Beilage

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente
Beschluss über das weitere Vorgehen; Antrag der CSU vom 07.11.2016

1. Ausgangssituation

Am 29.04.1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Bebauungsplanverfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung, wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am 18.01.2010 vergab die Jury zwei Preise und einen Ankauf. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ der Stuttgarter und Kölner Architekten Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010 sowie dem Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele vom 30.09.2010.

Im Zeitraum vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung für den Rahmenplan „Tiefes Feld“ durchgeführt. Am 23. April 2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Darüber hinaus wurden das weitere Vorgehen, die Vergabe der Überarbeitung der Rahmenplanung, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan „Tiefes Feld“ wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 01.07.2015 bekanntgemacht. Sie wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 21.07.2015 vor Ort, in deren Anschluss die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit hatten eine Stellungnahme abzugeben, durchgeführt. Im AfS vom 10.12.2015 wurde über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit berichtet.

Nächster Schritt und Ziel ist es eine frühzeitige Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebiets, insbesondere um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau zu erreichen.

2. Aktueller Verfahrensstand

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den sich daraus ergebenden Problemstellungen sowie auf der Grundlage der Einwände und Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden externe Büros mit der umfangreichen Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung inklusive der Erstellung eines Freiflächen- und Entwässerungskonzepts beauftragt. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurde in den Stadtplanungsausschüssen am 23. April 2015 und 10. Dezember 2015 berichtet. Dabei wurde folgendes Vorgehen und Priorisierung beschlossen:

1. Im Plangebiet sollen landwirtschaftliche Nutzflächen soweit möglich erhalten werden.

2. Die Entwässerung von Oberflächenwässern im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes ist mit entsprechenden Lösungen (z.B. Retentionsflächen) zu optimieren. Es sollen besonders nachhaltige und ökologische Lösungen zum Tragen kommen.

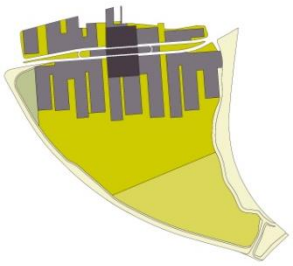
3. Der erforderliche Ausgleich nach Natur- und Artenschutzrecht erfolgt soweit möglich im Umgang mit der bestehenden Landwirtschaft im Plangebiet, gegebenfalls sind alternative Maßnahmen zu prüfen.

4. Der Nachweis von erforderlichen Freiflächen/Erholungsflächen erfolgt sukzessive mit der baulichen Entwicklung. Eine Überlagerung von 1) bis 4) ist zu prüfen.

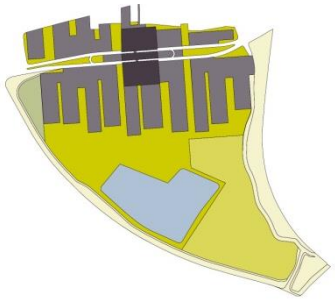
5. Sind die oben genannten Belange mit der Machbarkeit einer Wasserfläche im Sinne eines technischen Bauwerks in Einklang zu bringen, soll die Machbarkeit einer entsprechenden Wasserfläche unter Voraussetzung einer gesicherten Finanzierung detailliert geprüft werden.

Auf Grundlage dieser Prioritäten wurden zunächst fünf Planungsvarianten erarbeitet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Aspekte Städtebau, Erschließung, Landschaftspark, Erhalt Landwirtschaft, Ökologie und Funktion, Unterhalt sowie Kosten untersucht. Dazu gehören die folgenden Varianten:

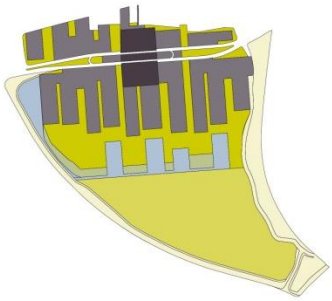
PLANUNGSVARIANTEN



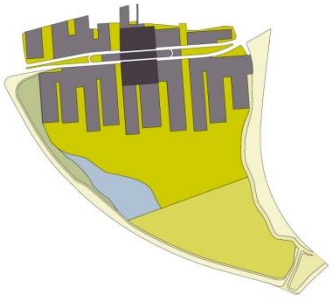
Variante Landschaftspark (Stand Wettbewerb)



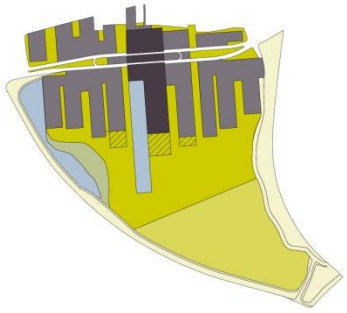
Variante Badesee



Variante Kaskadenlösung



Variante Natursee



Variante urbanes Wasser

[1]

[1] Abb. Planungsvarianten RAMBOLL STUDIO DREISEITL

Diese Variantenbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Gesamtbetrachtung der oben genannten Kriterien eine flächenintensive Wasserfläche in einer Größenordnung von ca. 5 ha im Plangebiet in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft nicht weiterverfolgt wird. Die Begründung hierfür ist vor allem, dass in der Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche, hier insbesondere der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen, der Nachweis des Spiel- und Freiflächenbedarfs ein flächenintensives Wasserbauwerk (Variante Badesee – Vision Wasser) städtebaulich nicht verträglich umgesetzt werden kann (siehe Anlage Broschüre Variantenbewertung).

Auch die Varianten Kaskadenlösung und urbanes Wasser wurden nach der Variantenbewertung durch die externen Büros nicht weiterverfolgt. Das trifft auch für die Varianten der „Vision Wasser“ zu.

Daraufhin wurden zwei Varianten (Landschaftspark und Natursee) detailliert weiterverfolgt und miteinander verglichen (siehe Anlage: „Varianten Wasser - Bewertung).

Variante Landschaftspark

In der Variante Landschaftspark lassen sich die Retentionsflächen für unterschiedlich starke Regenereignisse integrieren. Hier ist allerdings mit fortschreitender Planung eine Abstimmung herbeizuführen, welche Flächen multifunktional genutzt werden können und wie die Unterhalts- und Herstellungslasten innerhalb der Stadtverwaltung verteilt werden.

Die Größe der öffentlichen Freifläche (Landschaftspark) beträgt hier ca. 10 ha (einschließlich Retentionsflächen von ca. 2 ha). Die Flächen, die für eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen betragen ca. 15 ha.

Variante Natursee

In der Variante Natursee wird die Retentionsfläche nur für Ereignisse mit einer Wahrscheinlichkeit größer 10 Jahre genutzt. Dieser See wird bei Regenereignissen gespeist bzw. von Regenwasser durchflossen, hat damit aber für die Stadtentwässerung keine Bedeutung. Der Natursee ist ein technisches Bauwerk und muss detailliert geplant und anschließend hergestellt werden. Für den Unterhalt ist SÖR verantwortlich. Es handelt sich hier um kein Bauwerk der Stadtentwässerung - deshalb kann auch keine Finanzierung durch SUN erfolgen.

Die Größe der öffentlichen Freifläche (Landschaftspark) beträgt hier ebenfalls mind. 10 ha. Der Natursee ist Teil des Landschaftsparks. Die Flächen, die für eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen betragen ca. 15,5 ha.

Fazit – Entscheidung für Variante Natursee

Die Errichtung eines neuen Gewässers im Tiefen Feld wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht prinzipiell begrüßt. Zwar bietet ein Gewässer im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung keinen Vorteil zum Landschaftspark. Allerdings bringt gerade die Mehrfachnutzung als Retentionsraum für den Hochwasserschutz und Landschaftsbestandteil im Tiefpunkt des Geländes viele Vorteile. Hochwasserschutz, Ökologie und Sozialfunktion können hier mit Hilfe des Natursees gemeinsam an einer Stelle realisiert werden. Durch die Mehrfachnutzung wird eine optimale Ausnutzung der Fläche erreicht. Zudem wird mit dieser Kombination eine attraktive Aufenthaltsfläche geschaffen.

Die Lage des Natursees resultiert aus der vorhandenen Topographie. Der See ist eingebettet zwischen den Entwässerungselementen und kann durch die Nähe zum Main-Donau-Kanal von diesem gespeist werden. Der Konflikt mit den Biotopflächen (Stadtbiotop Nr. 1235 und die planfestgestellten Ersatzflächen der Neuen Rothenburger Straße), die derzeit bzw. künftig auf diesen Flächen befinden, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Gewässers sind auf Ebene der Objektplanung umfassende limnologische Gutachten notwendig, um sämtliche Randbedingungen (vor allem Nährstoffbilanz und Verlandungsgeschwindigkeit) zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Gutachten müssen dann die verschiedenen Fachabteilungen (SÖR, UwA) ein langfristig tragfähiges Betriebskonzept erstellen. Hierbei sind dann auch die Nutzungsansprüche (Weiher und Park), die daraus abgeleitete Unterhaltsintensität und der sich daraus ergebende Personalbedarf zu berücksichtigen.

Es liegt eine Kostenschätzung, basierend auf dem Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie „Stadtentwicklung Nürnberg am Wasser koopstadt Vision Wasser Tiefes Feld“ vom Dezember 2010, in Höhe von 3 Millionen Euro vor. Falls der See auch im Sommer Wasser führen soll, ist mit Mehrkosten von 0,5 Mio. Euro für die Nachspeisung mit Wasser aus dem Main-Donau-Kanal zu rechnen. Künftige Unterhaltskosten sind in dieser Kostenschätzung nicht enthalten.

Erst nach Erstellung des oben genannten Betriebs- und Nutzungskonzepts können die daraus resultierenden Kosten genau benannt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies auf Ebene der Bebauungsplanung noch nicht möglich.

Der künftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird die Festsetzung einer Wasserfläche entsprechend dem Planungskonzept sowie des Entwässerungskonzepts, des Eingriff- und Ausgleichskonzepts sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigen.

Die weitere Ausarbeitung der Wasserfläche ist jedoch unabhängig von der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans bereits auf Ebene der Objektplanung durch die betroffenen städtischen Dienststellen zu leisten. Ebenso sind die benötigten finanziellen Mittel in den BIC-Prozess einzustellen.

Freiflächenkonzept/Freiflächenbedarf/Freiflächennachweis – künftige landwirtschaftliche Nutzungen

Folgende Bedarfe an öffentlichen Spiel –und Freiflächen sind im Planungsgebiet entsprechend der städtischen Beschlüsse.

Spielflächenbedarf:
Der Spielflächenbedarf, sowie das Spielflächendefizit aus den angrenzenden Stadtteilen bzw. der Spielflächennachweis im Gesamtgebiet Tiefes Feld errechnet sich wie folgt:

Für das Tiefe Feld ergibt sich ein Neubedarf an Spielflächen von ca. 0,8 ha. Aus den bestehenden Spielflächendefiziten der Stadtteile Großreuth und Kleinreuth b. Schweinau von insgesamt 3,8 ha wird der Abbau um ca. 1,5 ha gefordert. Damit soll das bestehende Spielflächendefizit um ca. 40 % gesenkt werden.

Insgesamt sind dann im gesamten Planungsgebiet ca. 2,3 ha Spielflächen nachzuweisen.

Öffentlicher Grün –und Freiflächenbedarf:
Der Grünflächenbedarf (inkl. Spielflächenneubedarf) für das Gesamtgebiet Tiefes Feld beträgt 3,5 ha. Zusammen mit dem Spielflächendefizitabbau von 1,5 ha entsteht insgesamt ein Bedarf an ca. 5 ha neuer öffentlicher Grünfläche im Plangebiet. Der detaillierte Nachweis ist im weiteren Verfahren zu prüfen und zu konkretisieren.

Die oben beschriebenen Bedarfe sollen im Plangebiet wie folgt nachgewiesen werden:

Die im Bebauungsplan Nr. 4445 L vorgeschlagene öffentliche Grünfläche (Landschaftspark) hat eine Größe von mind. 10 ha. Darin sind auch die Flächen für den Natursee von ca. 2-3 ha berücksichtigt, sodass als Freiflächen eine Fläche von ca. 7-8 ha verbleibt.

Im Bereich neuer Wohngebiete werden Stadtteilparks mit einer Mindestgröße von 10 ha für erforderlich gehalten, um zu vermeiden, dass sich die in den angrenzenden Wohngebieten bereits

bestehenden Grün- und Spielflächendefizite weiter erhöhen. Die Mindestgröße von 10 ha ergibt sich aus den Anforderungen möglichst konfliktfrei nebeneinander Angebote für Erholungssuchende sowohl mit Bedürfnissen nach Ruhe, als auch Aktivität gestalten zu können. Einerseits werden Spiel- und Sportangebote für alle Altersklassen benötigt, andererseits soll genügend Raum für grünflächenspezifische Elemente wie z.B. Sitzecken, Rückzugsorte oder Liegewiesen verbleiben.

Flächenentwicklung:
Im Bereich des Tiefen Feldes stellt der Flächennutzungsplan ca. 22 ha öffentliche Grünfläche dar. Der Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ sowie das gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg schlagen sogar die Entwicklung eines 33 ha großen Stadtteilparks, als strategische Maßnahmen im Bereich des Tiefen Feldes vor, um die hohen Freiraumdefizite zu kompensieren. Die Grünachse vom Westpark bis zur Parklandschaft des Tiefen Feldes war stets im Fokus der strategischen Stadt- und Landschaftsplanung. Aus diesem Grunde sind diese Anforderungen in die Wettbewerbsauslobung mit eingeflossen. Im Wettbewerbsergebnis bzw. in der Rahmenplanung wurde der öffentliche Landschaftspark in verschiedenen Varianten bis zu einer Größe von ca. 26 ha dargestellt.

Die aktuelle Rahmenplanung schlägt in beiden Varianten öffentliche Grünflächen (Landschaftspark) in der Größe von mind. 10 ha vor. Damit besteht die Möglichkeit sowohl die neu entstehenden Bedarfe an öffentlichen Grünflächen aus dem Gebiet in Höhe von ca. 3,5 ha (inklusive die neu entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielflächen von ca. 0,8 ha), als auch die Fehlbedarfe an Spielflächen aus dem Stadtteil in Höhe von 1,5 ha zu reduzieren.

Die ursprünglichen Anforderungen eines 33 ha (Aktionsplan: „Kompaktes Grünes Nürnberg“) bzw. 22 ha (Flächennutzungsplan) großen Stadtteilparks kann insbesondere im Hinblick auf die am Standort zu erhaltenen landwirtschaftlichen Flächen nicht umgesetzt werden, wie im nächsten Abschnitt dargelegt. Auch die im Wettbewerbsergebnis vorgeschlagenen ca. 26 ha sind nicht zu realisieren.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Fläche des Ausbaus der Güterzugstrecke (ca. 5,5 ha) sowie die im Rahmen der Umsetzung großer Baugebiete notwendigen Retentions- und Entwässerungsflächen (ca. ca. 6,8 ha) nicht berücksichtigt waren. Die Größe der landwirtschaftlichen Flächen und die der Bauflächen entsprechen weiterhin den Flächen aus dem Flächennutzungsplan.

Konfliktbewältigung Freiflächenversorgung/Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB haben einige Landwirte im Planungsgebiet Tiefes Feld die Bedrohung ihrer wirtschaftlichen Erwerbsgrundlage schriftlich im Rahmen einer formellen Stellungnahme formuliert. Die Stellungnahme wurde von einer Rechtsanwaltsgesellschaft eingereicht, die die Interessen der betroffenen Landwirte vertritt. Insbesondere die Entwicklung der öffentlichen Freiflächen südlich der Baugebiete zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung wird abgelehnt.

Kann ein Landwirt nachweisen, dass er durch den Verlust der landwirtschaftlichen Fläche in seiner Existenz bedroht ist, kann er mit Rechtsanspruch verlangen, dass ihm die Gemeinde aus eigenem Vorrat Ersatzland in gleicher Qualität (Erreichbarkeit, Beschaffenheit, Erschließung etc.) zuteilt.

Die Betroffenheit der im Planungsgebiet ansässigen Betriebe ist daher als Belang in der Gesamtabwägung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet Tiefes Feld musste nun geprüft werden inwiefern die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe als Vollerwerbslandwirte in ihrer Existenz gefährdet sind. Hierzu wurde ein vertiefendes landwirtschaftliches Bewertungsgutachten durch die Verwaltung beauftragt. Dabei

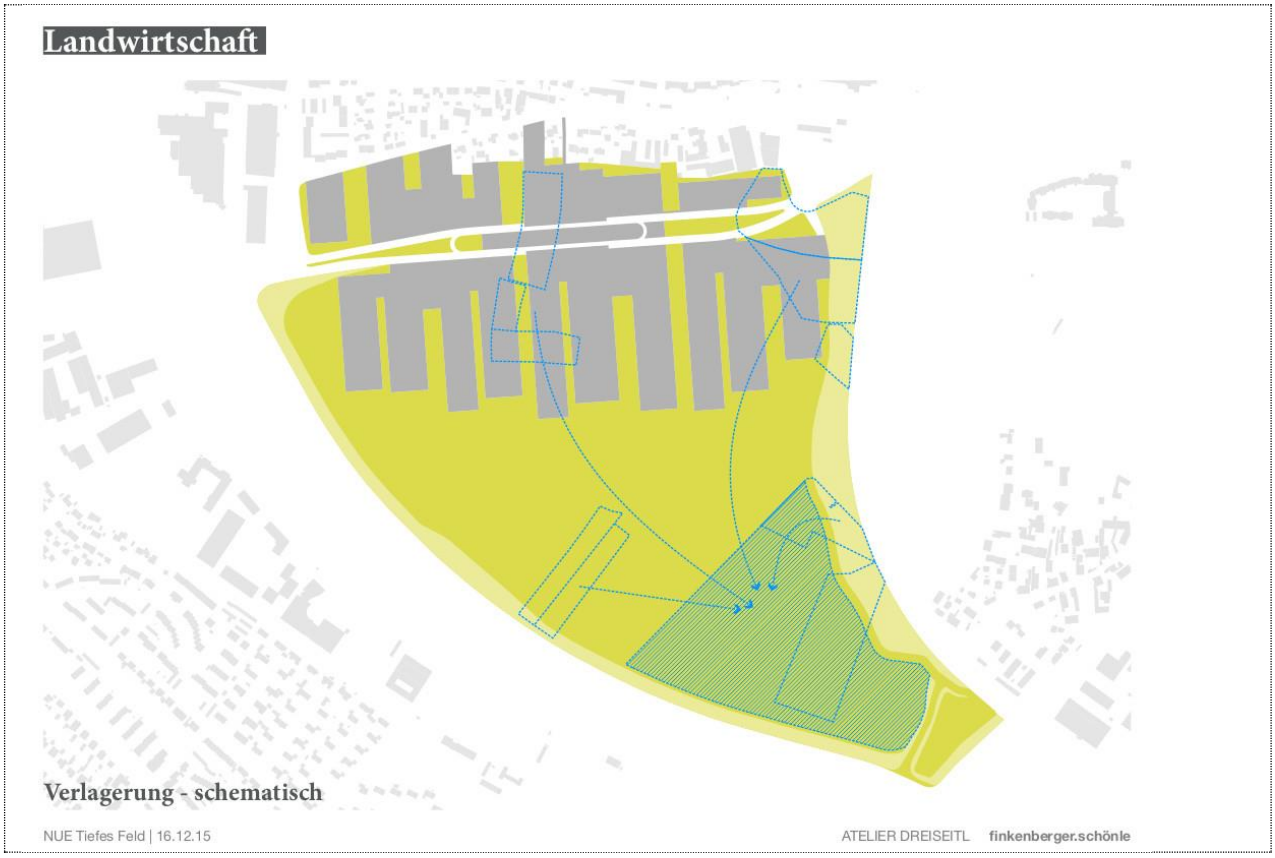
sollte u.a. die Wertschöpfung bezogen auf die im Plangebiet bewirtschafteten Flächen geprüft werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass ca. 10 ha landwirtschaftliche Fläche von „Vollerwerbslandwirten“ im Eigentum bewirtschaftet werden, ca. 27 ha landwirtschaftliche Flächen werden von einem Landwirt im Rahmen einer Pachtlandwirtschaft bewirtschaftet. In den beiden Varianten Landschaftspark und Natursee stehen künftig circa 15 ha landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung.

Das landwirtschaftliche Bewertungsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Von der Planung sind acht landwirtschaftliche Betriebe betroffen, deren Existenzgefährdung im Gutachten geprüft wurde. Bei einem Betrieb A, ist bereits mit der Durchführung des Vorhabens „Züricher Straße“ eine Existenzgefährdung erkennbar. Bei Durchführung der Gesamtmaßnahme Tiefes Feld zeichnet sich der Existenzverlust ab. Eine alternative Betriebsform zeichnet sich für diesen Betrieb nicht ab.
Bei einem weiteren Betrieb B verliert die Eigentümerin durch den Wegfall der Flächen einen wesentlicher Anteil an der Existenzsicherung. Der Betrieb hat jedoch bereits jetzt nicht die Möglichkeit der erforderlich Eigenkapitalbildung zur langfristigen Sicherung der Betriebsexistenz. Durch den Wegfall der Flächen, entfällt aber vermutlich ein wesentlicher Anteil zum Lebensunterhalt.

Bei den weiteren im Plangebiet bewirtschaftenden Betrieben weist das Gutachten nach, dass keine Existenzgefährdung durch den Verlust von Flächen erkennbar ist. Für diese Betriebe ist ein finanzieller Ausgleich für die verlorengehenden landwirtschaftlichen Flächen zu leisten.

Ein großer Teil der Flächen wird derzeit von einem Pachtlandwirt bewirtschaftet. Auch hier lässt sich keine Existenzgefährdung ableiten, da sämtliche Pachtverträge auch von Verpächtern außerhalb der Stadt Nürnberg nur mit 1-Jahres Verträgen geschlossen wurden. Das Ende der Bewirtschaftung war deutlich absehbar und dem Betriebsinhaber bewusst.



2

2 Abb. Verlagerung landwirtschaftlicher Flächen Quelle: Finkenberger.Schönle

Städtebauliches Ziel ist es nun die landwirtschaftlichen Flächen von dem von Existenz gefährdeten Betrieb A in den südlichen Planbereich zu verlagern bzw. nachzuweisen. Hierbei sind nun die entsprechenden Flächen durch die Stadt Nürnberg als „landwirtschaftliche Ausgleichsflächen“ nachzuweisen. Die entsprechende Erschließung der Flächen muss sichergestellt werden. Auch die Flächen für den Betrieb B sollten im Tiefen Feld weiterhin zur Verfügung stehen, auch wenn nicht von einem Existenzverlust auszugehen ist.

Freiraumverbindungen

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spazierengehen und Radfahren einladen. Hohe Bedeutung hat dabei der Lückenschluss bestehender Wegeverbindungen mit Schwerpunkt in Ost-West-Richtung. Langfristiges Ziel ist die Freiraumverbindung, die vom Westpark über den geplanten Grünzug Großreuth b. Schweinau, die Bahn überquerend ins Tiefe Feld und weiter über die Autobahn und den Main-Donau-Kanal zum Hainberg und ins Rednitztal führt.

Ökologischer Ausgleich und Artenschutz

Ökologischer Ausgleich und Ersatz werden im Planungsgebiet geprüft. Dazu gehört auch die Möglichkeit sogenannter Überlagerungen. Es zeichnet sich aber derzeit ab, dass unter Berücksichtigung der verschiedenen Verfahren (Planfeststellung Rothenburger Straße und U-Bahn) eine Bewältigung im Planungsgebiet nicht allein möglich ist und unbedingt ein abgestimmtes Ausgleichskonzept erforderlich ist.

Für den Artenschutz wird ein Gesamtkonzept ausserhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung bereits vorliegender Untersuchungen zur U-Bahn und der Neuen Rothenburger Straße erarbeitet. CEF Maßnahmen im Tiefen Feld festzusetzen wäre problematisch, weil dies zu einem späteren Zeitpunkt baulich oder anderweitig entwickelt werden soll. Damit würde die Artenschutzproblematik auf das nachfolgende B-Planverfahren verschoben und die Artenschutzmaßnahmen in eine Konfliktlage hineingeplant werden.

Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“

Die Entwicklung des Tiefen Feldes wird in eigenständigen Bebauungsplänen umgesetzt. Dies ist notwendig, da die Abhängigkeiten der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung nach dem BauGB von anderen Planverfahren insbesondere den Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße, der U-Bahn sowie dem Ausbau der Güterzugstrecke einer zügigen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen eines Gesamtbebauungsplans entgegenstehen.

Darüber hinaus sind insbesondere im Planbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit massive Einwände seitens der Grundeigentümer, hier insbesondere der Landwirtschaft eingegangen. Gegen die Planung nördlich der Neuen Rothenburger Straße gab es wenig und leicht lösbare Einwände. Diese werden im Verfahren des Bebauungsplans 4445 a abgearbeitet.

Aus diesem Grunde wird zunächst der nordwestliche Teilbereich des Planungsgebiets als Bebauungsplan Nr. 4445 a weitergeführt. Ziel ist eine frühzeitige Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebietes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau. Darüber hinaus ist hier ein großer Teil der Grundstücke in städtischem Eigentum. Dies begünstigt insgesamt die zügig städtebauliche Entwicklung und Vermarktung der Flächen. Der Teilbebauungsplan soll im gleichen Ausschuss eingeleitet werden (siehe TOP „Tiefes Feld Nordwest“ - Einleitung des Verfahrens)

Dieser Teilbereich kann zudem über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden und somit weitestgehend unabhängig von der Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße geplant und realisiert wird. Im Geltungsbereich „Tiefes Feld Nordwest“ sollen neben rund 330

Wohneinheiten und öffentliche Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und ein standortgerechter Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation sowie die Retentionsflächen für das Plangebiet entstehen.

Bebauungsplan Nr. 4445 L „Tiefes Feld Landschaftspark“

Dieser Teilbebauungsplan beinhaltet unter anderem die Retentionsflächen der restlichen Teilbebauungspläne südlich der Neuen Rothenburger Straße.

Darüber hinaus sollen im Bebauungsplan „Tiefes Feld Landschaftspark“ die Grün- und Spielflächen, soweit möglich Ausgleichsflächen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, die für die Bebauung notwendig sind, gesichert werden. Ebenso werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Weiteres Vorgehen

1. Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ soll in gleicher Sitzung als erster Teilbereich des Rahmenplans Tiefes Feld eingeleitet werden. Als Ziel und Zwecke der Planung sind insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe am neuen Quartierplatz mit direkter Nähe zur neuen U-Bahnstation hervorzuheben.

2. Der Bebauungsplan Nr. 4445 L „Tiefes Feld Landschaftspark“ ist in gleicher Sitzung einzuleiten. Mit diesem Bebauungsplan wird das Baurecht für die nötigen Retentions-, Grün-, Spiel- und Ausgleichsflächen geschaffen, die für die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße benötigt wird. Ebenso werden Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

3. Die Bauleitpläne für die künftigen Bebauungsplangebiete südlich der künftigen Neuen Rothenburger Straße sollen unter folgenden Maßgaben weitergeführt werden:

    - Entsprechend der Überarbeitung und Weiterentwicklung der Rahmenplanung auf der Grundlage der Einwände und Anregungen der Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) und § 3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) soll die öffentliche Grünfläche (Landschaftspark) in der Größenordnung von mind. 10 ha in der Grünordnungsplanung festgesetzt und gesichert werden (siehe Anlage Variante Natursee). Die ursprünglichen Forderungen einen 33 ha (Aktionsplan: Kompaktes Grünes Nürnberg) bzw. 22 ha (Flächennutzungsplan) großen Stadtteilpark zu schaffen, können insbesondere im Hinblick auf die am Standort zu erhaltenen landwirtschaftlichen Flächen nicht umgesetzt werden.

    - Bestandteil des Landschaftsparks, bzw. der öffentlichen Freifläche wird ein Natursee entsprechend des Vorschlags der Anpassung und Überarbeitung der Freiflächenrahmenplanung (siehe Anlage Variante Natursee). Entsprechende Festsetzungen und Darstellungen werden in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen.

    - Die weitere Ausarbeitung der Wasserfläche ist auf der Grundlage des Bebauungsplans „Tiefes Feld Landschaftspark“ mit Grünordnung auf Ebene der Objektplanung durch die betroffenen städtischen Dienststellen zu leisten.

    - Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 Tiefes Feld, wurde eine erste Fassung eines Umweltberichts erstellt (Fassung vom 05.11.2014). Diese Fassung untersucht die Gesamtmaßnahme in drei Varianten (Variante 01: Verzicht auf Wasserfläche, Variante 02: siedlungsnahe Wasserflächen, Variante 03:) zentrales Wasserbecken. Der Umweltbericht kommt für das Gesamtgebiet zu dem Ergebnis, dass in der Zusammenschau aller Umweltbelange die Variante 03 mit

den zentralen Wasserbecken das höchste Konfliktpotenzial aufweist. Die Varianten 02-1 und 02-2 mit den Wasserflächen unmittelbar südlich der geplanten Bebauung weisen die geringsten Beeinträchtigungen bei gleichzeitig teils günstigen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter vor. Die Variante 01 ohne Wasserfläche wäre aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bevorzugen. Die Eingriffsbilanzierung wurde für die einzelnen Planungsvarianten durchgeführt. Danach ergab sich voraussichtlich für alle Varianten eine ausgeglichene Bilanz bzw. sogar ein leichter Kompensationsüberschuss, die keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Es wurde aber bereits darauf hingewiesen, dass externer Ausgleich erforderlich ist wenn nicht ausreichend Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt bzw. realisiert werden können. Inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung erfüllt werden, konnte nur auf der Ebene der Rahmenplanung geprüft werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) fortzuschreiben.

Beantwortung CSU Antrag vom 7.11.2016

Die Verwaltung prüft welche Potentiale zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Neubaugebiet „Tiefes Feld“ bei grundsätzlicher Beibehaltung der städtebaulichen Grundfigur und der architektonisch-räumlichen Konzeption möglich ist.

Zu untersuchen ist, selbstverständlich unter Achtung der Kriterien städtebaulicher Qualität:

a) Ob es Sinn macht, den Kernbereich beiderseits der Rothenburger Straße als urbanes Mischgebiet im Sinne der gerade in der Novellierung befindlichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu widmen,
b) In welchem Umfang eine Vergrößerung/Erweiterung der Bauflächen durch Verlängerung der fingerartigen Wohnstraßen (Sackgassen) nach Süden hin möglich ist,
c) In welchem Umfange eine Erhöhung der Geschossigkeit – insbesondere unter Berücksichtigung der durch Satzungsbeschluss für Nürnberg zwischenzeitlich herabgesetzten Abstandsflächen – möglich ist,
d) Ob im Gebiet, beispielsweise als „Stadtpforte“ im Westen der Rothenburger Straße, in Nähe des Europakanals, Standorte für einzelne Wohnhochhäuser denkbar sind.

Die Verwaltung möge sich konkret dazu äußern, wie viele zusätzliche Wohneinheiten sie an diesem Standort insgesamt für realisierbar hält und welche rechtlichen Möglichkeiten sei sieht, die durch die Verdichtung verursachten Mehrkosten für Infrastruktur durch eine Teilabschöpfung des Mehrwertes des Baulandes gegen zu finanzieren. Idealerweise wäre im Sinne eines Beitrags zur Linderung der gravierenden Wohnraumnot im Stadtgebiet erstrebenswert, gegenüber der heutigen Planung, hier Wohnraum für jedenfalls 500 Stadtbürger zusätzlich zu schaffen)

Zu a)

Exkurs Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO:
Den Entwurf zur Novelle des Baurechts hat das Bundeskabinett am 30.11.2016 beschlossen. Im nächsten Schritt muss die Novelle vom Bundesrat beschlossen und anschließend im Bundesgesetzblatt bekannt gemacht werden. Die im Rahmen der Novellierung der BauNVO vorgesehene Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ (MU) unterstützt die einer wachsenden Großstadt angemessene, kleinräumige Nutzungsmischung. Das neue Urbane Gebiet soll das Miteinander von Wohnen und Arbeiten erleichtern. Es entspricht dem Planungsprinzip Stadt der kurzen Wege.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetrie-

be, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen zugelassen werden.
Für Urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Weitere Eigenschaften des Urbanen Gebiets sind eine mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Zudem sind nach der TA-Lärm im Urbanen Mischgebiet Lärmwerte von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) möglich. Diese Werte liegen tags und nachts 3 dB(A) über den Lärmwerten der Mischgebiete (MI) und sogar 8 dB(A) über den Werten des allgemeinen Wohngebiets. Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit der vertikalen Gliederung (Wohnen nur in den Obergeschossen).
Dem Mix von Nutzungsarten wird so in stark verdichteten städtischen Gebieten (erhöhte GRZ- und GFZ-Werte) mehr Flexibilität als bisher eingeräumt. Die vorgesehenen Lärmwerte der TA-Lärm begünstigen das Entstehen von verdichteten Stadträumen.

Bereits jetzt können in den Baugebieten die Obergrenzen der GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen werden und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Des Weiteren bezieht sich die TA-Lärm auf den Gewerbelärm, nicht aber auf den Verkehrslärm. Das heißt, beim Verkehrslärm ist keine Erhöhung der Lärmwerte für die neue Gebietskategorie vorgesehen. Auch die vertikale Gliederung der Baugebiete ist nach § 1 Abs. 7 BauNVO möglich und somit nicht neu. Im MU ist allerdings eine Rechtfertigung unter Anführung besonderer städtebaulicher Gründe nicht mehr erforderlich.

Bebauungsplan Tiefes Feld:
Fast der gesamte Bereich des Tiefen Feldes soll künftig für Wohnen entwickelt werden. Der Kernbereich entlang der künftigen Neuen Rothenburger Straße wurde im Rahmenplan zum Wettbewerbsergebnis vorwiegend für gewerbliche Bebauung bzw. Nichtwohnnutzung vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Rahmenplans als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung war die Änderung dieser Baufelder für den Wohnungsbau Bestanteil des Leistungsbildes. Auch in den Bereichen südlich der Neuen Rothenburger Straße ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Eine Ausnahme bildet der Platz um den neuen U-Bahnbereich. Hier sind vor allem Büros, Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und soziale Einrichtungen vorgesehen.

Für das Tiefe Feld wird die Verwaltung die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet noch genauer untersuchen. Punktuell können die städtebaulichen Zielsetzungen durch die Festsetzungen Urbanes Gebiet gestützt werden, zum Beispiel im südlichen Bereich des ersten Bebauungsplans „Tiefes Feld Nordwest“ entlang der Neuen Rothenburger Straße direkt angrenzend an den Platzbereich. Gegebenenfalls kann hier mit einem MU die gewünschte vertikalen Mischung von Wohnen und Gewerbe besser umgesetzt werden. Ebenso ist ein MU östlich des Neuen Platzes vorstellbar. Für das Zentrum nördlich der Neuen Rothenburger Straße ist bislang die Kategorie Kerngebiet (MK) geplant. Mit dieser Festsetzung ist die Realisierung von Einzelhandel, Büro, Dienstleistungen sowie Wohnen möglich. Im ersten Entwurf der Gesetzesnovellierung waren Büro und Dienstleistungen im MU ausgeschlossen. Im vom Kabinett verabschiedeten Entwurf (siehe Exkurs Urbanes Gebiet) sind Geschäfts- und Bürogebäude im MU aber zulässig. Die Verwaltung wird am Platzbereich die Festsetzung eines MU noch einmal genauer prüfen. In den Bereichen entlang der bestehenden Rothenburger Straße und südlich der Neuen

Rothenburger Straße erscheint die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) plausibel. Mit dieser kann der hohe Wohnbedarf am besten befriedigt werden. Im allgemeinen Wohngebieten wird in der Satzung in Teilbereichen die Zulässigkeit von kleinteiligen, das Wohnen nicht störender, Gewerbebetriebe beispielsweise im Erdgeschoss geregelt.

Vergleich Rahmenplan Tiefes Feld Nordwest – Nachverdichtung Wohnungsbau

Rahmenplan 2011	Rahmenplan 2016
	

[3]

zu b)

Eine Erweiterung der Bauflächen nach Süden hin, wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen, da im Plangebiet neben der Schaffung von Wohnbauflächen die Flächenbedarfe der Landwirtschaft, die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach dem Naturschutzgesetz, die Flächenbedarfe für Entwässerung sowie die öffentliche Freiflächenversorgung mit einem Landschaftspark gegeneinander abzuwägen sind (siehe hierzu Punkt Konfliktbewältigung Freiflächenversorgung/Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen). Bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB) wird die Inanspruchnahme von Flächen südlich der bestehenden Bebauung kritisch gesehen. Zusätzliche Flächen würden eine zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere vor dem Hintergrund der Bewältigung der Planungskonflikte weiter verstärken (siehe hierzu Punkt Konfliktbewältigung Freiflächenversorgung/Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen in der Entscheidungsgrundlage).

Zu c)

Im nordwestlichen Teilbereich des Tiefen Feldes wurde die Planung bereits weitgehend konkretisiert. Für die Baufelder in diesem Bereich wurde die städtebauliche Dichte auf der Ebene der Bauleitplanung bereits gegenüber dem Wettbewerbsergebnis erhöht. Zu beachten ist dabei allerdings, dass die notwendigen Vorgaben der Freiflächenversorgung der Stadt Nürnberg für Neubaugebiete im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (für allgemeine Wohngebiete etwa eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2) können nur in städtebaulich begründeten Fällen überschritten werden. Für den ersten Bebauungsplanabschnitt Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ wird die gem. § 17 BauNVO zulässige GFZ bereits deutlich überschritten. Diese Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bezogen auf die möglichen Geschossflächenzahlen ist auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnflächen im Stadtgebiet, der guten ÖPNV-Verbindung, den hochwertigen Freiräu-

[3] Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld, Quelle: AG Finkenberger/Schönle;

men ohne Stellplätze städtebaulich vertretbar. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse werden durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung (auch unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg) umgesetzt. Für den Aufenthalt außerhalb der Gebäude stehen zudem in direkter Nähe ausreichend Grünflächen zur Verfügung.
Insofern muss für alle weiteren Teilbereiche des Tiefen Feldes konkret im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden, inwiefern eine weitere Erhöhung der Geschossfläche bzw. des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist. Der oben beschriebene erste Teilbereich Bebauungsplan B-Plan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ dient allerdings bereits jetzt als Beispiel dafür, dass in bestimmten Teilbereichen des Plangebiets eine Erhöhung der Geschossigkeit städtebaulich vertretbar sein kann. Die Geschossigkeit wurde gegenüber dem Rahmenplan zum Zeitpunkt des Wettbewerbs von durchschnittlich II-V Geschossen auf insgesamt IV-V Geschosse im Durchschnitt erhöht. Die künftige Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet B-Plan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ beträgt in den einzelnen Wohngebieten ca. 1,2 - ca. 2,2. Damit sind die oben beschriebenen Obergrenzen der BauNVO deutlich überschritten. Ob auf Grund dessen die Festsetzung Urbanes Mischgebiet zielführend ist, wird im weiteren Verfahren für die einzelnen Bebauungspläne geprüft.

Zu d)

Im westlichen Bereich wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ die Geschossigkeit der Eckbebauung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis bereits auf 8 Geschosse erhöht. Damit gilt dieses Gebäude als Hochhaus. Hochhäuser sind entsprechend der bayerischen Bauordnung (BayBO) Gebäude, bei denen der Fußboden mehr als 22 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt. Dies ist im Westen des Baugebietes bereits jetzt der Fall.

8 Geschossiges Hochhaus im Westen des Plangebiets



[4]

Die ursprüngliche Gesamtplanung für das Entwicklungsgebiet Tiefes Feld sieht ca. 1000 Wohneinheiten für ca. 2000 Einwohner vor. Die tatsächliche Mehrung der Anzahl der Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt lediglich für den nordwestlichen Teilbereich Bebauungsplan

[4] Abbildung: Rahmenplan Bebauungsplan Nr. 4445 Tiefes Feld, Stand 2016 Quelle: AG Finkenberger/Schönle;

Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ beziffert werden, da hier die Planung im Rahmen der Überarbeitung hinreichend konkretisiert wurde. Hier hat sich die Anzahl der Wohneinheiten nahezu verdoppelt, da hier ursprünglich geplante Nichtwohnnutzung in Wohnnutzung „umgeplant“ wurde und ausschließlich Geschosswohnungsbau angeboten wird. Insgesamt werden hier ca. 330 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermöglicht.

Bezüglich der Teilabschöpfung bzw. der rechtlichen Möglichkeiten die verursachten Kosten für Infrastruktur durch die Teilabschöpfung gegen zu finanzieren sind die rechtlichen Rahmenbedingungen des Umlegungsverfahrens gemäß § 57 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist festgelegt, dass Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen sind. Unterschiede zwischen den ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

Das heißt, dass im Umlegungsverfahren der Umlegungsvorteil abgeschöpft wird, die Gelder fließen dem städtischen Haushalt ungebunden zu und können selbstverständlich damit auch für die Infrastruktur verwendet werden. Die Höhe des Umlegungsvorteils kann selbst im Bebauungsplan 4445 a noch nicht beziffert werden, eine Bewertung der Einlage- und Zuteilungsgrundstücke wird erst nach dem Billigungsbeschluss vorgenommen.