

Die starke Zunahme der Bevölkerung Nürnbergs in den Jahren seit 2008 ist in großem Maß im Bestand aufgefangen worden, hat aber auch, insbesondere in der Kernstadt innerhalb des Rings der B4R, zu erheblichen Nachverdichtungen und Neubauten geführt. Nachdem diese Potentiale weitestgehend ausgereizt sind, ist es jetzt notwendig, auch bauliche Entwicklungen außerhalb des Rings, bevorzugt in Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung, anzustoßen und möglichst kurzfristig zur Baureife zu bringen, um dem anhaltenden Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Ein Ansatz ist die Nutzung bestehenden Baurechts. Diesen Weg geht das Siedlungswerk Nürnberg des Freistaates Bayern (SWN). Der Stadtrat hat parallel die Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3490 in „Wohnen“ eingeleitet.

Als ersten Schritt hat das SWN Ende 2016 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Aus dem Verfahren ging die Arbeit der Architekturbüros Behles und Jochimsen und Topos Stadtplanung aus Berlin als 1. Preisträger hervor, der am 27.10.2016 im AfS vorgestellt wurde. Das Preisgericht lobte, dass „der Entwurf einen sehr guten Beitrag zur Lösung der schwierigen Aufgabenstellung“ darstellt und der Lärmschutz durch die Bebauung und die ungewöhnliche außenliegende Verkehrserschließung gut gelöst ist.

- Die Stadt Nürnberg/NürnbergStift (NüSt) plante ursprünglich auf dem anschließenden Nachbargrundstück, das August-Meier Heim im Bestand zu sanieren und zu einem modernen Pflegeheim umzubauen. Es zeigte sich im Zuge eines aufwändigen Wettbewerbsverfahrens, dass diese Planung so nicht umsetzbar ist, da der denkmalgeschützte Altbestand auch mit hohem Aufwand nicht auf den Stand eines zeitgemäßen modernen Pflegeheims zu bringen ist. Angestrebt wird daher nun die Neuerrichtung eines modernen Pflegeheims auf der benachbarten städtischen Flächen, auf der Baurecht für eine soziale Einrichtung gegeben ist, was auch teure Interimsmaßnahmen erspart. Sichergestellt wird in jedem Fall, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des August-Meier-Heims keinen unnötigen Belastungen ausgesetzt werden. Hierzu erfolgt gesonderte Behandlung im Werkausschuss NüSt.

Die Grundstücksflächen inklusive der frei werdenden denkmalgeschützten Gebäude des alten August-Meier-Heims sollen nach dem Umzug der pflegebedürftigen Menschen in das neue Gebäude durch private Investoren für Wohnnutzung saniert und vermarktet werden. Die Nachfrage im Markt erscheint aufgrund der hohen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sehr groß, trotzdem kann derzeit nicht abschließend

festgestellt werden, wie hoch der Erlös sein wird. Eine zwingende fiskalische Verknüpfung zwischen Neubau und Sanierung besteht jedoch nicht.

- Davon unabhängig ist der am 14.07.2016 durch den AfS beschlossene städtebauliche Wettbewerb, der für die im Südteil verbleibenden städtischen Flächen durchgeführt werden soll, sobald sich alle anderen Nutzungen verfestigt haben. Ziel ist hier eine überschaubare Wohnbauentwicklung als letzter Abschluss des iterativen Prozesses im Gesamtareal.
- Für die durch die Vorhaben des SWN und des NüSt überplanten Bereiche liegt grundsätzlich Baurecht in Form des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3490 vor. Zur Anpassung des Planungsrechts auf dem Areal des Freistaates Bayern hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplans mit ergänzenden Festsetzungen zur Art der Nutzung in Wohnen eingeleitet und gebilligt, die öffentliche Auslegung wurde abgeschlossen. Planreife im Sinne des § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) kann bei sachgerechter Planung in Aussicht gestellt werden.
- Die Firma IKEA plant auf dem bereits bisher gewerblich genutzten und fast vollständig versiegelten Areal am südöstlichen Ende der Bebauung an der Regensburger Straße die Errichtung eines Möbelhauses. Dieses Vorhaben wird von Verwaltung und Rat unterstützt. Eine gutachterliche Auswirkungsanalyse stellt fest, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet (z.B. Zerzabelshof) erwarten lässt.

Das erforderliche Bebauungsplanverfahren Nr. 4640 wurde am 28.01.2016 eingeleitet, aktuell werden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführt wurde, die Unterlagen für die Billigung durch den Stadtrat erarbeitet. Nach Konkretisierung der Planungsziele durch IKEA ist unter Bezugnahme auf den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 14.06.2016 ein entsprechender Bericht im Stadtplanungsausschuss vorgesehen. Das Raumordnungsverfahren bei der Regierung von Mittelfranken ist positiv abgeschlossen, die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde am 06.06.2016 durch die höhere Landesplanungsbehörde bestätigt. Die Billigung der 14. FNP-Änderung wurde am 19.01.2017 dem Stadtplanungsausschuss zur Begutachtung vorgelegt und am 25.01.2017 vom Stadtrat beschlossen.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass das Vorhaben ohne Neuinanspruchnahme von Freiflächen errichtet werden kann und durch die Lage an der Regensburger Straße und die direkte Anbindung an die Autobahn das innerstädtische Verkehrsnetz nicht über Gebühr belastet wird.

Die Planungen sind miteinander verzahnt, jedoch nicht in direkter zeitlicher Abhängigkeit zueinander und werden von der Verwaltung koordiniert. Sie unterliegen einer Reihe von Zielen, die für alle Teile des Gebietes gleichermaßen gelten. Insbesondere sollen alle Teilprojekte auch Nutzen für das nähere Umfeld generieren. Die Ziele sind:

**1. Sicherung der Grünqualitäten entlang der gesamten Regensburger Straße.**

Hierzu wird insbesondere der Waldsaum westlich der Regensburger Straße über die volle Strecke zwingend erhalten werden, ein Zugriff auf die vor Jahren gerodeten Flächen vor dem Schnellrestaurant ist jedoch eigentumsrechtlich nicht möglich. Hier versucht die Verwaltung in Gesprächen zu einer Lösung zu kommen. Eine qualitative Aufbesserung der Flächen ist sinnvoll und erforderlich.

Im gesamten Areal sollen nur unbedingt nötige Rodungen stattfinden. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen ist kein

Waldausgleich erforderlich. Im Ergebnis muss daher kein Ersatzwald aufgeforstet werden, da das Thema bereits mit dem Satzungserlass abgearbeitet worden war. Nürnberg neigt im Vollzug von Bebauungsplänen dazu, Rodungen nicht vorgehend zu erledigen, sondern erst dann, wenn es nötig wird. Dies ist auch hier der Fall.

Die auch zum Schutz des umgebenden Waldes dichte Bebauung erlaubt auch eher nicht den Erhalt von Einzelbäumen innerhalb der Baufelder, eine genaue Prüfung dazu folgt jedoch im Bauantragsverfahren. Für jede einzelne Maßnahme muss im Rahmen der jeweiligen Detailverfahren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen werden, dieser Prozess ist stadtweit nötig und eingeübt.

Unabhängig davon, dass durch den gültigen B-Plan Nr. 3490 bereits Baulinien festgesetzt wurden und damit eine Bebauung bauplanungsrechtlich zugelassen ist, ist für die damit verbundenen Eingriffe zu prüfen, ob Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG entstehen können. Die entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhaben des SWN liegt im Entwurf vor, muss jedoch noch überarbeitet werden. Hierzu sind Abstimmungen zwischen dem SWN, dem Umweltamt und weiteren Stellen der Stadtverwaltung erfolgt.

Bislang nachgewiesen wurden 24 Vogelarten (z.B. Schwarzspecht), 4 Fledermausarten (z.B. Abendsegler) und 1 Reptilienart (Zauneidechse). Von den 29 bislang nachgewiesenen Arten sind 6 streng geschützt; 5 stehen auf der Roten Liste Bayern oder des Bundes. Angesichts der vorhandenen Alteichenbestände ist das Vorkommen des Juchtenkäfers (Eremit) potentiell möglich. Nachweise weiterer Arten werden erwartet. Bereits heute ist klar, dass angesichts relevanter Eingriffe (z.B. Rodungen für Erschließung und Baukörper, dabei Herausnahme von 25 relevanten Altbäumen) Ausnahmen nach dem BNatSchG für das Vorhaben des SWN erforderlich sind. Diese sind durch das SWN bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken zu beantragen. Basis hierfür ist ein belastbares, flächenscharfes und umsetzungsreifes Maßnahmenkonzept, dass auch mit der Regierung abzustimmen ist. Dies liegt noch nicht vollständig vor. Ein Ziel dabei ist u.a. der Erhalt der randständigen Großbäume entlang der Regensburger Straße. Der Erhalt weiterer Alteichen muss noch geprüft werden.

Schließlich bestehen funktionelle (lebensraumbezogene) Zusammenhänge zwischen dem Areal des Freistaats Bayern an der Hans-Kalb-Straße (Vorhaben des SWN) und dem benachbarten städtischen Areal um das August-Meier-Heim. SaP und Maßnahmenkonzept sollten daher möglichst beide Bereiche berücksichtigen, um die geplanten Vorhaben im Bereich des August-Meier-Heims und die damit ebenfalls verbundenen Eingriffe mit zu untersuchen.

Aus den genannten Gründen muss der vorliegende saP-Entwurf noch überarbeitet und ergänzt werden. Eine Vorstellung kann daher derzeit noch nicht erfolgen.

Ein Wert für Stadt und Stadtteil kann die Umwandlung von versiegelten Flächen in Grünflächen oder strukturelle Maßnahmen an Gebäuden wie Fassaden- und Dachbegrünungen sein, es können aber auch Verbesserungen in bestehenden Grünstrukturen angestrebt werden.

## **2. Sicherung der Leistungsfähigkeit der Erschließung**

Die Regensburger Straße ist bereits jetzt hoch belastet. Sie muss auch weiterhin Messe- und Sportereignisverkehre in großem Umfang aufnehmen. Zusätzlich wird nun als Spitzenlastbringer IKEA insbesondere an Samstagen die Auslastung erhöhen. Die übergreifenden Planungen betrachten die Regensburger Straße mit allen Ampelanlagen und Kreuzungen daher ganzheitlich bis zum Ring. Die Straße muss an mehreren Stellen so modifiziert werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht unnötig

abnimmt. Daher werden zum Teil erhebliche Kreuzungsumbauten nötig, vor allem an der unmittelbaren Zufahrt zum IKEA Möbelhaus. Bei der Verkehrserschließung wird auch hier ein geringstmöglicher Eingriff in vorhandenen Baumbestand angestrebt, weitere Maßnahmen werden unvermeidlich sein, z.B. die Sicherung des Wohngebiets zwischen Regensburger Straße, Ben-Gurion-Ring und Valznerweiherstraße gegen Durchgangsverkehr.

Auch bei der Erschließung ist das oberste Ziel, Mehrwert für den ganzen Stadtteil zu schaffen. Dies geschieht einerseits durch eine Aufwertung des S-Bahn-Haltepunktes durch die neuen Siedlungsstrukturen, andererseits durch die angedachte Fortführung der Busverbindung von Zerkabelshof (Buslinie 44) nach Langwasser-Mitte über Klinikum-Süd und Langwasser-Bad. Zusätzlich wird durch die nötige Komplettbetrachtung der motorisierte Individualverkehr anders gesteuert, vorrangig mit dem Ziel, Durchgangsverkehr aus den Wohnquartieren von Zabo fernzuhalten.

Eine große Rolle werden in den neuen Wohnquartieren auch autofreie Modelle, Carsharing und die gezielte Förderung des Radverkehrs spielen. Das Areal bietet dazu optimale Voraussetzungen. Die fußläufige Anbindung der erstmals genutzten Bauflächen an den S-Bahn Halt ist zu optimieren. Zu verbessern ist zudem die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Regensburger Straße ebenso wie notwendigen Anschlüsse.

### **3. Verkehr**

Wohnquartiere können nur so dicht bebaut werden, wie soziale Infrastruktur, Verkehr und die stadträumliche Gesamtsituation es erlauben. Sie müssen so stark sein, dass sie sich sinnvoll entwickeln können. Soziale und kommerzielle Infrastrukturen bedürfen einer gewissen Mindestzahl von Nutzern, sonst veröden Siedlungen und werden problematisch. Die Schwelle liegt nach Erfahrungen in der Gesamtstadt bei etwa 1.200-1.500 Einwohnern.

Im Falle einer kompletten Neuentwicklung wie an der Regensburger Straße dominiert das Thema der „verkehrlichen Erreichbarkeit“. Die Verwaltung geht davon aus, dass maximal 1.500 Bewohner, darin enthalten sind das Altenheim und weitere soziale wie gewerbliche Anteile, ohne wesentliche Eingriffe über die bestehende Ampelanlage und eine neue Zu- und Abfahrt im Süden des Gebietes, die auch für die Verlängerung der Buslinie 44 genutzt werden wird, erschlossen werden können. Die abschließende Neubebauung der städtischen Flächen ist abhängig von den Verhältnissen auf der Fläche des Freistaates Bayern. Sie wird sich anpassen müssen und kann erst festgelegt werden, wenn die anderen Entwicklungen genauer absehbar sind.

Zur Verbesserung der Schulwegeverbindungen soll, neben einer optimalen Durchwegung des neuen Gebietes zum bestehenden S-Bahn-Zugang und zu weiterführenden Fuß- und Radwegen, ein weiterer Fußgänger-Überweg über die Regensburger Straße im Bereich der Einmündung Kallmünzer Straße und ein Fußweg in Richtung Viatisschule hergestellt werden. Auch ein weiterer Tunnel unter der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg zur Verbesserung des Zugangs zur S-Bahn ist planerisch gewünscht, bringt jedoch faktisch nur geringen Nutzen. Die eingesparten Wegstrecken liegen unter 300 m, der Kreis der Nutznießer ist klein. Trotzdem werden die Voraussetzungen geschaffen, Umsetzungspflichtig wäre die Deutsche Bahn.

### **4. Städtebauliche Dichte**

Übliche Dichten in den dörflichen Ortsteilen sind 60-70 Einwohnern je ha, in Siedlungen 80 -120 und in den hochverdichteten Stadtquartieren über 200. Hinter diesen Dichtewerten liegen bauliche Typologien:

Reihenhäuser (II-III Geschosse)	40-70 EW / ha
Maisonette-Häuser (IV Geschosse)	100-200 EW / ha
Mehrfamilienblock tief(V Geschosse)	200-350 EW / ha

Die Dichte im Gesamtareal „Wohnen“ (B-Plan 3490) an der Regensburger Straße wird wegen der hohen nicht bebaubaren Waldanteile mit ca. 85 EW / ha vergleichsweise gering sein, trotz perfekter S-Bahn Erschließung. Bezogen allein auf die bestehenden Baugrenzen (also ohne Grünanteile) liegt die Dichte im Bereich „Wohnen“ bei ca. 180 EW / ha, damit geringfügig über der mittleren Dichte der bebauten Flächen in Nürnberg. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Wert angemessen und auch im Lichte der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden notwendig.

Zum Vergleich die Dichtewerte einzelner Quartiere in Nürnberg:

Nördliche Altstadt	320 EW / ha
Kaulbachplatz	245 EW / ha
Südtiroler Platz/ Hasenbuck	40 EW / ha
Hochwaldstraße/ Falkenheim	55 EW / ha
Konstanzenstraße/ Schweinau	90 EW / ha
Röthenbach-Ost	145 EW / ha
Montessoristraße/ Langwasser S	105 EW / ha
Sebalder Höfe	255 EW / ha
Marie-Beeg-Straße/ ehem. Schlachthof	360 EW / ha
Shenzhenstraße/ Nordbahnhof	192 EW / ha

EW /ha (Siedlungsdichte) im Durchschnitt 48 (ganz Nürnberg, bebaute Fläche)

Das Siedlungswerk Nürnberg plant aktuell mit ca. 483 Wohneinheiten am Standort, davon 30-50 % als geförderter Mietwohnungsbau, was bedeutet, dass dazu auf den städtischen Flächen noch bis zu 150 Wohnungen errichtet werden können, davon allein etwa 50-80 im umgenutzten Bestand des bisherigen August-Meier Heims. Alle denkmalgeschützten Bauten werden erhalten und weitergenutzt, das Altenheim wird einer Wohnnutzung zugeführt, die vorhandenen Wohnriegel sollen weiterhin für Wohnen genutzt werden.

## 5. Soziale Infrastruktur

Ein wesentlicher Aspekt bei der Neuschaffung von Wohnflächen ist die vernünftige Einfügung in bestehende Strukturen und deren sorgsamer Ausbau. Zerzabelshof selbst ist im städtischen Kontext demografisch ein eher „älterer“ Stadtteil mit sehr geringem Wachstum trotz des Booms der letzten Jahre. Langfristig drohen solchen Stadtteilen erhebliche Nachteile, da die bestehende soziale und kommerzielle Infrastruktur nicht dauerhaft ausgelastet werden kann. Die Entwicklung von Bauprojekten in der Größenordnung der Regensburger Straße zieht sich in der Regel über mehrere Jahre hin, die Effekte in der Bevölkerungsentwicklung verteilen sich also über einen längeren Zeitraum und werden erst nach und nach positiv wirksam. Sie dienen durch eine langfristige Verstetigung der Einwohnerentwicklung auch dazu, einen Verlust an Einkaufsmöglichkeiten ebenso zu verhindern wie eine Reduzierung kultureller und sozialer Angebote. Daher sind solche Entwicklungen nötig, um negative Effekte schleichender Veränderungsprozesse in der Einwohnerentwicklung zu vermeiden.

Im Neubaugebiet selbst wird eine Kindertageseinrichtung verortet, die den „Eigenbedarf“ des Areals abbilden wird, die Zahl der zu erwartenden Kinder pro Grundschuljahrgang rechtfertigen keinen eigenen Schulstandort. Nachdem die Schule in der Viatisstraße erst vor kurzem neu errichtet wurde, gibt es Überlegungen, bei den zu gegebener Zeit anstehenden Sanierungen im Bereich der Siedlerschule diese zu erweitern und die Verteilung der Schüler zwischen Viatis- und Siedlerschule innerhalb des Schulsprengels

geringfügig so zu ändern, dass alle Kinder in Zabo in neuen und gut ausgestatteten Schulen unterrichtet werden können. Gegebenenfalls kann eine Neukalkulation auch zu dem Ergebnis kommen, dass eine Erweiterung des Neubaus an der Viatisstraße wirtschaftlicher ist, dies bleibt den weiteren Planungen vorbehalten. Unabhängig von der Bautätigkeit an der Regensburger Straße bleibt die Sanierung der Pavillons der Siedlerschule nötig, lediglich die Frage der Mengenauslegung wird gegebenenfalls durch die neue Wohnbebauung verändert.

In der neuen Siedlung selbst strebt das SWN die Errichtung einer lokalen Einrichtung an, die den Bewohnern als Treffpunkt und als Anlaufstelle dienen soll. Zudem wird die Siedlung mit Ladenlokalen und Gastronomie ausgestattet werden, damit der kurzfristige Bedarf an Lebensmitteln und weiteren Gütern des täglichen Bedarfs unkompliziert gedeckt werden kann – eine Chance auch für bereits in Zabo verankerte Firmen, hierhin zu expandieren.

## **6. Bewältigung der Lärmproblematik**

Das Plangebiet ist durch verschiedene Lärmarten stark belastet. Zusätzlich zu den sehr hohen Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr wirkt teilweise auch Gewerbe-, Sport- und Veranstaltungslärm auf das Gebiet ein. Die bestehenden Festsetzungen zum Lärmschutz des B-Plans Nr. 3490 sind überholt und müssen zum einen wegen der gestiegenen Belastungen, aber auch wegen der mit der Änderung des B-Planes beabsichtigten sensibleren Wohnnutzung überprüft werden.

In den bislang durchgeführten Untersuchungen für den Bereich der Planungen des SWN konnten die Immissionsrichtwerte für Misch- oder gar Wohngebiete weitgehend nicht erreicht werden. Für den Bereich des August-Meier-Heims muss mit vergleichbaren Belastungen gerechnet werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse müssen daher im Rahmen von Planung und Realisierung geeignete Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwände, geschlossene Fassaden, Lärmschutzgrundrisse, geeignete städtebauliche Figur) entwickelt, festgeschrieben und umgesetzt werden, um sowohl ruhige Wohn- und Schlafräume als auch lärmgeschützte Innenbereiche und Spielflächen zu erhalten. Die Prüfungen sind hierzu noch nicht abgeschlossen, daher können auch weitere Eingriffe in den Grün- und Baumbestand für mehr Lärmschutz derzeit nicht ausgeschlossen werden.

## **7. Erkenntnisse zu ähnlichen Wohnprojekten und Belegung**

Ein städtebaulich nicht ganz vergleichbares Wohnprojekt ähnlicher Dimension und Trägerschaft in der näheren Umgebung ist Pastoriussiedlung. Auf der ehemaligen US-Housing Area wurden von einem Investor 144 ehemalige US-Wohnungen in Eigentumswohnungen umgebaut und verkauft. Ergänzend dazu wurden insgesamt 254 geförderte Wohnungen errichtet. Zusätzlich entstand ein Kindergarten, ein Jugendtreff sowie Grünanlagen. Das Wohnquartier ist ein beliebter Wohnstandort ohne soziale Problemlage. Es zeichnet sich durch die qualitativ hochwertige Architektur des geförderten Wohnungsbaus und ein ansprechend gestaltetes Wohnumfeld aus. Bauherr der im Jahr 2008 entstandenen 158 geförderten Mietwohnungen ist das Siedlungswerk Nürnberg.

Wesentlicher Unterschied ist, dass in der Pastoriussiedlung städtebaulich „Siedlungscharakter“ angestrebt wurde, in der neuen Anlage an der Regensburger Straße soll jedoch wegen der optimalen Anbindung und Grünausstattung ein urbanes (städtisches) Quartier entstehen. Für eine vergleichbare sozialräumliche Qualität bürgt jedoch das SWN mit dem Beispiel Pastoriussiedlung.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Ein Terminplan lässt sich nur grob umreißen. Angestrebt wird eine Baugenehmigung für das SWN im Jahr 2017, das Rechtsverfahren für IKEA soll eine Nutzungsaufnahme

deutlich vor 2020 erlauben. Ab etwa 2020 dürften auch die Entwicklungen des NüSt und der anderen Projekte einen Status haben, dass über den letzten Abschnitt, die Nutzung der verbleibenden städtischen Flächen auf dem Areal des August-Meier Heims entscheiden werden kann. Ein Projektabschluss vor 2025 ist nicht realistisch. Entsprechend ist auch eine konkrete Kostenaufstellung heute nicht seriös darstellbar. Fast alle Erschließungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind Gegenstand städtebaulicher Verträge, die sich jeweils in einem frühen Verhandlungsstadium befinden. Konkrete Kosten für die Stadt Nürnberg sind erst mit Vertragsschluss gesichert. Die Lasten werden im jeweiligen MIP dann unter den passenden Titeln abgebildet werden.

Bürgerinformationen fanden bereits durch IKEA und das Planungs- und Baureferat statt, Veranstaltungen sowohl bei lokalen Parteigliederungen als auch beim Bürgerverein sind terminiert und werden den Bürgern erlauben, einen tiefen Einblick in den Planungsprozess zu bekommen wobei akute Wünsche und Anregungen zu äußern, die dann in die Verfahren einfließen können. Die Information ist dabei primär Aufgabe der jeweiligen Bauherren, die diese Aufgabe bisher schon sehr gut wahrnehmen. Übergreifend informiert bisher schon und auch in Zukunft die Verwaltung in geeigneten Formaten.

### **Fazit**

In der Gesamtschau verzahnen sich damit die Projekte „Bebauung Siedlungswerk an der Regensburger Straße“, „Möbelhaus IKEA“ und „Neubau/Umnutzung August-Meier Heim“ mit der eingeschränkt möglichen Entwicklung auf den verbleibenden städtischen Flächen zu einer großen Stadtentwicklung im Nürnberger Südosten. Diese könnte zudem auf das Gewerbegebiet entlang der Regensburger Straße bis zum Ring positiv ausstrahlen. Die hier bisher eher heterogene Struktur könnte sich durch die erhöhte Anwohner-/ Kundenzahl und die verbesserte ÖPNV-Erschließung mittelfristig günstig im Sinne höherer städtebaulicher Qualität und einer Aufwertung der Art der gewerblichen Nutzungen verändern. Damit einher könnte auch eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte in diesem Bereich gehen. Diese Flächen eignen sich jedoch dezidiert nicht für Wohnungsbau.

Da nicht alle Schritte gleichzeitig abgearbeitet werden müssen, hat sich die Stadt entschieden, die Einzelprojekte unter Einhaltung der ganzheitlichen Ziele koordiniert voranzutreiben und damit dem Südosten Nürnbergs einen erheblichen Impuls zu geben. Wesentlich ist dabei, dass jedes Projekt dem ganzen Südosten einen Mehrwert bieten wird, sei es durch neuen Wohnraum, durch eine verbesserte ÖPNV-Erschließung, durch neue Einkaufsmöglichkeiten oder durch die Sanierung von Schulen und anderen öffentlichen Einrichtungen höherer Zentralität. Zum jeweiligen Stand der Detailkonzepte wird auf die laufenden Verfahren und die regelmäßige Beschlussfassung im Rat verwiesen.