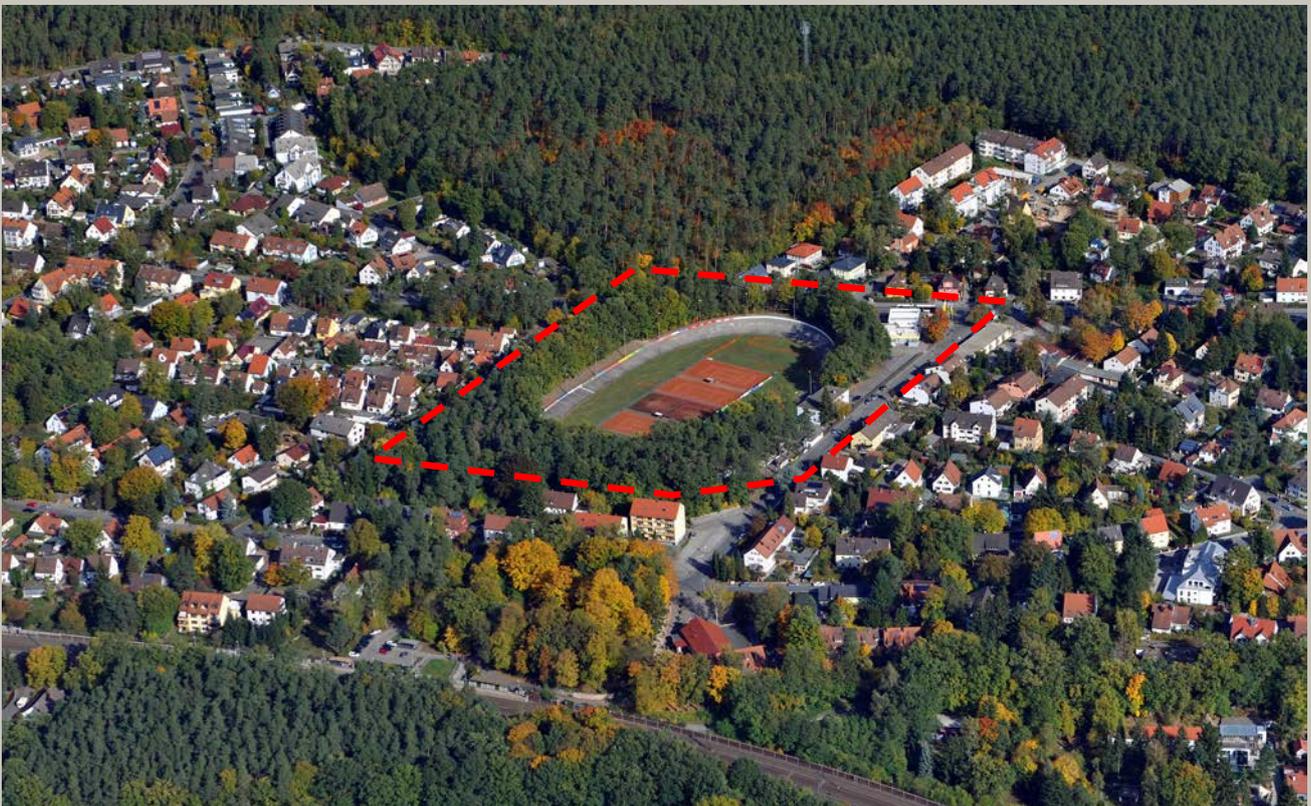


BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

Stand Februar 2019



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT	4
I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	5
I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS	6
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	8
I.4. PLANUNGSKONZEPT	9
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	9
I.4.2. BAUSTRUKTUR	9
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	10
I.4.4. GENDER UND DIVERSITY	10
I.4.5. GRÜNORDNUNG	11
I.5. ZUSAMMENFASSUNG 1. FASSUNG UMWELTBERICHT	11
I.6. KOSTEN	12
II. UMWELTBERICHT (STAND Februar 2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	

QUELLEN

- Statistischer Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Auszug aus den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2017, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013, Bayerische Staatsregierung
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, Oktober 2016/Januar 2019, ANUVA
- Umweltbericht 1. Fassung, Februar 2019, bgsm Architekten Stadtplaner

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4654

„EHEMALIGE RADRENNBAHN“

für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für die ehemalige Radrennbahn Reichelsdorfer Keller westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße wird der Bebauungsplan Nr. 4654 aufgestellt. Die Aufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 170 Wohneinheiten zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Das Plangebiet, das eine Größe von ca. 2,86 ha umfasst, befindet sich im südlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Katzwang am Übergang zum nördlich anschließenden Stadtteil Reichelsdorf Ost / Worzeldorf Einschließlich der angrenzenden Teilflächen der Straßenverkehrsflächen von Kellerstraße und Vorjurastraße umfasst der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4654 ca. 3,1 ha.

Das Grundstück der Radrennbahn mit der Fl. Nr. 170/2, Gemarkung Katzwang, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan steht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Daher ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Überplanung einer un bebauten Fläche nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die Entwicklung des Wohngebiets bezüglich der anrechenbaren Grundfläche unter der 20.000 m² Grenze bleiben wird und deshalb eine Regelung im Bebauungsplan getroffen werden kann, die entweder über eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) oder über eine festgesetzte maximale Grundfläche weniger als 20.000 m² zulässt. Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Diese werden im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft.

Das vorliegende Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und dem Flächenrecycling (dem Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche) nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Radrennbahn sowie der Nachverdichtung des Areals. Es dient damit der Innenentwicklung.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren kann diese Umweltprüfung eigentlich entfallen. Die Stadt Nürnberg lässt aber frühzeitig die wesentlichen Umweltbelange prüfen, um diese Ergebnisse in das Verfahren einfließen lassen zu können.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand (Rahmenplan) zum Bebauungsplan Nr. 4654 „ehemalige Radrennbahn“ sowie auf die 1. Fassung des Umweltberichts (Stand Januar 2019).

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ erbaute Radrennbahn im Stadtteil Reichelsdorfer Keller ist an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen stehen. Der Radrennsport ist auf eine überdachte und damit ganzjährig nutzbare Trainings- und Wettkampfmöglichkeit angewiesen. Der Verein und die Radsportszene Nürnberg planen daher den Bau einer neuen wettbewerbstaughen Radrennbahn an anderer Stelle im Stadtgebiet (Sportpark Langwasser) in einer geschlossenen Halle. Das Gelände der alten Radrennbahn soll nun einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden.

Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4654 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit einer Mischung aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau (davon 30 % gefördert) entwickelt werden. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen wie Kinderkrippe/ Kindergarten/ Hort und altengerechtes Wohnen sowie Dienstleistung, Handel und nichtstörendes Gewerbe. Weiterhin sollen die umgebenden, bestehenden Grünstrukturen des Grundstücks gesichert und eine zentrale öffentlich zugängliche Grünfläche geschaffen werden.

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 16.05.2018 statt. Das Preisgericht hat dabei einstimmig einen ersten Preis an die Architektengemeinschaft EAA Europe-Asia-Architects GmbH, Regensburg, und Architekturbüro Hanna, Schwanstetten, mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg, vergeben. Am 19.07.2018 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll sich die Entwicklung des Siedlungswezens in den Verdichtungsräumen, ausgehend von den Kernstädten, entlang den Entwicklungsachsen und leistungsfähigen Verkehrswegen, insbesondere den schienengebundenen Trassen des Personennahverkehrs, vollziehen (Regionalplan Region Nürnberg LEP B V 1.1.8). Das Planvorhaben entspricht dieser Zielsetzung.

Im „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat; erstellt durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, September 2015) wird aufgezeigt, dass die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Aufgrund der nicht vorhandenen Reserven im Wohnungsbestand und einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit sind in der Konsequenz die Wanderungsverluste gegenüber der Industrieregion deutlich gestiegen. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzliches Wohnungsangebot erforderlich, welches sowohl quantitativ als auch qualitativ den Anforderungen der Nachfrage entspricht.

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Dies schließt den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung gleichermaßen ein.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Durch die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Gebiet für eine Wohnnutzung gut geeignet. Es wird eine städtebauliche und architektonisch qualitätvolle Bebauung angestrebt. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann. Eine dem Standort angemessene verdichtete Bauweise soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen ergänzt werden.

Das Plangebiet ist sinnvoll in die städtebauliche Struktur einzufügen und dem Gebot der Zeit nach so zu beplanen, dass die Ressource Boden sinnvoll genutzt wird. Insgesamt soll die Anziehungskraft des gesamten Stadtteils nachhaltig verbessert werden und bezahlbarer Wohnraum in attraktiver Lage für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen werden.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes mit hoher städtebaulicher Qualität
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit hoher Aufenthaltsqualität im Grünen.
- Erhalt einer Grünverbindung vom östlich gelegenen Waldareal hin zu den westlich gelegenen Talräumen
- Optimierte Anbindung an den städtischen, öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Sicherstellung eines wirksamen Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

Bezüglich der Analyse des Bestands wird zu den Themen „natürliche Grundlagen – Natur und Landschaft“ sowie „Vorbelastungen – Altlasten, Lufthygiene, Lärm“ auf die 1. Fassung des Umweltberichts verwiesen.

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gelände der ehemaligen Radrennbahn befindet sich im südlichen Stadtgebiet westlich des Main-Donau-Kanals und östlich der Rednitz im Stadtteil Katzwang, westlich der Vorjurastraße, nördlich der Kellerstraße, östlich der Rennbahnstraße und südlich der Umbenhauerstraße.

Das Planungsgebiet ist eingebettet in eine geschlossene Siedlungsentwicklung aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern entlang eines Entwicklungsbands östlich der Bahntrasse und westlich der Vorjurastraße am südlichen Rand der Kernstadt.

In den Nachkriegsjahren erfolgte eine Verdichtung und zusätzliche Bebauung vormals eher dünn besiedelter Bauflächen im Umkreis.

Im Osten schließen sich das SPA-Gebiet „Nürnberger Reichswald“ und das Landschaftsschutzgebiet Eichenwaldgraben / Stockweiher an. Im Westen befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Rednitztal-Mitte und das FFH-Gebiet Rednitztal / Waldbiotop.

Das Planungsgebiet ist abgesehen von der Betonpiste der Rennbahn mit ihrer Querneigung relativ eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 325 m über NN im Norden und 326 m über NN im Süden. Nach Westen fällt das Gelände in den Nachbargrundstücken um ca. 2-3 m ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Nutzung der Radrennbahn wurde 2017 mit den letzten dort ausgetragenen Radmeisterschaften eingestellt. Die Radrennbahn besteht aus einer 400 m langen Rundstrecke sowie den darum angeordneten Zuschauertribünen. Sie weist Traversen von ca. 2 m (Nord- und Südtribüne) bis 5 m (Steilkurven Ost und West) Höhe auf.

Am südlichen Rand befinden sich das Vereinsgebäude, verschiedene Nebengebäude und Schuppen aus Holz und die Haupttribünen mit unterirdischen Anlagen. Weiter östlich befindet sich eine Tankstelle im Kreuzungsbereich der Kellerstraße mit der Vorjurastraße, die derzeit noch in Betrieb ist. Der Innenbereich, der durch ein Tunnelbauwerk erschlossen wird, wurde viele Jahre auch als Tennisanlage genutzt. Fast vollständig umgeben wird das Planungsgebiet von einem ausgeprägten Baumbestand.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Vereinsgelände wird über die südlich verlaufende Kellerstraße erschlossen, nach Norden und Westen bestehen keinerlei fußläufige oder verkehrstechnische Verbindungen. Über die Vorjurastraße mit Verlängerung Wiener Straße bzw. der Südtangente N4 ist das Planungsgebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Vorjurastraße / Katzwanger Hauptstraße verkehrt die Buslinie 62 sowie die Nachtlinie 6. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebiets in der Katzwanger Hauptstraße auf Höhe des Wohnhauses Nr. 149/151. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Schwabach – Roth, die hier von der Stadtbahnlinie S2 bedient wird. Die S-Bahn-Station „Reichelsdorfer Keller“ befindet sich in ca. 150 bis 200 m Entfernung. Das Plangebiet ist somit sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Radverkehr

Die vorhandenen Straßen um das Plangebiet herum können alle auch durch Radfahrer genutzt werden. Entlang der Vorjurastraße verläuft eine getrennte Radwegeverbindung in die angrenzenden Stadtteile. Außerdem ist das Gebiet über die bestehende Radwegeverbindung entlang des in ca. 1,8 km Entfernung gelegenen Main-Donau-Kanals gut an das überörtliche Radwegenetz angebunden.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge gehören die Stadtteile Reichelsdorf und Reichelsdorfer Keller zu den sog. etablierten Familienquartieren. Charakteristisch für diese Quartiere sind extrem unterdurchschnittliche Ausprägungen bei den Indikatoren zur sozialen Anspannung, dem Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund und der Bebauungsdichte. Sehr stark ausgeprägt sind hier die Wohnbindung und die Haushaltsstruktur in Form von Haushalten mit Kindern. Der Singleanteil an den Haushalten liegt mit unter 43% unter dem gesamtstädtischen Wert von 50%. Durch die aufgelockerte Bebauung und die Siedlungsstruktur steht den Bewohnern hier im gesamtstädtischen Vergleich die meiste Wohnfläche zur Verfügung.

Dem „Auszug aus den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2017“ ist zu entnehmen, dass in den angespannten Quartieren die meisten Jugendlichen zu finden sind, während in den etablierten Familienquartieren die meisten Senioren leben. In Reichelsdorf und Reichelsdorfer Keller ist der Seniorenquotient (Verhältnis der Anzahl von Einwohnern über 65, bezogen auf je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 – 64 Jahren) mit 30 bis unter 40 im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (29,8) zwar höher, jedoch ist auch der Jugendquotient (Verhältnis der Anzahl von unter 15-jährigen bezogen auf je 100 Personen im Alter von 15 – 64 Jahren) mit 17 bis unter 22 im Vergleich zur Gesamtstadt (19,0) ebenfalls hoch. Somit kann von einer ausgewogenen Altersstruktur in diesen Gebieten ausgegangen werden.

In 2016 wiesen die Stadtteile zudem eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenrate von unter 5 % auf. Dementsprechend liegt auch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (hier nur Haushalte mit Kindern, die Arbeitslosengeld II beziehen) mit 3 bis unter 8% deutlich unter dem städtischen Mittel von 14,6%.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 22.08.2013 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
- Eine Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.
- Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist z.B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.
- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsverversorgung insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg /Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4641 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich größtenteils als „Grünfläche – Sportanlage“ dargestellt. Die im Osten verlaufende Vorjurastraße, die teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen ist, ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Umgeben wird der Geltungsbereich größtenteils von Wohnbauflächen. Nach Nordosten schließt eine weitere Grünfläche an.

Diese Darstellung entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4654. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben. Mit der Anwendung des §13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4025. Der Bebauungsplan von 1971 umfasst einen Geltungsbereich von ca. 44 ha und setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Planungsgebiet mit der ehemaligen Radrennbahn selbst ist mit der hinweislichen Kennzeichnung „Sportplatz Nürnberg“ festgesetzt. An den Grundstücksgrenzen zur Kellerstraße sind überbaubare Grundstücksflächen für die Vereinsgebäude sowie eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße sind bereits als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB, gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4025. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4025 werden in diesem Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das geplante Quartier umfasst III- bis IV-geschossigen Geschosswohnungsbau mit ca. 16.000 m² GF sowie verdichtete Einfamilienhausbebauung mit ca. 3.300m². Die Wohnnutzung wird im Osten zur Vorjurastraße ergänzt durch eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen und den dazugehörigen Freiflächen (ca. 1.000 m²). Die Kindertagesstätte (KITA) mit ca. 810 m² GF ist damit für 24 Krippenkinder und 75 Kindergartenkinder ausgelegt.

Im V - geschossigen Solitärbau im Kreuzungsbereich Keller- und Vorjurastraße sind gemischte Nutzungen in Form von Büro- und Dienstleistungsflächen sowie kleinflächiger Einzelhandel (Nachbarschaftsläden) und Wohnen in einer Größenordnung von ca. 5.000 m² vorgesehen.

I.4.2. BAUSTRUKTUR

Die Gebäudestruktur belegt den „Fußabdruck“ der ehemaligen Radrennbahn. Neben dem Erhalt der identitätsstiftenden Formensprache kann auf diese Weise auch der ausgeprägte, die Radrennbahn umgebende Baumbestand zu großen Teilen erhalten werden. Die geplante Baustruktur greift dabei auch die ehemalige, aus der Rennbahnnutzung stammende Topographie auf. Die umlaufende Geländemodellierung aus den Traversen und Tribünenbereichen der Rennbahn wird an die zukünftigen Nutzungsanforderungen angepasst, bleibt aber weiterhin ablesbar und dient gleichzeitig dem zukünftigen Lärmschutz und dem Erhalt der bestehenden Außenwirkung des Planungsgebiets. Die am westlichen und östlichen Rand platzierten Baukörper werden mit ihren Untergeschossen in das Gelände eingetieft. Für die

im Osten vorgesehene KITA ergeben sich so vielfältige Bezüge zwischen den Gruppenräumen und den Freiflächen.

Die verschiedenen Wohnformen vermischen sich kleinteilig, wodurch auch die Durchmischung der Bewohnerschaft unterstützt werden soll. Geförderter sowie seniorengerechter Wohnungsbau soll im Quartier integriert werden. Die punktuell platzierten Gebäudekörper erzeugen abwechslungsreiche Außenräume und vielfältige Blickbeziehungen zu internen Plätzen und den umgebenden Grüngürtel. Durch die zentral gelegene öffentlich nutzbare Grünfläche wird das Wohngebiet freiräumlich gegliedert. Durch eine autofreie Gestaltung der inneren Erschließung soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner entstehen.

An der Ecke Vorjurastraße / Kellerstraße wird ein Solitär platziert, das als Aushängeschild für das Quartier adressbildend wirkt.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Auf eine oberirdische Erschließung für MIV innerhalb des Quartiers wird verzichtet. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen wird in einer, die Bauräume miteinander verbindenden Tiefgarage untergebracht. Diese wird über die angrenzende Kellerstraße und über die Vorjurastraße angedient. Besucherstellplätze (insgesamt 19) werden im Bereich der Kellerstraße durch eine Neuorganisation des Straßenraumes eingeplant. Anliefervorgänge der gewerblichen Nutzungen werden auf Privatgrund abgewickelt.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens werden die Leistungsfähigkeiten der angrenzenden Straßenräume überprüft und die entstehenden Neuverkehre ermittelt werden.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Eine gute freiräumliche Verknüpfung zur Umgebung und verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Durch die geplante Nutzungsmischung mit Nahversorgungsflächen und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben. Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Somit werden die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen berücksichtigt.

Die Neubebauung wird mit der Umgebung und insbesondere den angrenzenden Landschaftsräumen verknüpft und schafft so kurze Wege zu den Freiflächenutzungen. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen ausgebaut und gestärkt.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen und insbesondere die Ausstattung mit Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen kommt allen Bevölkerungsteilen zugute. Für berufstätige Personen ist die Nähe zur S-Bahn sowie zur Bundesautobahn A6 (über die Vorjurastraße bzw. Katzwanger Hauptstraße) bzw. zu anderen überörtlichen Verkehrswegen ein Vorteil.

Bei der Planung wurde angestrebt, durch die Erschließung über die vorhandenen angrenzenden Straßen ein in sich geschlossenes Wohnquartier zu schaffen, das frei von Durchgangsverkehr ist und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ein gutes Sicherheitsgefühl vermittelt. Gleichzeitig öffnet sich das bisher geschlossene Radrennbahngelände auch für

die angrenzenden Wohngebiete, so dass auch diese vom Erholungswert der öffentlich nutzbaren Grünflächen profitieren. Die klare Erschließung sowie der geplante Solitärbau an der Kellerstraße bieten eine gute Orientierung sowohl für die ganz jungen als auch die älteren Bewohnerinnen und Bewohner. Öffentliche und halböffentliche Plätze und Freiflächen bieten Raum zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen.

Die in Tiefgaragen nachgewiesenen Stellplätze bieten die Möglichkeit, barrierefrei zu den Wohnungen zu gelangen. Dies kommt v.a. älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, Menschen mit Gehbehinderung und Familien mit Kleinkindern (Kinderwagen) zugute.

I.4.5. GRÜNORDNUNG

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Mit dem weitgehenden Erhalt des rahmenden Baumbestandes und zusätzlichen ergänzenden Baumpflanzungen wird das Wohnquartier gefasst und gleichzeitig die landschaftsbildprägende und damit auch identitätsstiftende Struktur gesichert. Zur Kellerstraße zeigt sich das Quartier offener und lädt zum Durchqueren ein. Durch die zentral gelegene öffentlich nutzbare Grünfläche, plateauartige Hausgärten und eine ineinander übergehende Platzgestaltung entstehen differenzierte Freiräume für das zukünftige Wohnquartier. Baumpflanzungen und Wegeverbindungen, die die Freiräume miteinander verknüpfen, unterstützen das Freiraumangebot. Ein Rundweg entlang des Baumsaums aber auch das interne Wegenetz ermöglichen ein schnelles Queren des Quartiers oder auch das Verweilen im Freiraum. Auch im Hinblick auf Spielflächen werden im Quartier verteilt vielfältige sowohl öffentliche als auch private Angebote geschaffen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG 1. FASSUNG UMWELTBERICHT

Auf den Umweltbericht (1. Fassung, Stand Januar 2019) zum Bebauungsplan wird verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts zusammenfassend dargestellt: Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan des Bebauungsplans dar, der aus dem Gestaltungsvorschlag zum städtebaulichen Wettbewerb der Planungsgemeinschaft EAA/Hanna/WLF entwickelt wurde.

Für die meisten Umweltbelange ist eine Bewertung der Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und §1a BauGB noch nicht abschließend möglich.

Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Im Hinblick auf die bestehenden, zu großen Teilen versiegelten oder stark verdichteten Bodenverhältnisse, führt das Planungsvorhaben auch im Falle einer Überplanung bisheriger Freiflächen insbesondere aufgrund der geplanten nicht unterbauten zentralen Grünfläche bei gleichzeitigem weitgehendem Erhalt der rahmenden Grünstrukturen mit Baumbestand voraussichtlich zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Planungsgebiet.

Insbesondere vorhandene Bodenbelastungen können im Zuge des Rückbaus von Anlagen und der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden.

Im weiteren Verfahren werden Art, Umfang und Ort von regenrückhaltenden Maßnahmen näher definiert werden. Vermutlich werden Teile der zentralen Freifläche zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers herangezogen.

Durch die Planung werden versiegelte Bereiche, aber auch naturnahe Bereiche in Anspruch genommen. Anzuführen ist hier insbesondere alter Baumbestand. Große Teile davon können erhalten werden. Dennoch werden auch wertvolle Bestandsbäume gerodet werden müssen. Auswirkungen auf Tierarten sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durch Wegfall potenzieller Quartiere und Brutplätze zu erwarten. Im Gebiet kommen jedoch überwiegend

nur im Stadtgebiet häufige und verbreitete Arten vor und die Auswirkungen können durch geeignete Minimierungs- und CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Eine abschließende Bewertung ist aber erst im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) möglich, zu der derzeit noch ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt wird.

Für das Schutzgut Mensch bestehen im Bereich „Lärm“ Auswirkungen durch Straßenverkehr auf der Vorjurastraße und den geplanten Nahversorger, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Unter Berücksichtigung wirksamer Schallschutzmaßnahmen können negative Beeinträchtigungen auf das Gebiet und das Umfeld reduziert werden.

Im Hinblick auf die Erholung des Menschen ist gegenüber dem Ist-Zustand mit Verbesserungen zu rechnen, da das Areal bisher nicht öffentlich zugänglich war. Für den Bedarf der zukünftig dort wohnenden Menschen werden differenzierte Freiraumangebote geschaffen. Auf das Schutzgut Landschaftsbild ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da große Teile der bestehenden Eingrünung (alter Baumbestand) erhalten werden können, bzw. eine Ergänzung durch Neupflanzungen vorgesehen wird. Damit wird auch die Vernetzung der Landschaftsräume „Nürnberger Reichswald“ im Osten und „Rednitztal“ im Westen erhalten und gefördert. Zu erhaltender Baumbestand ist im weiteren Verfahren noch verbindlich festzusetzen.

Das Schutzgut Luft und Klima wird trotz kleinräumiger Veränderungen nicht beeinträchtigt, da die Auswirkungen nur eng begrenzt sind und übergeordnete Kaltluftströme für die umgebenden Wohngebiete nicht beeinflusst werden. Dort herrschen zudem noch günstige bioklimatische Verhältnisse.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Netz NATURA 2000 wurden überprüft, insbesondere zum SPA-Gebiet „Nürnberger Reichswald“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VorP) erstellt. Dabei konnten erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele dieses Gebietes ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestufte Gehölzbestände; bei Überplanung von festgestellten Waldflächen ist ggf. in Abstimmung ein walddrechtlicher Ausgleich umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

I.6. KOSTEN

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 26.02.2019
Stadtplanungsamt


Dengler
Leiter Stadtplanungsamt