

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4649 "Schnepfenreuth Süd-West"**

für ein Gebiet östlich der Fl.Nr. 59, Gmkg. Schnepfenreuth und deren Verlängerung bis zur Schleswiger Straße, nördlich der Schleswiger Straße und westlich des Siedlungsbereichs von Schnepfenreuth bis zu den Sportflächen des Turnerbundes St. Johannis 1888 e.V. sowie Teilflächen der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg  
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation und Änderung des Geltungsbereichs

Am 12.10.2017 wurde für das ca. 9,3 ha große Areal im Stadtplanungsausschuss das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4649 "Schnepfenreuth Süd-West" eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Arrondierung des Stadtteils von Schnepfenreuth mit Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur, Frei- und Artenschutzflächen zu schaffen.

Der Geltungsbereich soll gegenüber dem Einleitungsbeschluss wie folgt geändert werden:

- Die Flächen der ehemals geplanten Trasse der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg werden in den Geltungsbereich einbezogen, um diese für die Landwirtschaft zu sichern. Darüber hinaus soll eine übergeordnete Freiraumverbindung den Lückenschluss zum Anschluss an den Spargelfeldweg sicherstellen.
- Die Flächen westlich der geplanten Verbindungsstraße sollen ebenfalls dauerhaft für die Landwirtschaft gesichert werden.

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg widerspricht den o.g. Planungszielen. Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren Nr. 19 wurde am 24.05.2017 im Stadtrat (StR) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB zur 19. FNP-Änderung wurde im AfS am 13.12.2018 begutachtet sowie im StR am 30.01.2019 beschlossen.

Der Rahmenplan fixiert die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und wurde durch das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Stadt Nürnberg erarbeitet.

Auf Grundlage des Rahmenplans, des Vorentwurfs der Begründung sowie des vorliegenden ersten Entwurfs des Umweltberichts (UB) soll als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB beschlossen werden.

2. Planungsrecht

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Bereich des potentiell ausgebauten Verlaufs der Bamberger Straße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich des bisherigen Ortsrands von Schnepfenreuth verläuft neben der dargestellten Ortsrandgestaltung eine übergeordnete Freiraumverbindung nach Norden, welche südlich der Sportflächen des Turnerbunds Johannis 1888 e.V. nach Westen in Richtung Spargelfeldweg abknickt.

Für das Gebiet liegen für einen kleinen Teilbereich alte Baulinien vor (BPlan Nr. 2172), die als von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt betrachtet werden können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung sind die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4649 erforderlich.

### 3. Neue Verbindungsspanne zwischen Bamberger Straße und Schleswiger Straße

Im Rahmen der 19. Änderung des FNP wurden im Zusammenhang mit der Planung der Bamberger Straße und der Erschließung der Entwicklungsflächen im Bereich Thon/Wetzendorf/Schnepfenreuth unterschiedliche Varianten geprüft. Gemäß des Beschlusses des Stadtrats vom 30.01.2019 soll die Verbindungsspanne zwischen Schleswiger Straße und Bamberger Straße (Variante 3) weiterverfolgt werden.

Zur Verbesserung der bestehenden verkehrlichen Situation im Nürnberger Norden ist der Bau einer Verbindungsspanne zwischen Bamberger Straße und Schleswiger Straße geplant. Die favorisierte neue Verbindungsspanne zwischen Bamberger Straße und Schleswiger Straße stellt

- eine notwendige Verbindung im Nürnberger Nordosten her, die notwendige Verkehre abwickeln kann ohne neue Durchgangsverkehre anzuziehen;
- eine Entlastung für den östlichen Abschnitt der Schleswiger Straße mit ihrer angrenzenden Wohnbebauung dar mit gleichzeitiger Entlastung der Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße;
- eine Entlastung für den Ortskern von Schnepfenreuth dar, ohne den gesamten Durchgangsverkehr zu verhindern;
- im Hinblick auf den Artenschutz, insbesondere für den Lebensraum vieler bodenbrütender Vogelarten, - im Vergleich zum Ausbau der Bamberger Straße - die Variante mit den geringsten Nachteilen dar.

Auf die detaillierte Darstellung der Untersuchungsergebnisse zur Variantenprüfung Bamberger Straße im Rahmen der 19. FNP-Änderung (siehe AfS 13.12.2018, StR 30.01.2019) wird verwiesen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Anpassungsmaßnahmen und Flächenbedarfe erforderlich werden.

### 4. Städtebauliche Zielsetzung der Planung:

Ziele des Bebauungsplans sind die bauliche Arrondierung des Stadtteils von Schnepfenreuth mit Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur, öffentlich nutzbaren Grünflächen und Artenschutzflächen sowie die Schaffung einer neuen Verbindungsspanne am westlichen Rand des künftigen Baugebiets zwischen Schleswiger Straße und Bamberger Straße. Im nordwestlichen Bereich soll parallel zum bestehenden Flurbereinigungsweg eine Geh- und Radwegeverbindung als Lückenschluss zum Spargelfeldweg geschaffen werden. Ferner sollen gemäß der im Stadtrat beschlossenen „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ leistungsfähige, stadtnahe landwirtschaftliche Flächen im Knoblauchsland langfristig gesichert werden.



Abb.: Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4649 vom 26.03.2019 / Abb.: Modellfoto, Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden  
 Quelle: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das im FNP bereits gesicherte Baugebiet an der Schleswiger Straße (Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“) kann nach Norden fortgesetzt werden.

Die Bauflächen werden sowohl von der neuen Verbindungsspanne als auch von der Schleswiger Straße aus erschlossen. Die Haupteerschließung des neuen Baugebiets ist als Ringerschließung konzipiert. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und im Süden an die Schleswiger Straße sowie im Nordwesten an die neue Verbindungsstraße angeschlossen. Im Bereich der Bebauung fungiert die Schleswiger Straße als Bindeglied zwischen der geplanten Bebauung und dem südlich angrenzenden geplanten Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“). Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Ein differenziertes Geh- und Radwegenetz verbindet das neue Quartier mit den angrenzenden Baugebietern, den ÖPNV-Haltestellen und dem „Wetzendorfer Park“ feinmaschig und setzt die im Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ geplante Freiraum- und Wegeverbindungen nach Norden fort. Die bestehende Verbindung zwischen Spargelfeldweg und östlicher Bamberger Straße soll auch weiterhin ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben. Eine parallel zum vorhandenen Flurbereinigungsweg verlaufende Geh-/Radwegeverbindung soll den Lückenschluss der Freiraumverbindung bis zum Spargelfeldweg fortsetzen. Die Flächen westlich der neuen Verbindungsspanne sollen dauerhaft als landwirtschaftliche Flächen gesichert werden. In diesem Bereich soll künftig lediglich ein moderater Zuwachs an Gewächshausflächen erfolgen.

Möglichst unterschiedliche Wohnformen werden den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht und vermitteln zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der freien Landschaft. Insgesamt sind ca. 530 Wohneinheiten (WE) für ca. 1.080 Einwohner geplant, davon ca. 518 WE im Geschosswohnungsbau.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist die „Grünen Mitte“, ein zentraler Nachbarschaftspark mit einer Größe von ca. 6.800 m<sup>2</sup>, um den sich sechs Quartiere gruppieren. Dieser gibt dem Quartier Prägung und Rückgrat.

Die einzelnen Quartiere bestehen aus einer kompakten Bebauung mit unterschiedlichen Haustypologien, welche sich jeweils um einen Nachbarschaftshof gruppiert.

Westlich der „Grünen Mitte“ ist Geschosswohnungsbau in Form von Punkt- bzw. Zeilenbebauung und entlang der neuen Verbindungsspanne ein baulicher Lärmschutz in Form einer viergeschossigen Riegelbebauung sowie Lärmschutzelementen zwischen den einzelnen Baukörpern geplant. Zur „Grünen Mitte“ wird die Riegelbebauung aufgebrochen, hier sind Punkthäuser situiert. Im Osten wird die „Grüne Mitte“ durch eine Zeilenbebauung begrenzt. Die Höhenentwicklung ist nach Osten hin abgestuft und passt sich der Bestandsbebauung entlang der Albert-Ortmann-Straße an. Hier sind schwerpunktmäßig Reihenhäuser vorgesehen.

Der Quartiersplatz im Süden und ein Heranrücken der Quartiersbebauung an die Schleswiger Straße bilden die neue Adresse und zugleich das Quartiersentree. Er bildet zusammen mit einem 5-geschossigen Gebäude die stadträumlich übergeordnete Adresse des neuen Wohnquartiers. Am Quartiersplatz sind erdgeschossig Flächen für Einzelhandel (ca. 800 m<sup>2</sup>) und Gastronomie situiert. Ein weiterer baulicher Akzent mit 5 Geschossen befindet sich am nordöstlichen Rand des zentralen Nachbarschaftsparks.

Der zentrale Nachbarschaftspark bildet gemeinsam mit den Grünflächen entlang der Quartiersränder und den zwischen den Baugruppen befindlichen Grünkeilen ein differenziertes Freiraumsystem, das die Grundstruktur des Quartiers prägt. Sie sind mit den angrenzenden Grünräumen, z. B. dem neuen Wetzendorfer Park verbunden und dienen u. a. der Retention, dem Spielen und der Erholung.

Die Planung sieht insgesamt ca. 23.700 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche vor. Gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg ist im Planungsgebiet ein Zielwert von 21.180 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbaren Grünflächen – bezogen auf 1.100 Einwohnern - zu erreichen, welcher nach derzeitigem Stand der Planung durch öffentliche Grün- und Freiflächen voraussichtlich vollständig im Plangebiet abgedeckt werden kann.

## 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens im ersten Halbjahr 2019 durchgeführt werden. Die Möglichkeit zur Einsicht und Information der Öffentlichkeit über die Planung sowie Ort und Zeit werden über das Amtsblatt bekannt gegeben.

Des Weiteren ist im Rahmen des Umlegungsverfahrens, das zur bodenrechtlichen Neuordnung des Bebauungsplans durchgeführt werden muss, vor der förmlichen Einleitung für alle betroffenen Grundstückseigentümer ein Anhörungstermin vorgesehen. Hierzu werden die Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer gesondert eingeladen.

## 6. Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entstehen der Stadt Kosten für erforderliche Gutachten. Nach einer ersten groben Schätzung werden für erforderliche Gutachten voraussichtlich ca. 80.000 € benötigt. Weitere Kosten wie z.B. für die Planung und für die Herstellung der Erschließung, der öffentlichen Grünflächen und für den Artenschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt.

## 7. Weiteres Vorgehen/zeitliche Umsetzung

Die erforderlichen Klärungen hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft, der Umwelt, des Artenschutzes sowie der Erschließung sollen schwerpunktmäßig im Jahr 2019 gutachterlich untersucht werden.

Als nächster formaler Verfahrensschritt soll auf Grundlage des Rahmenplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2019 durchgeführt werden.