

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4646 "MaxGRÜN"
für ein Gebiet zwischen Maximilianstraße, Adam-Klein-Straße, Dörflerstraße und
Bahngelände (Ausziehgleis DB)**

**Einleitung des Verfahrens, Konkretisierung der Planungsziele und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage

Im Januar 2010 wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4590 eingeleitet, welches Eberhardshof großräumig zum Gegenstand hat.

Für das Bebauungsplangebiet wurden folgende Planungsziele definiert:

- *Schaffung einer sinnvollen Nachfolgenutzung für das unter Denkmalschutz stehende Versandzentrum an der Fürther Straße 205 – 215 und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen;*
- *langfristige Entwicklung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort, um somit einem trading-down-Effekt im Planungsgebiet entgegenzuwirken;*
- *Erhalt und Weiterentwicklung der Qualität der vorhandenen Wohnlagen im Planungsgebiet;*
- *Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie –verbindungen, um somit eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen zu erreichen und den Bedarf an Erholungseinrichtungen im Stadtteil sicherzustellen.*

Inzwischen wurden für Teilbereiche die Planungsziele konkretisiert und die Bebauungsplangebiete Nr. 4596 (Quelle-Kerngrundstück) sowie Nr. 4610 (Quelle Randflächen) aus dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4590 herausgelöst und als eigenständige Verfahren weitergeführt.

Ziel des nun herauszulösenden Teilbereichs ist die planungsrechtliche Sicherung der Flächen nördlich des DB-Ausziehgleises als öffentliche Grünfläche, Parkanlage.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Entlang der Adam-Klein-Straße und Dörflerstraße verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung.

Aktuell ist das ca. 0,9 ha umfassende Planungsgebiet gekennzeichnet durch Erholungsgärten (nicht zugänglich), wertvollem Baumbestand, gewerblich genutzte und mindergenutzte Flächen. Eine Teilfläche von ca. 0,67 ha umfasst Teile des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes des Containerbahnhofs mit dem alten Heizhaus.

Anlass zur Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 4590

Anlass für die erforderliche Konkretisierung der Planungsziele ist die Absicht der Eigentümerin von Flurstück Nummer 59, Gmkg. Gostenhof, Teilflächen des ehemaligen Containerbahnhofs an der Adam-Klein-Straße/Dörflerstraße zu veräußern. Die Bahn beabsichtigt die Ausschreibung ihres Grundstücks zum Verkauf gegen Höchstangebot. Zur Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche ist es erforderlich, die Planungsziele zu konkretisieren.

Das ehemalige Kantinegebäude mit Parkplatz an der Georg-Hennch-Straße wurde mittlerweile von der Bahn an einen Projektentwickler veräußert.

Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen / Bedeutung der Grünfläche für den Stadtteil / Ziele des INSEK Weststadt, des Grün- und Freiraumkonzepts Weststadt sowie des Masterplans Freiraum

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Grenzen des Stadterneuerungsgebiets „Weststadt“, der Erhalt und Ausbau von Grün- und Freiflächen ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung.

Das Planungsgebiet befindet sich darüber hinaus im Planungsbereich 12 (Gostenhof/Bärenschanze/Rosenau). Dieser zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung mit überwiegender Blockrandbebauung, eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte sowie einen geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen und ein hohes Spielflächendefizit aus.

Das westliche Gostenhof (Bereich westlich der Paumgartnerstraße) ist einer der am dicht bebautesten Stadtteile der Weststadt. Hier gibt es keinerlei öffentliche Grünflächen, der Fehlbedarf summiert sich auf 11,83 ha. Erholungswirksame wohnungsnahen Grünflächen fehlen komplett in Gostenhof-West. Damit ist Gostenhof-West innerhalb der Weststadt der Bereich mit dem höchsten Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen.

Infolge der großflächigen Überbauung des ehemaligen Möbel-Quelle-Areals durch die Firma DATEV ist eine wichtige Potenzialfläche für den lokalen Ausgleich des Defizits einer künftigen öffentlichen Freiflächenentwicklung entfallen. Alternativflächen zur Herstellung einer wohnortnahen öffentlichen Freifläche für die unterversorgten Wohngebiete im Bereich Gostenhof-West stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Barrierewirkung von Maximilianstraße, Fürther Straße und Bahntrasse sind benachbarte öffentliche Grün- und Freiflächen (z.B. Pegnitztal oder Westpark) nur eingeschränkt erreichbar. Die Sicherung der genannten Fläche für die Entwicklung als öffentliche Freifläche ist daher von besonderer Relevanz.

Das Planungsgebiet ist Gegenstand des im März 2012 beschlossenen „Grün- und Freiraumkonzeptes Weststadt“ sowie des Masterplan Freiraum, welche die Entwicklung eines neuen stadtteilbezogenen Parks in einer Größenordnung von 5 ha (mit den Flächen südlich des Ausziegleises) vorschlagen.

Die Gesamtfläche des ehemaligen Containerbahnhofs an der Austraße ist eines der im Aktionsplan zum INSEK Weststadt angeführten Impulsprojekte. Die Entwicklung des Areals als öffentliche Grünfläche würde das hohe Gründefizit in Gostenhof nachhaltig beheben und darüber hinaus einen für die Weststadt wichtigen öffentlichen Freiraum generieren.

Die auf städtischer Ebene abgestimmte Machbarkeitsstudie „MaxGRÜN“ hat 2013 die oben genannten Ziele aufgegriffen und einen Vorschlag erarbeitet, der mittel- bis langfristig einen (teilweisen) Rückbau des Areals zugunsten von Grün- und Freiflächen vorsieht.

Darüber hinaus sind Teilflächen nördlich des DB-Ausziegleises als lokal bedeutsamer Lebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg eingestuft. Im Masterplan „Freiraum“, im Grün- und Freiraumkonzept Weststadt sowie im Stadtklimagutachten ist der nördliche Teil des Planungsgebiets als klimabedeutsame Struktur mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Das Planungsgebiet bietet ein sehr hohes Ausgleichspotential bei thermischer Belastung. Dieser öffentliche Freiraum würde das große Freiflächendefizit der umgebenden Stadtteile, insbesondere von Gostenhof-West und Eberhardshof reduzieren.

Städtische Bedarfe und städtebauliche Ziele

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Bedarfsermittlung sprach man sich für den Erhalt des Bereichs zwischen Maximilianstraße, Adam-Klein-Straße, Dörfnerstraße und nördlich des Ausziegleises der DB als öffentliche Grünfläche aus.

Die Sicherung dieser Grünfläche wurde aufgrund der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung und das Stadtklima als Zielsetzung auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Weststadt (INSEK Weststadt) sowie im Masterplan Freiraum formuliert.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als quartiersübergreifenden, stadtteilbezogenen Park mit vielfältigen Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten vor. Unter anderem sind Bewegungs- und Erholungsflächen für ältere Menschen sowie Spielangebote und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche geplant.

Im Kreuzungsbereich an der Adam-Klein-Straße / Beckstraße / Dörfnerstraße liegt der Parkzugang, an den multifunktionale Flächen anschließen.

Die bestehenden Erholungsgärten können aufgrund der neuen Nutzungsverteilung nicht vollständig erhalten werden. Als Ersatz dafür sind Bürgergärten geplant.

Der wertvolle Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Entlang der anliegenden Straßen sowie an der südlichen Planungsgebietsgrenze sind zusätzliche Neupflanzungen vorgesehen.

Das alte Heizhaus hat identitätsstiftende Wirkung und sollte in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Hier ist ein Nachbarschaftstreff mit Angeboten für die ganze Familie sowie generationsübergreifenden Einrichtungen für Gostenhof-West vorstellbar, die Bedarfe sind bereits benannt.

Gegebenenfalls ist in Verlängerung der Murrstraße eine Wegeverbindung denkbar. Diese ist jedoch von den weiteren Planungen für das Gebiet südlich des DB-Ausziehgleises abhängig.

Die Nutzungsmischung ergibt sich insbesondere durch die verschiedenen städtischen Bedürfnisse und Erfordernisse. Die Flächenbedarfe werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Umweltbericht

Im Umweltbericht (1. Fassung, Stand 26.06.2017) wurden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Auf diesen wird verwiesen. Die Planungen werden grundsätzlich als positiv im Sinne einer wirksamen Umweltvorsorge bewertet. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Ebenfalls ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Kosten / Finanzierung Grunderwerb

Die Stadt ist Eigentümerin von Flurnummer 344/6, Gemarkung Gostenhof. Die Möglichkeit des Grunderwerbs der weiteren im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Bahn ist grundsätzlich verkaufsbereit, jedoch ist aus Sicht der Bahn ein Ausschreibungsverfahren zwingend erforderlich. Gespräche zwischen Bahn und Stadt fanden bereits statt, jedoch mit unterschiedlichen Preisvorstellungen.

Aktuell wird die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters vorbereitet, um den Verkehrswert der Fläche zu ermitteln. Auf dieser Basis sollen dann die Grunderwerbsverhandlungen mit der Eigentümerin fortgesetzt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“. Für den Grunderwerb sind gegebenenfalls Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung bis maximal zur Höhe des Verkehrswertes gegeben. Ebenfalls förderfähig sind die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie die Neugestaltung des angrenzenden öffentlichen Raums im Rahmen eines Gesamtkonzeptes. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang auch die Städtebauförderung für die Umnutzung des Heizhauses zu einer Gemeinbedarfsnutzung eine Kostenbeteiligung leisten kann.

Fazit und weiteres Vorgehen

- An der Zielrichtung gemäß Stadtplanungsausschuss vom 21.01.2010, durch ausreichend Frei- und Grünflächen den Bedarf an Erholungseinrichtungen im Stadtteil sicher zu stellen,

wird weiterhin festgehalten. Die Sicherung der Grünfläche wurde aufgrund der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung und das Stadtklima als Zielsetzung auch im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Weststadt (INSEK Weststadt) sowie im Masterplan Freiraum formuliert.

- Der im Plan des Stadtplanungsamts dargestellte Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4646 soll aus dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4590 herausgelöst und als eigenständiges Verfahren Nr. 4646 zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen nördlich des DB-Ausziehgleises als öffentliche Grünfläche - Parkanlage weitergeführt werden.
- Die Stadt führt aktiv die Grunderwerbsverhandlungen mit der DB für die öffentliche Grünfläche fort und klärt förderliche Details mit der Regierung von Mittelfranken.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf Grundlage des Rahmenplans vom 15.05.2017, der Entscheidungsvorlage und dem Umweltbericht vom 26.06.2017 durchgeführt.