

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage

Der im Westen des Nürnberger Stadtgebietes, an der Stadtgrenze zu Fürth gelegene Stadtteil Höfen wird von den Haupteerschließungsstraßen, der Leyher Straße im Norden, der Sigmundstraße im Osten, der Virnsberger Straße im Südwesten und der Höfener Spange im Westen, begrenzt. Die genannten Straßen erschließen die umgebenden Gewerbegebiete und erfüllen gleichzeitig die Funktion von örtlichen/überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, welche ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Im Rahmen des zweiten Ausbaubereiches der Höfener Spange wurde eine direkte Verbindung zwischen der Südwesttangente und dem Frankenschnellweg als Entlastung der stark frequentierten Sigmundstraße und zur Erschließung der Gewerbegebiete geschaffen. Aufgrund dieser Ausbaumaßnahme ist der Ortsteil Höfen, welcher durch Wohn- und Mischbauflächen geprägt wird, nun allseitig von Verkehrsanlagen/Hauptverkehrsstraßen umgeben. Diese städtebauliche Insellage wird durch die umgebenden Gewerbenutzungen noch verstärkt.

Neben der geschilderten verkehrlichen Prägung gibt es jedoch auch ein Defizit in der Infrastrukturausstattung. Höfen liegt gemäß Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich 41 (Kleinreuth bei Schweinau, Höfen, Leyh) mit einem Spielflächendefizit von rund 10.700 qm und belegt Rang 27 der Dringlichkeitsstufe. Für über 500 Kinder und Jugendliche steht im ganzen Gebiet keine einzige Spielfläche zur Verfügung. Spielangebote in angrenzenden Planungsbereichen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und großen Entfernungen nur schwer erreichbar. Bemühungen Möglichkeiten für Kinderspiel und Freiflächen für Jugendliche zu schaffen, führten bisher zu keinem greifbaren Ergebnis.

Zielvorgaben

Bedingt durch den Ausbau der Höfener Spange mit den erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen und Ausgleichsflächen lassen sich im Bereich des westlichen Höfener Stadtteilrandes veränderte und reduzierte Flächenzuschnitte ableiten, die einer Ordnung bedürfen, woraus sich eine Planungserfordernis ergibt.

Aus dem wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ geht hervor, dass die aktuelle Wohnungsmarktsituation von einer wachsenden Bevölkerung und Wohnbauflächenknappheit geprägt ist. Die Gegenüberstellung des flächenrelevanten Neubaubedarfs und des Flächenpotentials zeigt, dass bis 2020 Flächen für ca. 8.000 Wohneinheiten fehlen. Die Stadt steht damit vor der Herausforderung, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln, um der knappen Wohnraumsituation zu begegnen.

Da es weiterhin an für Kinder- und Jugendliche nutzbare Grün- und Freiflächen fehlt, ist die Errichtung eines Spielplatzes für jüngere und ältere Kinder dringend erforderlich.

Strukturkonzept

Unter Berücksichtigung der mangelnden infrastrukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes wurde ein Strukturkonzept skizziert, das neben der Ergänzung der Wohnbebauung am westlichen Stadtteilrand und der gewerblichen Nutzung im Südwesten auch die infrastrukturellen Bedarfe an Frei- und Spielflächen berücksichtigt.

Wohnbauflächen

Das Strukturkonzept für den westlichen Teilbereich des Stadtteils Höfen entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen). Angesichts der Flächenknappheit wurde der Bereich um das Grundstück Fl.Nr. 40/0 Gemarkung Höfen als eine potentielle Wohnbaufläche ergänzt. Die Erschließung der ca. 7.500 qm großen Wohnbaufläche erfolgt über die Philippstraße.

Gewerbliche Flächen

Die Virnsberger Straße ist beidseitig von Gewerbeflächen geprägt. Dieser Aspekt wird im Strukturkonzept aufgenommen und die Lücke zwischen Weikershofer Straße und Höfener Spange mit einem Gewerbestreifen geschlossen. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind hier bereits gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist bislang noch keine Konkretisierung erfolgt, somit ist von einem mittelfristigem Entwicklungshorizont auszugehen.

Vorbehaltsfläche Grün/Gewerbe

Nordöstlich der im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche wurde auf Ebene der Strukturplanung eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung um etwa 4.000 qm vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte unter Abwägung der gewerblichen Bedarfe sowie der naturräumlichen Gegebenheiten geprüft werden, ob eine tatsächliche Ausweisung von Bauflächen möglich ist. Die Ortsrandeingrünung wäre entsprechend anzupassen.

Infrastrukturelle Bedarfe

Die Stadtteile Höfen und Leyh verfügen über keine einzige für Kinder oder Jugendliche gefahrlos erreichbare Spielfläche. Aus diesem Grund sieht das Strukturkonzept eine Spielfläche für Kinder bis ca. 12 Jahre zur Versorgung beider Stadtteile auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 150/5 Gemarkung Höfen vor. Die Spielfläche ist angrenzend zur vorhandenen nördlichen Wohnbaufläche, in etwa 2.000 qm groß und nach Westen zur Grünfläche hin orientiert. Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 3747 setzt an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet fest. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind anzupassen.

Ein wohnungsnaher Spielplatz mit ca. 1.000 qm für Kinder im Alter bis 6 Jahre sollte im Rahmen einer Neuordnung des städtischen Grundstücks Flurnummer 134, Gemarkung Höfen weiter verfolgt werden.

Grünfläche

Das Strukturkonzept sieht am westlichen Rand zwischen Wohnbau-, Gewerbeflächen und der Höfener Spange eine Grünfläche vor. Diese trennt die unterschiedlichen Nutzungen voneinander und bietet gleichzeitig Raum als Erholungsfläche. Erforderliche Angebote für Jugendliche (Treffpunkte, Skaten, Bolzplatz) könnten nach notwendiger Detailprüfung und je nach Verfügbarkeit der Grundstücke dort realisiert werden. Als Übergang zwischen Freifläche und gewerblicher Nutzung bzw. Wohnbauflächen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Städtebauliche Grundsätze, Gender und Diversity Aspekte

Die Wohnbauflächen bieten Raum für unterschiedliche Haustypologien (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau), so dass überschaubare Quartiere entstehen, die gute Voraussetzung für soziale Kontakte und Kommunikationsmöglichkeiten bieten. Ein Mindestanteil von 30% gefördertem Wohnungsbau spricht verschiedene Bevölkerungsgruppen an, somit werden die unterschiedlichen Wünsche und Lebenslagen der späteren Bewohner/innen berücksichtigt.

Öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen wie die dringend benötigten Spielflächen für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen sind so situiert, dass nicht nur die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen, sondern auch der alte Ortskern von Höfen davon profitieren.

Neue Wohnbauflächen und soziale Infrastruktureinrichtung sind mit der öffentlichen Grünfläche verknüpft und schaffen kurze Wege zu den Freiflächennutzungen. Dabei werden vorhandene Wegeverbindungen gestärkt, sodass die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleistet ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Die Gestaltung der Grünfläche als multifunktionaler Raum mit differenzierten Nutzungen dient der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum, enthält aber auch extensiv genutzte Flächen für den ökologischen Ausgleich.

Ergebnis der Beteiligung anderer Dienststellen

Ein erstes Grobkonzept wurde verwaltungsintern instruiert. Dabei wurden sich ergebende, weitere Anforderungen und Zielsetzungen abgefragt und sollten nach Möglichkeit in die Strukturplanung eingearbeitet werden. Hierbei ist anzufügen, dass sich einige der genannten Ansätze erst auf Ebene der Bebauungsplanung umsetzen lassen.

Ref. VII/SW begrüßt die Ergänzung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand Höfens sowie die Behebung der mangelnden infrastrukturellen Ausstattung. Es wird empfohlen die Siedlungsstruktur der Umgebung in einer zeitgemäßen, urbanen Form fortzusetzen und weiterzuentwickeln. Dabei sind notwendige Quotenregelungen für den geförderten Wohnungsbau im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der geförderte Wohnungsbau ist anteilig auf verschiedene Wohnungstypologien (urbanes Reihenhaus, Geschosswohnungsbau) aufzuteilen, um eine gewünschte soziale Mischung zu erreichen. Angesichts der Flächenknappheit sind höhere Bebauungsdichten anzustreben.

SÖR weist bei vorgelegter Strukturplanung darauf hin, dass im Zuge einer Versiegelung durch Wohn- und Gewerbeflächen weitere Ausgleichsflächen notwendig werden. Lage und Größe der Ausgleichsflächen sind im Rahmen eines Gutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Da der Planungsbereich Höfen keine öffentliche Grünfläche aufweist und ein Defizit in Höhe von 4,9 ha besteht, schlägt UwA vor, im Anschluss an die Wohnbauflächen einen Quartierspark anzulegen. Dieser könnte einen Quartiersspielplatz, unter anderem auch mit lärmintensiven Nutzungen für ältere Kinder und Jugendliche, einbinden. Der extensiv zu gestaltende Huterau-graben ist mit seinen begleitenden Auenflächen als prägendes Landschaftselement zu integrieren und naturnah zu entwickeln. Die übergeordnete Freiraumverbindung entlang der Philippstraße ist im weiteren Verfahren mit einer beidseitigen Baumreihe zu gestalten, um die Funktion als Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer zu stärken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind bei der Realisierung der vorhandenen Planung erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. In den jeweiligen Verfahren werden Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach Vorschrift des §1a BauGB zu behandeln sein. Für die vorgesehene Veränderung im Gebiet ist im weiteren Verfahren, unter Berücksichtigung der bisherigen Erhebungen und Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die weitere Planung sollte auf Grundlage einer detaillierten Erhebung an vorhanden Biotop und andere ökologisch wertvolle Strukturen und Ausgleichsflächen so angepasst werden, dass deren Erhalt und Funktionalität gewährleistet ist. Die Baumschutzverordnung ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist aufgrund der vielfältigen Gewerbe- und Industrienutzungen der Umgebung ein Schallschutzgutachten zu erstellen, das sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrs- und Freizeitlärm betrachtet.

Vom Verkehrsplanungsamt wird derzeit eine Detailplanung zum Umbau der Lotharstraße erarbeitet. Diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Das vorgelegte Strukturkonzept hat im Ergebnis zu einer Planung geführt, die sowohl dem Aspekt der aktuellen Flächenknappheit, als auch der dringenden Notwendigkeit von geeigneten Spielflächen für Höfen gerecht wird. Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine künftige Konkretisierung im Rahmen einzuleitender Bauleitverfahren.