

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

Einleitung des Verfahrens

Ausgangssituation

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung, wurde das im Jahr 1999 eingeleitete Verfahren „Tiefes Feld“ wieder aufgenommen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Südwesten der Stadt Nürnberg. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen insgesamt ca. 1.150 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie öffentliche Infrastrukturnutzungen entstehen.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“, das das gesamte Tiefe Feld beinhaltet, fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Am 23. April 2015 wurden die Ergebnisse und die sich daraus ergebenden Problemstellungen dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für das „Tiefe Feld“ 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. Die Ergebnisse der beiden Beteiligungen werden von der Stadtverwaltung in die Gesamtplanung eingearbeitet.

Parallel dazu wird ein erster Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ aus dem Gesamtbebauungsplan herausgelöst. Ziel ist eine frühzeitige Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebiets, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau.

Dieser Teilbereich kann, im Gegensatz zu den anderen Flächen im Tiefen Feld, über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden und somit weitestgehend unabhängig von der Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße geplant und realisiert werden. Dadurch ist die Chance einer zügigen Realisierung von Wohnbauflächen gegeben. Im Geltungsbereich „Tiefes Feld Nordwest“ sollen neben rund 330 Wohneinheiten und öffentliche Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke und Dienstleistungen im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Im Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße befinden sich auch die Retentionsflächen für den Teilbereich nördlich der Neuen Rothenburger Straße. Auf Grund dessen sind diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 4445 a enthalten, obwohl die Neue Rothenburger Straße den Geltungsbereich durchschneidet.

Die Retentionsflächen befinden sich, wie die Flächen nördlich der Rothenburger Straße, vorwiegend im städtischen Eigentum, so dass eine zügige Realisierung der Bebauung und der dazugehörigen Flächen nach Baurechtsschaffung gegeben ist.

Weiteres Vorgehen

Da die frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ Ende 2014 bzw. Mitte 2015 durchgeführt wurden, wird auf die frühzeitigen Beteiligungen im Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ verzichtet. Zudem bezogen sich die im Verfahren Nr. 4445 abgegebenen Stellungnahmen im wesentlichen auf den Bereich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“. Die für den Teilbereich Nordwest relevanten Stellungnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Derzeit erarbeitet die Stadtverwaltung den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ inklusive Vorentwurf Satzung, Begründung und Umweltbericht sowie den erforderlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Lärmgutachten, Versickerungs- und Entwässerungsgutachten). Diese Unterlagen berücksichtigen die künftigen Planungen im restlichen Bereich des Tiefen Feldes, da immer die Gesamtmaßnahme betrachtet und diese Themen auf dieser Ebene abgearbeitet werden müssen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das „Tiefe Feld Nordwest“ gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Instruktion) soll im vierten Quartal 2017 durchgeführt werden.

Im Rahmen der weiteren Überarbeitung wird die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) für Teilbereiche des Bebauungsplans geprüft.

Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplans entstehen der Stadt Nürnberg Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten. Hierfür ist auch ein limnologisches Gutachten notwendig, das die Anforderungen an den Natursee genauer untersucht. Diese Mittel wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 4445 beantragt. Nach Abschluss des Verfahrens entstehen unter anderem Kosten für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen. Diese Kosten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Fazit

Mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ wird ein erster Teilbereich des Rahmenplans Tiefes Feld umgesetzt. Neben den entstehenden Wohneinheiten werden auch die Voraussetzungen für öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen am neuen Quartierplatz mit direkter Nähe zur neuen U-Bahnstation geschaffen. Zudem wird Baurecht für die Retentionsflächen südlich der Neuen Rothenburger Straße geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ soll eingeleitet werden.