

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 „Dresdener Straße“ für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße, Gmkg. Schoppershof
Billigung**

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße soll die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 "Dresdener Straße" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3644 umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Aktuell sind im Plangebiet gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" sollen für den westlichen Teil des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 1,1 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (MI) geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, Planteil und textliche Festsetzungen entsprechend zu ändern.

Im Änderungsgebiet sollen dringend benötigter Wohnungsbau und eine integrierte Nahversorgungseinrichtung verträglich errichtet werden.

2. Planungsziele

Das ehemalige „Porscheareal“ im Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße soll i.R. seiner Nachfolgenutzung als dringend benötigte Wohnressource dienen. Ausschlaggebend hierfür ist eine verträgliche städtebauliche Situierung der Wohnbebauung bzw. der Nahversorgungseinrichtung im Zusammenwirken mit dem benachbarten, nicht störenden, Gewerbebetrieb, dessen Baufläche einen Teilbereich der Mischgebietsflächen bildet.

Hauptziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für ca. 126 Wohneinheiten, davon werden 30% im geförderten Mietwohnungsbau hergestellt, was ca. 40 geförderten Mietwohnungen entspricht. Zudem ist ein städtebaulich integrierter Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung mit einer Verkaufsfläche von 1250 m² im Geltungsbereich geplant. Der Nahversorger an dieser Stelle wird eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbebauung gewährleisten. Das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die Neugestaltung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer übergeordneten Freiraumverbindung in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung. Die Dresdener Straße wird aus dem Netz der Hauptverkehrsstraßen herausgenommen, der Fahrbahnquerschnitt reduziert und im Sinne der Verkehrsberuhigung als Tempo 30 Zone ausgebildet.

3. Umsetzung des Baulandbeschlusses

Die Themen des Baulandbeschlusses sind in der vorliegenden Planung mit folgendem Ergebnis abgearbeitet worden:

3.1 Geförderter Wohnungsbau

Ziel: 30% geförderter Wohnungsbau im Gebiet.

Im Gebiet werden ca. 40 geförderte Mietwohnungen entstehen.

Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.2 Eingriff - Ausgleich, Grünflächenausstattung, Artenschutz

Eingriff - Ausgleich

Es ist kein Ausgleich i.S. § 1a BauGB erforderlich, da es sich um einen beplanten Innenbereich handelt, der aktuell nahezu vollständig (96%) versiegelt ist.

öffentlich nutzbare Grünflächen

Mit der geplanten Errichtung von ca. 126 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau sind ca. 252 Einwohner (EW) zu erwarten.

Der Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen im Geschosswohnungsbau wird im Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg mit einem Orientierungswert 20 m² pro Einwohner beziffert. Der Anteil der öffentlich nutzbaren Spielflächen beträgt dabei 3,4 m² pro Einwohner.

Dies entspricht einem

Zielwert von ca. **5.100 m²** öffentlich nutzbaren Grünflächen, **davon**
ca. **860 m²** öffentlich nutzbare Spielfläche.

Ergebnis:

Innerhalb des Geltungsbereichs werden **keine** öffentlich nutzbaren Spiel- und Grünflächen entsprechend der Orientierungswerte des Baulandbeschlusses hergestellt.

Die erforderliche Grünflächenausstattung im räumlich-funktionalen Zusammenhang wird wie folgt abgelöst

- öffentliche Spielfläche
Neugestaltung des Spielplatzes Leipziger /Weimarer Straße
- öffentliche Grünfläche
Grünanlage Platnersberg
Sanierung von Wegen und Aufenthaltsbereichen

Folgende tabellarische Übersicht stellt die Abweichungen vom Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg dar:

Thema Baulandbeschluss	Forderung Baulandbeschluss	Umgang im Projekt BP 3644
Öffentliche Grünflächen in Abhängigkeit der Zahl der Wohneinheiten	20 m ² /EW, bei 2 Einwohner je WE im Geschosswohnungsbau); 126 WE entspricht 252 EW und einem Orientierungswert von ca. 5.100 m ² öffentliches Grün	0 m ² öffentliches Grün + Kompensationszahlung für die qualitative Aufwertung der Platnersberganlage
Öffentliche Spielflächen in Abhängigkeit der Zahl der Wohneinheiten	3,4 m ² /EW, bei 2 Einwohner je WE im Geschosswohnungsbau); 126 WE entspricht 252 EW und einem Orientierungswert von ca. 860 m ² öffentliche Spielfläche	0 m ² öffentliche Spielfläche + Kompensationszahlung für die qualitative Aufwertung einer bestehenden Spielfläche im Bereich der Nordostbahnhofsiedlung

Vorrang von öffentlichen Spielflächen	Öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen	Keine Herstellung von öffentlichen Spielflächen.
---------------------------------------	--	--

Artenschutz

Die mit dem Umweltamt abgestimmten Maßnahmen (gemäß saP, Kurzgutachten Fledermäuse) sind im städtebaulichen Vertrag verankert, wie u.a:

- geeignete Winterersatzquartiere für Fledermäuse während der Abbruchmaßnahmen
- Aufstellen eines „Fledermaus-Turmes“ als Zwischenquartier
- zehn dauerhafte Fledermaus-Ersatzquartiere

3.3 Kunst im öffentlichen Raum

Bei Baugebieten mit mehr als 10.000 m² Gesamtgrundfläche und entsprechender Eignung ist je m² Gesamtgrundfläche ein Betrag von 2 € für Projekte der Kunst im öffentlichen Raum anzustreben. Bei der Gesamtgrundstücksfläche des zukünftigen Mischgebiets (11.303 m²) ist somit ein Betrag von 22.606 € fällig.

Die Übernahme des Betrags durch den Investor ist im städtebaulichen Vertrag enthalten.

3.4 Soziale Folgekosten

Für den Schulbedarf kann der Investor kostenmäßig nicht herangezogen werden, da eine Erweiterung der Grundschule, in deren Schulsprengel das Vorhaben des Investors liegt, nicht vorgenommen werden kann. Der Bedarf an Schulplätzen muss an den bestehenden Schulen abgewickelt werden.

Für Kindertageseinrichtungen besteht nach dem derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von 4 Krippenplätzen, 9 Kindergartenplätzen und 6 Hortplätzen.

Die Kosten hierfür werden vom Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

3.6 Sonstige Regelungen

Zusätzlich zu diesen Themen wurde auch der Verkauf einer städtischen Fläche an den Investor im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Kosten

Im städtebaulichen Vertrag wurde über die oben bereits aufgeführten Kostenthemen hinaus auch die Übernahme aller anderen aus der Planung entstehenden mit dem Ergebnis verhandelt, dass sich der Investor zu deren Übernahme verpflichtet.

Für die Stadt Nürnberg entstehen keine Kosten. Der städtebauliche Vertrag wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Stadtplanungsausschusses behandelt.

5. Weiteres Vorgehen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 soll nun gebilligt werden. Daneben ist der städtebauliche Vertrag mit dem Investor abzuschließen. Erst nach dessen Unterzeichnung erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt und deren anschließende Durchführung.