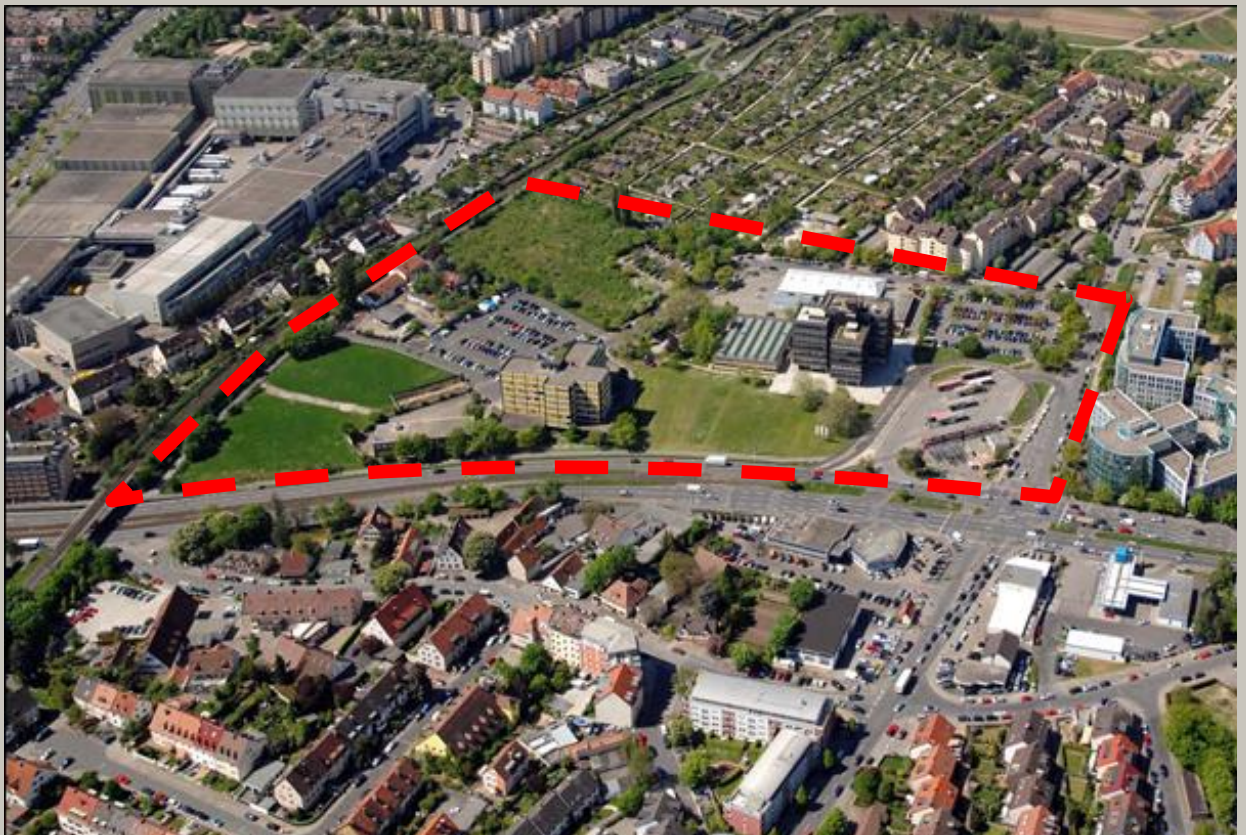


BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4653

„NEUE MITTE THON“

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

Stand: Juni 2016



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4653 „NEUE MITTE THON“

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE - VERFAHREN

Durch den Entfall der Straßenbahnwendeschleife südlich der Forchheimer Straße im Rahmen der Neubaumaßnahme der Straßenbahnstrecke „Thon - Am Wegfeld“ kann der stadteigene nördliche Teil des Bebauungsplangebiets einer hochwertigen standortgerechten neuen Nutzung zugeführt werden. Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets, der in den Bebauungsplänen Nr. 3805 und Nr. 4119 zum großen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist gemessen an der Standortgunst untergenutzt, und eignet sich in Teilbereichen für eine Wohnnutzung.

Für das Gebiet wurde vom Stadtplanungsamt 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Auslobung formuliert u.a. folgende Zielsetzungen:

„Für das gesamte Wettbewerbsgebiet ist eine neue städtebauliche Ordnung zu erarbeiten. Auf den neu entstehenden Entwicklungsflächen soll in Verbindung mit den vorhandenen Bauflächen eine hochwertige Bau- und Nutzungsstruktur entwickelt werden, die dem Stadtteil angemessen ist und den Städteingang an der Einfallstraße stadträumlich definiert.

Es ist ein Wunsch des Auslobers, einen Teil dieses Flächenpotentials in einen städtischen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität umzuwandeln“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet zu steuern. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauBG) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt; ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist aufgrund der Größe i.V. mit erheblichen Umweltbelastungen durch die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Erlanger Straße ausgeschlossen. Ein Umweltbericht ist anzufertigen.

Im weiteren Verfahren können Teilbereiche des Geltungsbereichs herausgenommen und gesondert zur Rechtskraft geführt werden, soweit die Gesamtkonzeption gewahrt bleibt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1. ANALYSE DES BESTANDS

Das im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Thon gelegene Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erlanger Straße (B4) im Osten, der Forchheimer Straße im Norden, der Pretzfelder Straße und der Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. im Westen und dem Zeisigweg bzw. der Ringbahn im Süden. Nicht weit vom Nordring und vom alten Ortskern Thon entfernt und direkt an der B4 gelegen, liegt der Bereich an zentraler und exponierter Stelle, sodass er für entsprechend ausgerichtete Nutzungen prädestiniert ist. So soll auch der Bedarf für einen Stadtteilplatz mit diversen Nutzungsangeboten im nördlichen, städtischen Bereich gedeckt werden.

Die abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Teilgebiete sind für Wohnnutzungen gut geeignet.

Die bauliche Umgebung des Gebiets stellt sich sehr unterschiedlich dar. Nordwestlich schließt Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher, bis zu 7 geschossiger Höhe an. Nördlich beherrscht das bis zu 6-geschossige Büro- und Geschäftsgebäude der Schöller-Stiftung in markanter solitärer Bauweise der 1990er Jahre den Straßenraum. Nach Osten bildet die Erlanger Straße eine Schneise zum angeschnittenen alten Ortskern Thon, der von dieser Seite kaum mehr als das frühere historisch gewachsene Zentrum wahrnehmbar ist. Im Süden, noch südlich der Ringbahn, schließt hinter einer Reihe Wohnhäuser die Schöller Eis- und Lebkuchenfabrik als markanter geschlossener und hoher Block den Stadtraum ab.

Das Gebiet ist südlich der ehemaligen Wendeschleife durch zwei großflächige, bis zu 7-geschossige Solitärbauten mit dazwischenliegenden offenen Grünflächen geprägt. Sie beherbergen Verwaltungen und eine Druckerei. An der Pretzfelder Straße befindet sich ein eingeschossiger italienischer Lebensmittelfachmarkt mit Gastronomie. Nördlich des Zeisigwegs hat sich eine Enclave kleinteiliger gewerblicher Nutzungen entwickelt, umgeben von Parkplätzen und brachliegenden Flächen. Am Ende der Pretzfelder Straße befindet sich ein Gebäude der Telecom, welches als letztes noch von der ursprünglichen, der Post vorbehaltenen Nutzung, erhalten ist.

Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße.

In der Nähe befinden sich verschiedene soziale und kommerzielle Infrastruktureinrichtungen. Die nächsten großen Einkaufsmärkte sind nicht zu Fuß erreichbar (Wilhelmshavener Straße im Norden und Köllner Straße im Westen).

Hinsichtlich Kindertagesstätten sind Bedarfe im Gebiet zu decken. Der Grundschul- und Hortbedarf soll neben der bestehenden Schule am Thoner Espan durch geplante Neubauten an der Parler Straße zu ergänzt werden. Die nächsten Mittelschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nordstadt.

Als große zentrale Grünfläche in fußläufiger Entfernung ist der Wetzendorfer Park im Nordwesten in Planung.

Im Planungsgebiet befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand, der nach Möglichkeit erhalten werden soll. Die grundstücksbegleitende und einfassende Hecke innerhalb des Biotops 1093 soll ebenso wie erhaltenswerte Einzelbäume möglichst erhalten werden. Die Gehölzpflanzung entlang des Fuß- und Radwegs genießt höchsten Schutz. Auf den weiteren als Biotope kartierten Flächen besteht Baurecht.

Nördlich der Forchheimer Straße befindet sich der Wetzendorfer Landgraben. Es ist angedacht, zumindest Teile des Gebietes hinsichtlich der Oberflächenwässer hierhin zu entwässern, soweit dies aufgrund des geringen Höhengefälles sinnvoll ist.

Inwieweit Vorbelastungen vorliegen, ist im weiteren Bebauungsplan-Verfahren abzuklären. Insbesondere hinsichtlich Bodenbelastungen, Luftbelastungen und Lärmbelastungen durch Gewerbe und Verkehr sind Untersuchungen erforderlich. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Erlanger Straße (Prognose südl. Kilianstraße: 43.000 Kfz/24 Std) wirken hohe Schallpegel auf das Planungsgebiet ein, so dass aktive und passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Die Flächen der ehemaligen Wendeschleife und die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg, alle anderen Grundstücke sind im Privatbesitz von insgesamt 4 Eigentümern.

2.2. VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die zukünftige Planung auch Wohnbauflächen vorsieht, sind zumindest Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass ein entsprechend abgegrenztes Änderungsverfahren im Parallelverfahren erforderlich wird.

Der **Bebauungsplan Nr. 3805**, rechtsverbindlich am 06.09.1972, setzt Straßenverkehrsflächen, westlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife als Parkplatzflächen, sowie Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 aus. Der südöstliche Teilbereich des Gewerbegebiets wird überlagert durch eine Festsetzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf der Post. Zudem wird entlang des südlichen Teils der Pretzfelder Straße und weiter quer durch das Postgrundstück eine Hauptwasserleitung festgesetzt, mit einem beidseitig 4m breitem Leitungsrecht.

Der **Bebauungsplan Nr. 4119**, rechtsverbindlich am 03.09.1980, setzt im südöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Von der Pretzfelder Straße zum Zeisigweg wird eine Rad- und Fußwegverbindung festgesetzt und in einem Zwickel südlich der Pretzfelder Straße zwischen Rad- Fußweg und Gewerbegebiet eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Zudem liegen für das Planungsgebiet **Baulinienpläne** vor.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Umgriff des **Planfeststellungsverfahrens der Straßenbahnlinie Thon-Am Wegfeld**. Die Inhalte des Planfeststellungsverfahrens werden ggf. hinsichtlich der im Rahmenplan vorgesehenen Bäume und einer Zu- und Ausfahrtspur für ein Parkhaus berührt. Ansonsten werden die Inhalte des Planfeststellungsverfahrens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens übernommen.

2.4. PLANUNGSZIELE UND –VORGABEN DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS

Die Planungsvorgaben aus der Wettbewerbsausschreibung werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

2.4.1. STÄDTEBAU/ NUTZUNGSSTRUKTUR

Ziel ist die Entwicklung einer baulichen Idee, die stadträumliche Qualität aufweist und die Erlanger Straße in das Stadtgefüge integriert. Schwerpunkt bildet dabei das **städtische Areal** (Straßenbahnwendeschleife Thon), für das eine bauliche und frieraumplanerische Lösung, mit der Situierung eines **Stadtteilplatzes** mit Aufenthaltsqualität erwartet wird. Der Stadtteilplatz in einer Größe von 2000 m² soll in geschützter Lage situiert sein, multifunktional und für alle BewohnerInnen attraktiv sein, und eine Marktfläche von ca. 250m² umfassen. Für die weiteren städtischen Flächen wird eine **dichte und räumlich wie gestalterisch anspruchsvolle Bebauung** angestrebt, die zum einen **notwendige bzw. fehlende Nutzungen** aufnehmen kann, zum anderen durch ihre

Ausformung der Bedeutung des neuen Ortszentrums Geltung verschafft. Eine wirtschaftliche Ver- und Aufwertung der zu bebauenden städtischen Flächen ist ausdrücklich erwünscht.

Im **Bereich des Stadtteilplatzes** ist ein bauliches Angebot für **hochwertiges Gewerbe und Dienstleistungen** vorgesehen. Ein geringer Anteil Wohnnutzungen ist denkbar. Mit einem Lebensmittelvollversorger mit bis zu 1200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sowie kleinteiliger Nahversorgung wie Bäcker, Metzger, Apotheker, Kiosk, Cafe, usw. sollte sowohl Bewohnern als auch Beschäftigten der Umgebung **nahliegende Einkaufsmöglichkeiten** bieten und die zentrale Funktion der „Neuen Mitte“ stärken

Für die zu bebauenden Flächen auf dem städtischen Areal richtet sich die **Baudichte** nach den Werten der Baunutzungsverordnung, wobei eine Überschreitung von 20% aufgrund der städtebaulichen Struktur denkbar ist. Auf den in den Bebauungsplänen festgesetzten, verbliebenen gewerblichen Bauflächen ist eine Abweichung über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bei gut begründeten städtebaulichen Konzepten denkbar.

Für die **südlichen Gewerbegebiete** werden Vorschläge für eine qualitativ hochwertige Bebauung erwartet. Das Areal soll als **Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet** entwickelt werden. Westlich des Durchstichs zum Zeisigweg soll ein Wohngebiet mit 70 % Geschosswohnungsbau und 30 % Einfamilienhausbau, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Die Fläche westlich davon soll als das Wohnen nicht wesentlich störendes eingeschränktes Gewerbegebiet mit Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in mehrgeschossiger Bauweise entwickelt werden.

Weiterhin sind zur baulichen Weiterentwicklung entlang der Erlanger Straße eine Qualifizierung des vorhandenen Baurechts im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 3805 im Sinne eines **städtebaulich und gestalterisch qualitätvollen Gesamtkonzeptes** erwünscht, das sowohl Büronutzung und Dienstleistungsbetriebe, als auch standorterträgliche Produktionsbetriebe, insbesondere aus dem High-Tech-Bereich ermöglicht. Aus städtebaulichen Gründen und als **Lärmschutz** für die westlich geplante Wohnnutzung wird entlang der Erlanger Straße eine mindestens IV-geschossige Bebauung erwartet.

Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen die Obergrenzen der geplanten Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden. Die Einfamilienhausbebauung soll in Form von Reihen- und Doppelhäusern erfolgen

Um das Defizit an Gemeinbedarfsflächen nicht weiter zu verstärken, soll eine Fläche von 1500 m² für eine **3-gruppige Kindertagesstätte** in integrierter Wohnlage vorgesehen werden.

2.4.2. VERKEHR

Die **Erschließung** ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen zu führen. Über die Erlanger Straße und über den Einmündungsbereich der Forchheimer Straße kann keine Erschließung von Einzelgrundstücken erfolgen.

Die übergeordneten **Rad- Fußweg**verbindungen sind zu beachten und in das Gesamtkonzept zu integrieren:

- von der Erlanger Straße entlang des Zeisigwegs mit Übergang über die Ringbahn zur Düsseldorfer Straße und weiter zum Einkaufszentrum an der Köllner Straße,
- zwischen Forchheimer Straße und Zeisigweg über Pretzfelder Straße bzw. Pretzfelder Weg westlich des Parkplatzes. Dieser Weg sollte möglichst an die überörtliche Ost- West-Freiraumverbindung entlang des Wetzendorfer Landgrabens angebunden werden.
- von der Erlanger Straße in südlicher Richtung zum Zeisigweg.

Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in die Planung zu integrieren und bei der Fuß- und Radwegeplanung hinsichtlich Orientierung und Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Es gelten die **Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Nürnberg. Die vorhandenen privaten Stellplätze auf den Grundstücken Fl.Nr. 514 Gemarkung Wetzendorf und Fl.Nr. 126 Gemarkung Thon sind auf Flächen des gleichen Eigentümers in Form von integrierten Lösungen zu verlagern.

Gemäß beschlossenen Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg ist eine Reaktivierung der **Ringbahn für den Personenverkehr** mittel- bis langfristig vorgesehen. Hierzu ist eine Fläche für den Haltepunkt westlich der Erlanger Straße und eine Verknüpfung der Straßenbahn vorzuhalten.

2.4.3. FREIRAUMSTRUKTUR

Aufgrund der angestrebten **hohen Baudichte** kommt der **Qualifizierung der Freiflächen** eine besondere Bedeutung zu. Wichtig ist ein differenziertes Freiraumangebot, das zum einen wohnungszugeordnete Freiräume mit hoher Privatheit anbietet, daneben aber auch gemeinsam nutzbare öffentliche Frei- und Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, die barrierefrei nutzbar sind.

Bei der Neugestaltung von Stadtbereichen soll in besonderem Maß die **ökologische Qualität** der überbauten und nicht überbauten Flächen gesteigert werden. So ist bei einer weiteren baulichen Verdichtung gleichzeitig die Qualifizierung der verbleibenden Freiflächen darzustellen.

Für die **Grünflächenausstattung** gelten grundsätzlich die Werte des Baulandbeschlusses. Eine der gewählten Bebauungsdichte angemessene Flächengröße ist durch die Teilnehmer zu ermitteln und zu begründen. Auf dem Areal südlich der Pretzfelder Straße ist ein öffentlicher **Spielplatz** mit einer Mindestgröße von 1000 m² für die neu hinzukommenden Wohnungen vorzusehen.

Die übergeordnete **Ost-West-Freiraumverbindung** entlang des Wetzendorfer Landgrabens ist mit dem Wettbewerbsgebiet zu vernetzen. Ein sorgsamer Umgang mit den **Biotopflächen** im Entwurf und in der Vernetzung der Freiräume wird vorausgesetzt.

Lärmtechnische Voruntersuchung haben ergeben, dass entlang der Erlanger Straße eine mindestens viergeschossige **Lärmschutzbebauung** zu errichten ist, um im Inneren eine für Wohnnutzungen angemessene Wohnruhe zu erreichen.

Eine **gendergerechte Planung** soll die Geschlechtergerechtigkeit fördern. Unter Gleichbehandlungsgrundsätzen solle räumliche Angebote für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen geschaffen werden.

2.5. ERGEBNIS DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS

Das Preisgericht beurteilte drei Wettbewerbsbeiträge als gleichwertig.

1. ATP München
2. Plattform Berlin
3. Wolfgang Chmiel

Verwaltungsintern wurden die drei Entwürfe hinsichtlich ihrer Erfüllung der Vorgaben und Potentiale für eine Weiterentwicklung geprüft, und der Entwurf von ATP München als Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans ausgewählt.



Wettbewerbsbeitrag ATP, Lageplan

2.4. BEHANDLUNG IM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS/ WEITERES VERFAHREN

Am 22.09.2016 wurde im Stadtplanungsausschuss über das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs berichtet. Der Stadtplanungsausschuss stimmte dem dargestellten Vorgehen zu, im Anschluss an das Gespräch mit den Eigentümern und der Beteiligung der Öffentlichkeit einen Rahmenplan mit Stadtteilplatz an einen der Preisträger und als Basis für einen Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan zu vergeben.

Dementsprechend wurde ATP beauftragt, einen Rahmenplan zu erstellen, in den die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungen einfließen sollten.

2.6. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

Öffentlichkeitsveranstaltung am 22.02.2017

Der Entwurf wurde im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung vor Ort vorgestellt und die Beteiligten um Statements gebeten.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass von einigen Anwesenden ein Bedarf für Schul- und Kindergartenplätze und für ein zusätzliches Angebot für Jugendliche im Stadtteil, z.B. in Form eines Kinder- und Jugendhauses, sowie für einen Veranstaltungsraum gesehen wird. Der Bedarf für Lebensmittel sei im Stadtteil gedeckt.

Ferner wurde angemerkt, dass für das im Süden gelegene Wohngebiet nicht attraktiv und kaum zumutbar sei, v.a. abends durch ausschließlich gewerblich genutzte Gebiete zu den ÖPNV-Haltestellen zu gelangen.

Daneben wurde allgemein angesprochen, dass im Berufsverkehr an der Zufahrt Forchheimer Straße zur Erlanger Straße und umgekehrt längere Staus auftreten, und dass der zusätzlich induzierte KfZ-Verkehr aufgrund des neuen Planungsgebiets die Situation verschärfen würde.

Ebenso kamen Anmerkungen, dass man sich an diesem Standort besondere Wohnformen und Architekturen vorstellen könne.

Zudem wurde das Thema Bebauungsdichte in Verbindung mit Grün- und Freiraumausstattung ausführlich und kontrovers diskutiert.

Auch die hohe Verkehrs-, Lärm- und Staubbelastung an der Erlanger Straße wurde von einem Anwohner als die Aufenthaltsqualität sehr beeinträchtigend beschrieben.

Eigentümergegespräche

Seitens der Eigentümer wurde vor allem darauf hingewiesen, dass die erzielte Baudichte der Entwürfe im Wohnungsbau, ebenso wie die Wohnform der „Town- Houses“, sowie andere verdichteten Einfamilienhauses an diesem recht zentralen Standort nicht bedarfsgerecht seien. Zudem wird ein weitgehend autoverkehrsfreies Wohngebiet bevorzugt.

Außerdem wird – auch im bisher als gewerblich genutzten mittleren Bereich und in dem als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzten Bereich ein höherer Wohnanteil gewünscht.

Eine Anlage des Kinder- und Jugendhauses im zeitweilig präferierten Bereich an der Erlanger Straße ist nicht möglich, da das bestehende Gebäude noch langfristig genutzt wird.

Insofern müsste diese Nutzung entweder im gemischt nutzbaren Bereich östlich des Quartier-sparks oder als Teilnutzung des geplanten Parkhauses projektiert werden. Zudem gibt es die Option, diese Einrichtung im Bereich des Parkplatzes des Kleingartenvereins zu installieren.

Stadtinterne Beteiligung der verschiedener Dienststellen

1. Jugendamt: Die Anlage eines Kinder- und Jugendhauses und eines Bürgersaals wird als sinnvoll und positiv angesehen.
2. Umweltamt: Es wird hinsichtlich der Grün- und Freiflächenausstattung mit öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen (ohne Stadtteilplatz) eine Fläche von insg. 5000 m² gefordert, davon mindestens 3000 m² als zusammenhängender Quartierspark.
3. Wirtschaftsförderung Nürnberg: ist bei der Ergänzung der bisher geplanten Gewerbegebiete auch teilweise für gemischte Nutzungen offen, soweit dies sinnvoll ist, z.B. für Wohnnutzungen in oberen Geschossen.
4. Liegenschaftsamt: die Vorgaben des Wettbewerbs hinsichtlich der baulichen Dichte im Bereich der ehemaligen Wendeschleife sind einzuhalten.
5. Verkehrsplanungsamt: die Realisierbarkeit einer Erschließung des Parkhauses über die Erlanger Straße muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

6. Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Option der Überbaubarkeit des Kanals mit einem Parkhaus hat verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen, die im weiteren Verfahren zu überprüfen sind.

Zusammenfassung der Beteiligungen mit resultierenden Vorgaben für den Rahmenplan

1. Berücksichtigung eines Bürgersaals und eines Kinder- und Jugendhauses
2. Höhere Verdichtung der Bebauung im Bereich des Stadtteilplatzes und im Bereich der Wohnbebauung, Entfall des Einfamilienhausbaus
3. Untergeordnete Wohnnutzungen, soweit möglich und sinnvoll, in den bisher als Gewerbegebiete geplanten Bereichen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen
4. Schaffung von mindestens 5000 m² öffentlicher Grünfläche, davon mindestens 3000 m² als zusammenhängende öffentliche Grünfläche, mit mindestens 1000 m² Spielplatz
5. Die Lage des Parkhauses an der Erlanger Straße wird geprüft, da die teilweise Erschließung über die Erlanger Straße eine Verkehrsentslastung für die Anlieger und für die Kreuzung Forchheimer Straße bewirkt. Die Situierung des Parkhauses wird zugunsten einer grundsätzlichen Überbaubarkeit an der Kanaltrasse ausgerichtet. Die Realisierbarkeit hinsichtlich Erschließung über die Erlanger Straße und Überbauung des Kanals wird im Rahmen des weiteren Verfahrens überprüft. Soweit das Ergebnis negativ ausfällt, müsste die Lage des Parkhauses mit westlich der Pretzfelder Straße gelegenen Baugebieten getauscht werden.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. GESAMTKONZEPT

Das Gebiet wird entlang von öffentlich nutzbaren klar strukturierten Stadträumen entwickelt. Vom im Norden „Stadtteilplatz“ ziehen sich nach Süden hin zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer als sog. „Grüne Welle“ und „Promenade“ zum quartiersbezogenen „Quartierspark“ im Süden und weiter zum Zeisigweg.

Das Fuß- und Radfahrersystem wird ergänzt durch viele Querbeziehungen, so dass interne und übergeordneten Freiraumverbindungen erhalten und ergänzt werden.

Die Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr über die Pretzfelder Straße wird beibehalten. Diese wird verlängert bis zur Ringbahn, wo potentiell der Anschluss an einen Haltepunkt für die projektierte Stadt-Umland-Bahn entstehen kann.

3.2. STÄDTEBAU

Die bestehende und geplante clusterförmige, in der Höhe gestaffelte fünf- bis achtgeschossige Solitärbebauung wird in die rasterförmige und durchlässige Gesamtstruktur eingefügt, wobei der 11-geschossige Hochpunkt mit Stadtteilplatz im Norden als Marker im Stadtgefüge fungiert.

Die gewerblich orientierte Bebauung umfasst ansonsten bis zu acht Geschosse, die Wohnbebauung und gemischte Bebauung weiter südlich stuft sich ab ist mit maximal 6 Geschossen + Dachgeschoss entlang der Pretzfelder Straße und weiter südlich entlang des Zeisigwegs mit fünf Geschossen plus Dachgeschoss. Innerhalb der „Baufenster“ kann eine abwechslungsreiche Bebauung und Architektur entstehen, ohne dass die Gesamtstruktur, Orientierung oder Konzeption beeinträchtigt werden. Die dargestellten Baukörperabformungen sind insofern als Platzhalter zu verstehen.

Entlang der umlaufenden Haupteerschließungsstraßen erfolgt eine vorwiegend straßenbegleitende Bebauung. Damit wird der Straßenraum räumlich gefasst und hinsichtlich gewerblicher und verkehrlicher Lärmimmissionen eine sinnvolle Abschirmung ermöglicht.

Die Bebauung um den Stadtteilplatz herum wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf geändert. Nunmehr umfasst das Eckgebäude an der Erlanger Straße bis zu 11 Geschosse was seiner Bedeutung als Marker für die „Neue Mitte Thon“ unterstreicht.

Die Baudichte um den Platz herum entspricht mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 19.000 m² mit einer GFZ von 2,41 gegenüber vormals ca. 13.500m² nun den städtischen Vorgaben. Ebenso wurde angepasst, dass unter dem öffentlichen Platz keine Tiefgarage zu liegen kommt, so dass die Stadt den Platz ohne Haftungsrisiken in Eigentum und Unterhalt belassen kann. Der gewünschte Bürgersaal könnte an der Pretzfelder Straße positioniert werden und hätte dann einen direkten Bezug zur Platzfläche.

Im mittleren, vorwiegend gewerblichen Bereich (N4, N5, N6) erfolgte in der Überarbeitung des Rahmenplans eine Erhöhung der Geschossfläche auf ca. 21.500 m², mit einer GFZ von ca. 2,0.

Im südlichen Teilbereich ist aufgrund des nunmehr ausschließlich 5- bis 6- geschossigen Geschosswohnungsbaus eine höhere Baudichte und eine größere Anzahl von nunmehr ca. 300 Wohnungen geplant. Die damit erzielte hohe Dichte liegt weit über den Werten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, sondern erreicht vielmehr annähernd die Werte für urbane Gebiete. Zwar wurde in der Öffentlichkeitsveranstaltung von einigen Teilnehmern bereits die Baudichte des Wettbewerbsbeitrags als dem Stadtteil nicht angemessen kritisiert, ist aber in dieser Konstellation und Anordnung um eine größere Grünfläche herum und insgesamt in gut erschlossener Innenstadtrandlage mit projektiertem Wetzendorfer Park in geringer Entfernung aus stadtstruktureller Sicht als angemessen anzusehen. Die städtebaulichen Kenndaten sind in Anlage beigefügt.

3.3. VERKEHR

Die Erschließung orientiert sich am Bestand. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße und – bei Anbindung des geplanten Parkhauses – über die Erlanger Straße. Die Baugelände im Süden bleiben im Inneren autoverkehrsreich, abweichend vom Entwurf des Büro ATP. Im Inneren sind teils für Sonderfahrzeuge befahrbare private, öffentlich nutzbare und öffentlich gewidmete Fußwege und Radwege vorgesehen. Der private Stellplatznachweis erfolgt über Tiefgaragen.

Zur Umsetzung des Konzeptes sind entlang der Pretzfelder Straße und der Erlanger Straße Umbaumaßnahmen erforderlich. An der Erlanger Straße sind Abbiegespuren zum und vom Parkhaus erforderlich.

An der Pretzfelder Straße sind im Nord-Süd-Ast zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze und Baumstandorte, und ein verbreiteter Fußweg vorgesehen.

In dem Bereich zwischen „Grüner Welle“ und „Promenade“ soll der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Dies dient der Verkehrsberuhigung in einem Bereich, wo voraussichtlich ein größeres Fußgängeraufkommen erwartet wird.

Zudem ist die Wendeanlage der Pretzfelder Straße zurückzubauen, und die Straße bis zum Zeisigweg zu verlängern, wo die Möglichkeit der Anbindung an einen Haltepunkt der potentiellen Stadt-Umland-Bahn bestehen sollte.

3.4. FREIRAUMSTRUKTUR

Zur Konzeption wird auf Kap. 3.1. verwiesen.

Im Bereich des Stadtteilplatzes wurde auf die baumüberstandene Fläche an der Kreuzung Forchheimer Straße/Erlanger Straße zugunsten eines höheren Eckgebäudes mit kleinerer platzartiger Vorfläche verzichtet. Die innere, ca. 2000 m² große geschützte Platzfläche wurde weitgehend wie im Wettbewerbsentwurf belassen und lediglich von Tiefgaragenunterbauungen ausgenommen.

Insgesamt wurde angestrebt, die bestehenden Bäume stärker zu berücksichtigen, wobei Unstimmigkeiten hinsichtlich der Standorte im weiteren Verfahren zu beseitigen sind und noch eine Baumbewertung erfolgen muss.

Die bestehende Biotopfläche im südwestlichen Planungsgebiet wird erhalten. Die zukünftige Wegführung der Freiraumverbindung ist im Rahmen der weiteren Planung noch zu optimieren.

Der südliche Teil wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erheblich überarbeitet. So wurde in Korrespondenz zum Stadtteilplatz mit den räumlichen Nord-Süd-Achsen eine ca. 3200 m² große Freifläche als Quartierspark in der Mitte des Wohnquartiers vorgesehen. Diese, auch seitens des Umweltamts geforderte Parkanlage kann neben den verschiedenen Freizeitnutzungen für die Anlieger aufgrund ihrer Größe bereits ausgleichende klimatische Funktion übernehmen und in Teilbereichen als Retentionsfläche fungieren.

Zusammen mit den angrenzenden Grünzügen und der „Grünen Welle“ ergibt sich ein Angebot an öffentlichen Grünflächen in der vom Umweltamt projektierten Größe von ca. 5000 m².

Nürnberg, den 12.06.2018
Stadtplanungsamt

gez.

Siegfried Dengler
Leiter Stadtplanungsamt