

Entscheidungsvorlage:

Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parler Straße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Ausgangssituation

Verfahrensschritte Gesamtbebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“

10.12.2015 AfS: Einleitung des BP Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des „Strukturkonzeptes Wetzendorf“

08.2017-09.2017 Frühzeitige Behördenbeteiligung auf Grundlage des Rahmenplans vom 27.07.2017

Nächster Verfahrensschritt Gesamtbebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“

April 2018 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des Rahmenplans vom 09.02.2017

Der vorliegende Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den größeren im FNP dargestellten Wohnbaupotentialflächen. Hier sollen die planungsrechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den in allen Segmenten in Nürnberg dringend benötigten Wohnraum unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung stellen zu können.

Das im AfS am 10.12.2015 beschlossene Strukturkonzept fixiert die wesentlichen städtebaulichen- und freiraumplanerischen Ziele der Entwicklung. Es wurde in einem interdisziplinären Workshop unter Beteiligung städtischer Fachämter als Grundlage für die weitere Planung erarbeitet.

Dieses Strukturkonzept ist in einem nächsten Schritt durch das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Stadt Nürnberg stadträumlich und strukturell überarbeitet und zu einem Rahmenplan vertieft worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte auf Grundlage dieses Rahmenplans in der Fassung vom 27.07.2017.

2. Planerische Ziele und städtebauliches Konzept

Das neue Stadtquartier zwischen dem bestehenden Ort Wetzendorf und den Wohngebieten westlich der Erlanger Straße soll sich zu einem Lebens-, Arbeits- und Erholungsort mit attraktiven öffentlichen Freiräumen entwickeln. Ziel ist ein lebendiges und funktionierendes Quartier im Sinne kurzer Wege, sozialer Mischung und bedarfs- und standortgerechter Versorgung.

Der vorliegende Rahmenplan bietet hierfür eine stadträumlich attraktive, klar ablesbare und gleichzeitig robuste Grundstruktur:

- Ein neuer Stadtteilpark prägt das Planungsgebiet. Er bildet die identitätsstiftende Adresse für die daran angrenzenden Wohnquartiere und bietet den umgebenden Stadtteilen einen attraktiven und nutzbaren Freiraum. Die Integration des Wetzendorfer Landgrabens, des Seegrabens, des prägenden Gehölzbestands und die Vernetzung mittels Grünzügen über

das Planungsgebiet hinaus, bilden herausragende Ausgangspotentiale zur Schaffung eines hochattraktiven neuen Parks für Naherholung und Freizeit.

- Drei neue Quartiere mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen lagern sich an die grüne Mitte an. Diese sind durch unterschiedliche Wohn- und Haustypen in verschiedenen baulichen Dichten, sowie durch unterschiedliche Erschließungsstrukturen geprägt. Jedes Quartier hat ein eigenständiges Erscheinungsbild.
- Ein neuer zentraler Ort mit Versorgungseinrichtungen, Cafe und Kita, bildet die übergeordnete bauliche Mitte für das Planungsgebiet. Sowohl stadträumlich als auch mittels vorgesehener Nutzungsstruktur bildet das Zentrum Anknüpfung zu Wetzendorf und Auftakt zum neuen Stadtquartier. Es soll zukünftig eine wichtige Versorgungsaufgabe für den gesamten Stadtteil übernehmen. Die Abfolge unterschiedlich dimensionierter öffentlicher Räume verbindet den bestehenden Ort über den sich öffnenden Promenadenplatz bis hin zum Park. Hier entsteht ein Angebot für die Bewohner und die Neubürger zur Aneignung, Aufenthalt und zum städtischen Miteinander.

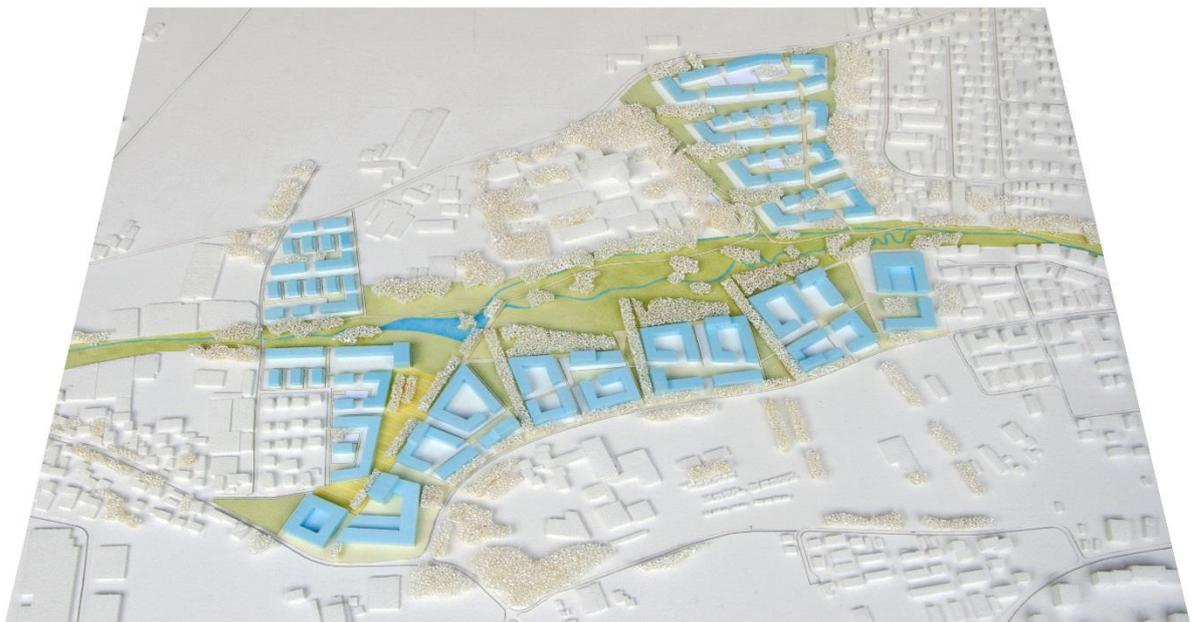


Abb. Modellfoto , Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden,

Insgesamt entstehen ca. 1350 Wohneinheiten für ca. 2800 neue Einwohner. Für das Gesamtgebiet ergeben sich nach der überschlägigen städtebaulichen Kalkulation ca. 165 zusätzliche Wohneinheiten, die im Vergleich zum zu Grunde liegenden Strukturkonzept vom 10.12.2015 auch geringfügig anders verteilt wurden:

Entlang der Parler Straße wird hinsichtlich Gebäudetypus und Geschossigkeit mit einer höheren hier angemessenen und gut verträglichen Dichte gearbeitet.

Das Quartier an der Schleswiger Straße hat dagegen eine geringfügig reduzierte Dichte, die folgenden Gesichtspunkten Rechnung trägt:

- Die Planung vermittelt in der angedachten Typologie zwischen östlicher Einfamilienhausbebauung und westlicher Großstruktur des Berufsförderungswerks.
- Die zusätzliche verkehrliche Belastung der bestehenden Wohngebiete an der Schleswiger Straße wird reduziert.

- Das Grundwasser steht sehr hoch an. Vermeidung von belastenden Eingriffen in den Grundwasserhaushalt (z.B. durch den Verzicht auf Tiefgargen) sollen im weiteren Verfahren überprüft werden.
- Für die Ableitung des Niederschlagswassers müssen ausreichend Retentionsräume zur Verfügung stehen.

3. Wetzendorfer Park

Grundlage für die Entwicklung eines Stadtteilparks an dieser Stelle ist sowohl der FNP als auch der auf dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept beruhende „Masterplan Freiraum“. Der Park ist Bestandteil einer von Ost nach West verlaufenden Freiraumverbindung zwischen Marienbergpark und Pegnitztal. Die Freiraummagistrale folgt dem Verlauf des Wetzendorfer Landgrabens und soll abschnittsweise in Wert gesetzt werden.

Der Park muss als mehrfach genutzte Fläche Anforderungen von Erholung, Ökologie und Wassermanagement vereinen. Er ist wichtiger Baustein der angestrebten nachhaltigen Stadtentwicklung. Er übernimmt zudem eine Versorgungsfunktion für die bereits bebauten Stadtteile in Schnepfenreuth und Thon, für die ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von ca. 10 ha ermittelt wurde.

Die Verantwortung und Federführung für das Planungsverfahren „Wetzendorfer Park“ liegt bei SÖR, Planung und Bau Grün. Auf Grund der engen gestalterischen, technischen und umweltfachlichen gegenseitigen Abhängigkeiten soll die Planung in einem integrierten Verfahren erfolgen. Teil des Auftrags der Landschaftsarchitekten ist die Entwässerungsplanung der Baugebiete, die auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers ihr Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben ableiten müssen. Auch die Erfordernisse des Hochwasserschutzes sind technisch und gestalterisch zu integrieren.

Im Rahmen eines VgV-Verfahrens wurde Ende 2017 der Planungsauftrag für den „Wetzendorfer Park“ an das Büro Keller-Damm-Kollegen aus München in Arbeitsgemeinschaft mit Björnson Ingenieure vergeben. Die Ausschreibung durch SÖR erfolgte bereits in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dem Umweltamt und der Stadtentwässerung. Gemeinsame Auftaktveranstaltung war am 31.01.2018. Der Rahmenterminplan sieht eine abgestimmte Entwurfsplanung bis Ende 2018 vor.

4. Änderung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4641 „Wetzendorf“ soll in zwei Bereichen angepasst werden, da hier die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne zur Umsetzung der städtischen Ziele als ausreichend erachtet werden.

1. Nordöstliche Gebietsgrenze

Im gültigen Flächennutzungsplan ist zwischen Planungsgebiet und bestehendem Baugebiet ein Grünzug dargestellt, der eine wichtige übergeordnete Freiraumverbindung Richtung Nord-Süd gewährleistet. Dieser Grünzug ist durch den Bebauungsplan 4043 „Westlich der Kieler Straße“ planungsrechtlich gesichert. Eine Umsetzung des Grünzugs kann auf dieser Grundlage erfolgen. Der Geltungsbereich des BP 4641 „Wetzendorf“ wird daher hier zurückgenommen.

Die benötigten Grundstücke sind in städtischem Besitz aber in der Mehrheit seit geraumer Zeit zur Gartennutzung an die benachbarten Eigentümer verpachtet und zum Teil sehr stark eingewachsen.

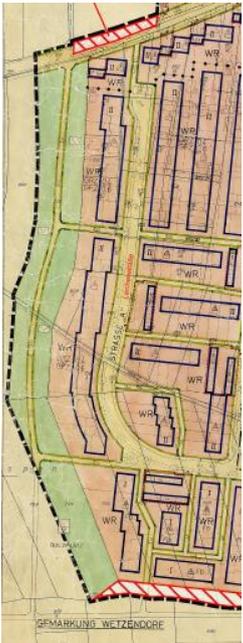
2. Südöstliche Gebietsgrenze/Grundschule Forchheimer Straße

Am westlichen Ende der Forchheimer Straße ist für die Schulraumversorgung im Norden der Neubau einer Grundschule mit Hort notwendig. Mit in Kraft treten des Bebauungsplan 4256 „Forchheimer Straße“ Teil A wurden im Jahr 2005 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

eine 3-zügige Grundschule geschaffen. Im Rahmen der Strukturplanung wurde vom Schulamt eine Erweiterung der Baufläche für die Grundschule erbeten, da auf Grund der gestiegenen prognostizierten Schülerzahlen und neuen Planungsvorhaben im Norden Nürnbergs mittlerweile von einem sechszügigen Bedarf ausgegangen werden muss. Das Schulgrundstück wurde daher in die Strukturplanung vom 10.12.2015 aufgenommen. Mit dieser Lösung würden allerdings erst kürzlich hergestellte und als Ausgleichsflächen festgesetzte öffentliche Grünanlagen westlich der Schulflächen überplant.

Der Schulausschuss hat nun am 15.12.2017 beschlossen, die Schulraumversorgung im Norden Nürnbergs über eine 4 zügige GS Forchheimer Straße und einen neu zu entwickelnden zweiten Schulstandort zu gewährleisten. Eine 4-zügige Grundschule mit Hort kann somit im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans 4256 „Forchheimer Straße“ Teil A ohne zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit von der Rechtskraft eines Bebauungsplans 4641 „Wetzendorf“ realisiert werden. Die Fläche für die Schule ist allerdings zur Zeit ohne Freisport- und Hallensportflächen geplant, da diese Bedarfe durch eine Nutzungsvereinbarung zwischen Stadt und den benachbarten Sportvereinen gedeckt werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4641 „Wetzendorf“ soll daher auf die Grenze des Bebauungsplanes 4256 „Forchheimer Straße“ Teil A zurück genommen werden.

		
<p>zu 1: Ausschnitt BP Nr. 4043 „westlich Kieler Straße“ unmaßstäblich Stadtplanungsamt Nürnberg / Kartengrundlage Bayer. Vermessungsverwaltung</p>	<p>zu 2: Ausschnitt BP Nr. 4256 „Forchheimer Straße“ Teil A unmaßstäblich Stadtplanungsamt Nürnberg / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung Luftbild: © Stadt Nürnberg 2016</p>	

5. Erfordernis Archäologischer Grabungen

Vorgeschichtliche Scherbenfunde lieferten in der Vergangenheit im Bereich des Planungsgebiets erste Hinweise auf ein Bodendenkmal. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden daher Archäologische Sondierungsgrabungen veranlasst, die ab November 2017 durchgeführt wurden. Dabei hat sich der Verdacht auf ein Bodendenkmal bestätigt. Es handelt sich dabei um eine

urnenzeitliche Siedlung der Spätbronzezeit einschließlich Urnengräberfeld. Das Bodendenkmal ist trotz der landwirtschaftlichen Nutzung gut erhalten und liegt ab ca. 40 cm Tiefe.

Eine vollflächige Rettungsgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals ist vor Beginn von Baumaßnahmen unvermeidbar. Die Stadt als Planungsträger ist nach gängiger Praxis und Rechtsprechung hierfür auch hinsichtlich der Kosten verantwortlich. Sie kann ihre Planung nur weiterbetreiben, wenn sichergestellt wird, dass die Bodendenkmäler untersucht und dokumentiert werden.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse und der Eigentums- und Pachtverhältnisse wurde in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt ein erstes Grabungskonzept im Bereich des Teilgebiets Parler Straße erarbeitet. Ziel ist, in einem ersten Abschnitt die bisher nur sondierten Grundstücke von ca. 1 ha flächig zu graben. Da das Planungsgebiet artenschutzrechtlich relevanter Lebensraum u. a. für den Kiebitz ist, stehen alle archäologischen Maßnahmen unter dem Vorbehalt einer tragfähigen Lösung für die Anforderungen des Artenschutzes.

Kosten

Die Kosten für die Sondierung von ca. 1 ha Fläche (Archäologische Grabung und Kampfmittelsondierung) belaufen sich auf ca. 100.000 Euro und werden aus Planungsmitteln von Stpl für die privaten Grundstücke (49%), sowie aus den Mittel für Altlasten von LA für die städtischen Grundstücke (51%) getragen.

Der Kosten- und Zeitaufwand für die notwendigen vollflächigen Grabungen ist momentan schwer abzuschätzen. Der vorliegende vorgeschichtliche Siedlungstyp hat tendenziell ein flächiges Siedlungsareal und ein Siedlungsrand wurde im Rahmen der Sondierung bisher in keiner Richtung erreicht.

Neben den Grabungen und der Kampfmittelsondierung entstehen Kosten für den Artenschutz. Es wird aber angestrebt, die Maßnahmen für den Artenschutz im Vorfeld der Grabungen gleichzeitig als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan zu nutzen.

Die Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel für eine Grabungskampagne ab 2019 sollen für den Haushalt 2019 beantragt werden. Für den Beschluss über die Bereitstellung wird eine separate Vorlage erstellt. Dies geschieht, sobald ein auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht tragfähiges Grabungskonzept mit einer belastbaren Kostenschätzung vorliegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Möglichkeiten zu Einsicht und Information der Bürger über die Planung, sowie Ort und Zeitraum werden über das Amtsblatt bekannt gemacht.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens, das zur bodenrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt werden muss, ist vor der förmlichen Einleitung für alle betroffenen Grundstückseigentümer ein Anhörungstermin vorgesehen. Der Termin soll unter Federführung Geo zusammen mit Stpl stattfinden.

Für die Planung des Wetzendorfer Parks ist ein eigenes Beteiligungsverfahren durch SÖR in Planung. In dessen Rahmen sollen seitens des Stadtplanungsamtes auch die städtebaulichen Belange kommuniziert und vertreten werden.

7. Weiteres Verfahren

Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplan 4641 „Wetzendorf“ dient der Sicherung der für das Planungsgebiet entwickelten freiraumplanerischen und städtebaulichen Gesamtstruktur. Für diesen Bereich soll die frühzeitige Beteiligung wie in Punkt 6 beschrieben nach Ostern 2018

durchgeführt werden. Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll. Die Einleitung des Verfahrens und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll daher in gleicher Sitzung beschlossen werden.

Auf der Ebene der Gesamtplanung sind auch die übergreifenden Themen insbesondere zu Niederschlagsentwässerung, Hochwasserschutz, Artenschutz, Ausgleich und übergeordnete Freiraumbeziehungen sowie Infrastrukturversorgung in ihrer Grundstruktur zu lösen.

Im weiteren Verfahren ist dann vorgesehen die Teilbebauungspläne A, B und C aus dem umfassenden Geltungsbereich herauszulösen und in getrennten Verfahren weiter zu bearbeiten.

Der Park mit dem neu gestalteten und renaturierten Wetzendorfer Landgraben wird große Teile der übergeordneten Funktionen Erholung, Ökologie und Wasserwirtschaft für das Gesamtgebiet in seinen Flächen übernehmen. Die Weiterführung des Verfahrens für den Teilbereich A, der die Bebauung entlang der Parler Straße, sowie die Flächen des zukünftigen Wetzendorfer Parks umfasst, soll daher als Erstes erfolgen.

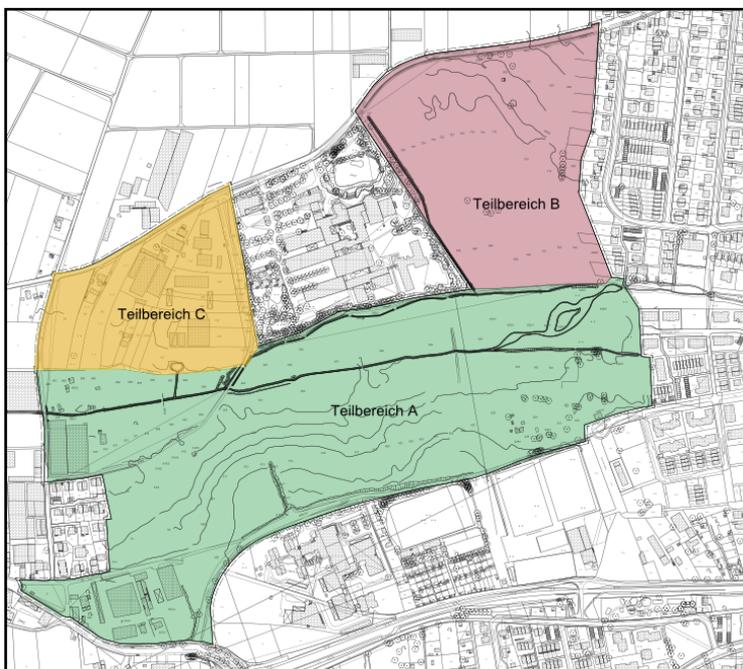


Abb.: Geplante Teilbebauungspläne
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

8. Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplans entstehen der Stadt Nürnberg Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten.

Für die Beauftragung von Gutachten und Planungen wurden im Haushaltsjahr 2017 projektgebundene Mittel in der Höhe von 104.000 Euro und im Haushaltsjahr 2018 116.000 Euro im Haushalt bereitgestellt. Von der Gesamtsumme von 220.000 Euro wurden bereits Leistungen in der Höhe von 160.000 Euro beauftragt. Mittel für folgende Gutachten sind weiterhin zu veranschlagen: Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung, Grundwassergutachten, Altlastensondierung und Gutachten zur landwirtschaftlichen Existenzsicherung, saP. Die verbleibenden Mittel von 40.000 Euro sind nicht ausreichend, eine Deckung kann jedoch teilweise über die allgemeinen Planungsmittel erfolgen. Für das Haushaltsjahr 2019 werden zusätzliche Mittel beantragt.

Für die Planung des Wetzendorfer Parks stehen Gelder aus dem Masterplan Freiraum zur Verfügung. Die Mittelbewirtschaftung erfolgt beim Service öffentlicher Raum (SöR).

Nach Abschluss des Verfahrens entstehen unter anderem Kosten für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen. Diese Kosten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt.