

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4614 "Züricher Straße" für ein Gebiet südlich der Züricher und der Appenzeller Straße, östlich der Herbststraße, beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und nordwestlich der Hartungstraße**

**Billigung**

**Entscheidungsvorlage**

**1. Ausgangssituation**

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Großreuth b. Schweinau ist das im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 03.12.2009 beschlossene Gesamtstrukturkonzept bzw. der im AfS am 28.10.2010 eingeleitete Bebauungsplan Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“. Für diesen fanden in 2010 bzw. 2011 die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen statt. Aus dem Gesamtstrukturkonzept wurden als erste eigenständige Bebauungsplanverfahren die Bebauungspläne Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ und Nr. 4608 „Schulzentrum Rothenburger Straße“ herausgelöst. Beide Vorhaben befinden sich aktuell in der Realisierung bzw. sind bereits fertiggestellt.

Auf Grund der oben genannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in 2013 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Bereich des künftigen Stadtteilzentrums an der Züricher Straße durchgeführt. Der daraus hervorgegangene Siegerentwurf wurde am 19.09.2013 als Grundlage der weiteren Planungen beschlossen. Der Siegerentwurf wurde um die Flächen südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ergänzt, mit dem Ziel, die hier bestehenden Siedlungssplitter städtebaulich in das Gesamtkonzept einzubinden und zusammenhängende Grün- und Freiraumverbindungen zu schaffen. Um den Siegerentwurf umzusetzen, wurde im AfS am 03.03.2016 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4614 „Züricher Straße“ eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Im Vergleich zum Siegerentwurf wurde im Bebauungsplan die Geschossigkeit im Zentrum reduziert und das Plangebiet vergrößert.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom 23.03.2016 bekanntgemacht. Sie wurde in Form eines Aushangs im Stadtplanungsamt und einer Onlinebeteiligung vom 04.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 durchgeführt. Insgesamt gingen drei schriftliche Stellungnahmen und Anregungen ein. Im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ (Gesamtstrukturkonzept) war die Resonanz gering. Die damals kritisierte Dichte und Geschossigkeit um das Zentrum, die im Bebauungsplan im Gegensatz zum Siegerentwurf reduziert wurde, wurde bei der jetzigen Beteiligung von Seiten der Bürgerinnen und Bürger nicht thematisiert.

**3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 15.11.2016 bis 16.12.2016 statt. Die wesentlichsten Änderungen, die sich nach der Beteiligung auf Grund der Stellungnahmen ergaben sind nachfolgend kurz zusammengefasst.

**Urbanes Gebiet:**

Mit der BauGB Novelle 2017 wurde die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Auf Grund der gewünschten Dichte und der geplanten vertikalen Nutzungsdurchmischung nördlich des neuen U-Bahn Platzes, eignet sich dieser Teil des Bebauungsplans für die Festsetzung „Urbanes Gebiet“. Sowohl Dichte, als auch Art der Nutzung entsprechen der neuen Gebietskategorie.

## **Öffentlicher Platz:**

Der zentrale Platz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine einheitliche Platzgestaltung. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass der Platz der Allgemeinheit öffentlich zugänglich ist.

## **4. Planung**

Die Planung folgt dem Ziel ein attraktives, durchgrüntes und städtisches Wohngebiet zu errichten, das vorwiegend dem Wohnen dient. Es soll ein urbanes Quartier und keine reine Wohnsiedlung entstehen, da durch den Anschluss an das U-Bahnnetz der Stadt Nürnberg eine ganz-tägige Aktivierung des Areals zu erwarten ist.

Im Wohngebiet südwestlich der Genfer Straße sind als Gebäudetypologien Mehrspänner sowie Reihen- bzw. Stadthäuser in teilweise stark verdichteter Form vorgesehen. Bei der Bebauung südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich hingegen um eine in Maßstab und Wohnform an die bestehenden kleinteiligen Strukturen angepasste Ergänzung. Hier ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Beide Gebiete sind hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt.

Die Flächen im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs sind als Stadtteilzentrum mit entsprechenden Nutzungen zu entwickeln. Auf Grund der Nähe zu dem künftigen U-Bahnhof sollen in den Erdgeschossen der urbanen Gebiete Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen sowie in den Erdgeschossen von den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.1 soziale Nutzungen untergebracht werden (u.a. Kindertagesstätten und Tagesbetreuungen). In den jeweiligen ersten Obergeschossen sind hauptsächlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Sie ermöglichen eine dem Standort angemessene Nahversorgung mit einer ausreichenden Besucherfrequenz. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnnutzungen geplant.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug festgesetzt, der in seiner räumlichen Ausprägung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität bietet. Über eine Engstelle südlich der bestehenden Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße setzt sich diese öffentliche Grünfläche nach Westen fort.

## **5. Zeitliche Umsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 4614 soll im AfS am 07.12.2017 gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und anschließend durchgeführt. Der Satzungserlass ist für das 1. Halbjahr 2018 geplant. Anschließend kann das Umlegungsverfahren für das Gebiet durchgeführt werden.

## **6. Kosten**

Für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen müssen finanzielle Mittel in den Haushalt eingestellt werden. Mittel für die Platzgestaltung und die Grünflächen wurden vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum für den BIC Prozess angemeldet. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Errichtung bzw. Umbau der Straßenbeleuchtung:	ca. 110.000 €
Straßenbau/Platz	ca. 3.000.000 €
Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ökokonto	ca. 40.650 €
Öffentliche Grünanlage Herstellung	ca. 4.528.800 €
Öffentliche Grünanlage Pflege (jährlich)	ca. 210.100 €
Straßenbäume Herstellung	ca. 120.200 €
Straßenbäume Pflege (jährlich)	ca. 7.400 €

## 7. **Fazit**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird Baurecht für die an die neue U-Bahn Station grenzenden Flächen geschaffen. Neben 446 neuen Wohneinheiten soll Baurecht für verschiedene Formen von Dienstleistungen, einen Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen im Geltungsbereich geschaffen werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist zudem der öffentliche Park und die hinweislich dargestellte, städtebaulich ausdrücklich gewünschte, Wasserfläche.

Der Bebauungsplan soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.