

Betreff:

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 „Lochnerstraße“
für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere
Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der
Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Lackfabrik Akzo Nobel im Stadtteil Schweinau soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche (Konversion) durch die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen / Gewerbe, Gemeinbedarf mit sozialer und kultureller Infrastruktur) in angemessen hoher Dichte und ortsnahe öffentlich nutzbaren Freiflächen soll dabei insbesondere dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgen. Im Wesentlichen soll der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen und hierbei auch durch geförderten Wohnraum eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Planung

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität von den Eigentümern, der KIB-Gruppe und dem Evangelischen Siedlungswerk (ESW) ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erste Preis wurde an das Büro Maier Neuberger Architekten GmbH, München vergeben. Am 13.12.2018 wurde im Stadtplanungsausschuss über das Wettbewerbsergebnis berichtet, gleichzeitig wurden wesentliche Eckpunkte, die in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind, beschlossen. Das gemäß den Eckpunkten und dem Preisgerichtsprotokoll überarbeitete Konzept bildet als Rahmenplan die planerische Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 erforderlich. Das Planungsgebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 3748, der seit dem 28.01.1970 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 3748 setzt derzeit für den Änderungsbereich ein Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbe und öffentlichen Grünfläche fest. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Schweinau und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha, der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,56 ha.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3748 werden in diesem Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP), so dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt wird.

Städtebauliche Eckdaten

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 24.730 m ²	ca. 247	ca. 494
gefördertes Wohnen	ca. 13.770 m ²	ca. 138	ca. 276
EG-Zone mit flexibler Nutzung	ca. 7.400 m ²	ca. 40	ca. 80
Kindertagesstätte	ca. 1.250 m ²	-	-
Jugendhaus	ca. 2.250 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 49.400 m ²	ca. 425	ca. 850

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3748 von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung für die Errichtung von drei Wohnquartieren mit ca. 425 Wohneinheiten. Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung mit überwiegenderem Wohnen, Nicht-Wohnnutzungen/ Dienstleistungen/ Gewerbe, (Gemeinbedarf mit sozialer und/oder kultureller Infrastruktur) und öffentlich nutzbaren Freiräumen, einschließlich 30 % gefördertem Wohnungsbau (ca. 138 Wohneinheiten), Kindertagesstätte sowie einem Kinder- und Jugendhaus. Weiterhin wird die öffentliche Grünfläche zwischen Holzwiesenstraße und Nopitschstraße aufgewertet und zu einem öffentlichen Kinderspielplatz umgestaltet.

Der auf Basis des Siegerentwurfs fortgeführte Rahmenplan sieht drei große und vier bis zu siebengeschossige Baublöcke vor, von welchen zwei geschlossen sind (Quartier 1 und 3) und einer U-förmig nach Westen geöffnet ist (Quartier 2). Das Quartier 3 bildet nun, im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf, einen geschlossenen Block, da an der Elisenstraße, zwei weitere Grundstücke erworben werden konnten. Die Blöcke sind in Häuser aufgeteilt, die größtenteils jeweils von außen erschlossen werden und somit eine Adressbildung ermöglichen. Hierdurch ist eine klare Raumkategorisierung der öffentlichen und privaten Bereiche möglich.

Das Gebiet selbst soll autofrei vorgesehen werden, so dass keine verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in das Gebietsinnere vorgesehen ist. Die geplanten Blöcke liegen an den bestehenden umliegenden Straßen und werden über diese erschlossen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Quartiers. Die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit ausreichenden Erholungs- und Spielflächen versorgen. Der öffentliche Grünraum befindet sich zum Teil im Zentrum der Anlage und erstreckt sich nach Süd, Nord und Ost. Im Osten leitet er zum Park der Kreuzkirche über, am Südrand soll die bestehende Grünfläche an der Nopitschstraße gestalterisch aufgewertet werden.

öffentlich nutzbare Grünflächen (Neuschaffung)	ca. 2.600 m ²
Grünfläche Nopitschstraße/ Holzwiesenstraße (Ertüchtigung)	ca. 1.800 m ²
Insgesamt	ca. 4.400 m ²

Das Kinder- und Jugendhaus sowie die Kindertagesstätte sind in einem viergeschossigen Baukörper südlich der Hinteren Marktstraße (Quartier 2) angeordnet und von dort aus erschlossen.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens werden die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Fazit

Das Planungsgebiet soll einer Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Rahmenplans wird nun eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planung erfolgen. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3748 nicht den Zielen der Planung entsprechen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung ein Änderungsverfahren erforderlich.

Die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche und die Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind zu beschließen.