Betreff:
Sportflächen an der Wohlauser Straße

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage

Die Sportflächen an der Wohlauser Straße werden im Nordwesten von der Wohlauser- und im Südosten von der Löwenberger Straße begrenzt. Im Nordosten schließt ein Wohngebiet, im Südwesten ein Mischgebiet an die Flächen an. Eigentümer und Betreiber der Sportanlage ist der TSV Altenfurt e.V..

Bereits 2016 hat der Verein der Stadt Nürnberg mitgeteilt, sich sportlich weiter zu entwickeln und das Sportgelände an der Wohlauser Straße aufzugeben; eine Bestätigung der Entwicklungsabsichten erfolgte 9/2018. In einem ersten Schritt soll die (nicht baulich genutzte) Freisportanlage aufgegeben und zum Verkauf angeboten werden. Die Flächen mit Gebäudebestand (Sporthalle und Vereinsheim) im Nordwesten sollen erst dann freigegeben werden, wenn andernorts eine neue Sportstätte zur Verfügung steht. Der Verein wünscht daher die Umwidmung seines Geländes an der Wohlauser Straße von Grünfläche/Sportanlage in eine Wohnbaufläche.

Planungsrechtliche Einstufung

Das ca. 2,25 ha große Grundstück unterbricht den baulichen Zusammenhang des Stadtteils Altenfurt im Verlauf der Löwenberger Straße; die Geschlossenheit der Bebauung ist nicht mehr gegeben. Die im Südwesten und im Nordosten von Bebauung umgebene Freifläche ist so groß, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und sie deshalb nicht als Baulücke erscheint. Sie liegt demnach nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und ist somit als Außenbereich einzustufen. Die bisherige Sachbehandlung von eingegangenen (Bau-)Anträgen wurde auf der Rechtsgrundlage des § 35 BauGB beurteilt.

Fachspezifische Bedarfe

Vom Stadtplanungsamt wurde der Infrastrukturbedarf und die planerischen Vorgaben für den Bereich um das Sportgelände des TSV Altenfurt e.V. an der Wohlauser-/Löwenberger Straße bei den relevanten Dienststellen abgefragt. Dabei wurde vom Sportservice mitgeteilt, dass eine Folgenutzung der Sportanlage Wohlauser Straße für Sporteinrichtungen nicht vorgesehen ist.

Das Jugendamt spricht sich gegen eine vollständige Umwidmung des Areals in eine Wohnbaufläche aus. Schon seit mehreren Jahren wird nach einer überdachten Möglichkeit gesucht, welche Skatern und BMX-Fahrern in den Wintermonaten für die Ausübung ihres Sports zur Verfügung gestellt werden kann.

Sowohl das Umweltamt, als auch der Servicebetrieb öffentlicher Raum Nürnberg erinnern an das Spielflächendefizit von etwa 8.300 m² in Altenfurt und fordern die Einhaltung der vom Stadtrat im Jahr 2009 beschlossenen Richtwerte für Grün- und Spielflächen und die Schaffung von Spielflächen über den Richtwert hinaus. Weiterhin wird auf den Fehlbedarf an Grünflächen von mehr als 50% im Stadtteil verwiesen.

Das Amt für Wirtschaftsförderung meldet einen Bedarf an gewerblichen Bauflächen und hält die Fläche für gewerbliche Nutzungen geeignet. Weiterhin wird auf das bestehende, im Nordwesten angrenzende Gewerbegebiet Altenfurt (nördlich Wohlauser Str.), welches einem Industriegebiet gleicht sowie auf das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet, verwiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch die zukünftige Nutzung des Sportareals keine Einschränkungen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe entstehen.

Strukturkonzept

Das vom Stadtplanungsamt erarbeitete Strukturkonzept geht entsprechend der zeitlich gestaffelten Aufgabe der Sportnutzung von einer stufenweisen Entwicklung des Areals aus. Der Planung wurden die einschlägigen Ziele des Baulandbeschlusses (StR 9/2017) insbesondere hinsichtlich der Ausstattung mit Grünflächen zugrunde gelegt.

Angesichts des Bedarfs an Wohnbauflächen wurden weite Teile der Sportanlage für eine Wohnbebauung bereitgehalten. Die neuen Wohnbauflächen schließen sich im Nordosten und im Südwesten an die vorhandene Bebauung an und führen diese fort. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt empfiehlt sich eine bedarfsgerechte Bebauung in Geschossbauweise. Somit wären ca. 210 Wohneinheiten – entsprechend einer Hochrechnung aus flächenbezogenen Durchschnittswerten – realisierbar; rechnerisch ergäbe sich daraus die Forderung zur Errichtung von 63 geförderten Wohneinheiten.

Hinsichtlich des Bedarfs an Kita-Einrichtungen wird vorgeschlagen, im Baugebiet vorbehaltlich einer endgültigen Einschätzung auf der Grundlage einer konkreten Planung ein Haus für Kinder einzuplanen. Bei den in der Strukturplanung avisierten 210 WE ergäbe sich für dieses Haus für Kinder überschlägig ein Bedarf mit ein-gruppiger Krippe (12 Plätze), ein-gruppigem Kindergarten (25 Plätze) sowie einem zwei- oder drei-gruppigem Hort (50-75 Plätze).

Wie eingangs erwähnt, sollen die nordwestlich gelegenen Flächen zwar zunächst einer sportlichen, vereinsgebundenen Nutzung vorbehalten bleiben, dieser Bereich eignet sich jedoch für eine spätere Freizeit- und Grünnutzung.

In fachlicher Zusammenarbeit mit dem Bereich Ref. V soll die zukünftige Nutzung im Segment „Jugend-Freizeit-Grün“ auf der Fläche der derzeitigen Vereinssporthalle vertieft werden; weiterhin ist bei einer Realisierung darauf zu achten, dass der Lärmschutz zur Wohnbebauung gewährleistet wird. Die westlich benachbarte Fläche des derzeitigen Vereinsheims des TSV Altenfurt wäre nach Nutzungsaufgabe als öffentliche Grünfläche herzustellen. Jedoch sollten im östlichen Randbereich die vom Umweltamt geforderten Gehölzpflanzungen unter Einbettung in einen privaten Grünstreifen erhalten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Löwenberger Straße. Eine Anbindung zur Wohlauer Straße soll durch einen Rad-/Gehweg geschaffen werden; die Ausführung ist deutlich so zu gestalten, dass eine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen verhindert wird.

Das Areal wurde hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels überprüft, mit dem Ergebnis, dass dies aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll erscheint. Ein großflächiger Einzelhandel hätte die Schwächung des perspektivischen D-Zentrums im östlich gelegenen Teil der Löwenberger Straße zur Folge. Weiterhin würde eine Ansiedlung insbesondere auf autoaffine Kunden abzielen, die ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden. Selbiges gilt für andere gebietsversorgende Einrichtungen. Auch wenn diese nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, ist analog zu den Empfehlungen für den großflächigen Einzelhandel davon abzuraten, zumal das bestehende Zentrum an den ÖPNV-Knotenpunkt „Bahnhof Fischbach“ angrenzt.

Gender und Diversity Aspekte

Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen. Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Bestandteil einer gleichstellungsorientierten Planung.

Die Struktur des Baugebiets sieht eine Gliederung in einzelne Baufelder vor, die durch eine Stichstraße erschlossen werden und mit unterschiedlichen Haustypen gestaltet werden können.

Es entsteht ein überschaubares Quartier, welches gute Voraussetzung für soziale Kontakte und eine gute Nachbarschaft bietet.

Um dem Wohnraummangel zu begegnen, wird bei der Entwicklung der Flächen eine hochwertige Wohnbebauung angestrebt. Entsprechend der aktuellen Beschlusslage ist ein Mindestanteil von 30% gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Damit könnten verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Die neuen Wohnbauflächen sind mit der nahegelegenen, neuen öffentlichen Grünfläche verknüpft. Wegeverbindungen sind gestärkt, sodass die Erreichbarkeit der Umgebung gewährleistet ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Durch verschiedene Freizeitmöglichkeiten werden unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen angesprochen.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Durch die Schaffung von neuen Wohnbau-, Grün- und Freizeitflächen werden sowohl die Bedarfe der städtischen Dienststellen abgedeckt, als auch – soweit sinnvoll – die Wünsche des TSV Altenfurt e.V. erfüllt, als Voraussetzung einer stabilen Vereinsstruktur mit bedarfsgerechten, modernen Sportanlagen.

Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine Konkretisierung im Rahmen eines einheitlichen einzuleitenden Bauleitplanverfahrens, in diesem wäre auch die Größe sowie der Standort des Hauses für Kinder abschließend zu klären. Um ein Vorhaben zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, der für den Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage darstellt, notwendig.

Im Rahmen der Baulandentwicklung ist bei der Umsetzung privater (Investoren-)Planungen ein städtebaulicher Vertrag mit Kostenverpflichtungen hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend des Baulandbeschlusses erforderlich.