

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4662 „Nordwestring“
für ein Gebiet südlich der Bielefelder Straße, westlich des Nordwestrings, nördlich der
Schnieglinger Straße und östlich der Dortmunder Straße
- Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Flurstücke Nrn. 386 und 386/8, Gmgk. Wetzendorf, werden derzeit durch die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) genutzt. Deren Büros sollen verlagert werden. Die Immobilie wird durch einen Investor erworben. Dieser kann die Nutzung der bestehenden Büroräume aufgrund der Zuschnitte als auch der technischen Ausstattung nicht wirtschaftlich darstellen.

Mit Stand vom 18.02.2020 legt der Investor eine Rahmenplanung für die Flächen Nordwestring 101 vor. Im Rahmen der Behandlungen im Baukunstbeirat wurde dem Rahmenplan ein grundsätzlich geeigneter Ansatz zugesprochen. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist ein Urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, darunter Gastronomie und Einzelhandel.

Das hier vorliegende Planungsrecht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3686 entspricht nicht den o.g. Planungszielen. Das Planungsrecht ist unter Anwendung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg zu ändern, ein städtebaulicher Vertrag ist zu schließen.

Die Lage des Plangebiets an der Kreuzung Nordwestring - Bielefelder Straße, die durch Infrastrukturbauten dominiert wird, verlangt nach einer städtebaulichen Aufwertung. Im Rahmen der Neuplanungen ist darüber hinaus ein Fokus auf die Situierung von ausreichend bemessenen Grün- und Spielflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität zu richten. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche – Krippen-, Kindergarten-, Hort- sowie Grund- und Mittelschulplätze, die aufgrund der neuen Wohnbebauung benötigt werden – sind durch den Baurechtsbegünstigten herzustellen oder zu finanzieren. Um ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ist auch öffentlich geförderter Wohnungsbau einzuplanen.

Der vorliegende Rahmenplan (Stand 18.02.2020) sieht 9 Baukörper in zwei Reihen vor, wobei die Baukörper durch Gebäudebrücken miteinander verbunden sind. Dadurch wird der Eindruck einer dichten und zusammengehörigen Bebauung verstärkt. Die siebengeschossigen Gebäude am Nordwestring sind an dessen Straßenflucht orientiert. Die Ecksituation Nordwestring - Bielefelder Straße wird durch einen Hochpunkt, ein 12-geschossiges Hochhaus, betont. Die nach Westen parallel in zweiter Reihe geschützt liegenden Gebäude werden sowohl in ihrer Höhenentwicklung zurückgenommen als auch feiner gegliedert. Damit vermittelt diese Gebäudereihe zwischen der vierstöckigen, offenen Bestandsbebauung im Westen des Plangebiets und der straßenbegleitenden Bebauung am Nordwestring.

Das Gewerbe ist bis auf die Gastronomie entlang des Nordwestrings geplant. In den Erdgeschosszonen am Nordwestring sollen neben gewerblichen Einheiten auch soziale Nutzungen untergebracht werden.

Zwischen den beiden Gebäudereihen befindet sich der begrünte Innenhof. Diese Grünfläche weitet im Südwesten auf, sodass der Innenhof auch für die Öffentlichkeit einsehbar und erkennbar ist.

Daher und aufgrund ausreichender Breite kann diese als öffentlich nutzbare Grünfläche nach Baulandbeschluss angerechnet werden. Der Innenhof schließt im Südwesten an den geplanten

öffentlich nutzbaren Spielplatz an. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, um das Quartier autofrei halten zu können.

Im Norden grenzt mit dem im Jahr 1911 erbauten Blindenheim ein denkmalgeschütztes Gebäude an das Plangebiet, welches eine entsprechende bauliche Rücksichtnahme erfordert.

Städtebauliche Eckdaten

Bedarfe und Bedarfsnachweise gemäß Baulandbeschluss (Bekanntmachung am 18.10.2017)

Übersicht: Planungen gem. Rahmenplan vom 18.02.2020 i. V. m. den Kennwerten vom 20.11.2019

Grundstücksfläche	ca. 14.960 m ²
GFZ	ca. 2,9
GRZ	ca. 0,4 (ohne Unterbauung durch Tiefgaragen)
BGF Wohnnutzung	ca. 25.000 m ² darunter: ca. 6.900 m ² BGF für Studierendenwohnen ca. 7.500 m ² BGF für gefördertes Wohnen (ca. 30 % an der BGF für Wohnen)
Anzahl Wohneinheiten	250 im Geschosswohnungsbau
Summe Einwohnerinnen und Einwohner	500
BGF gewerbliche und soziale Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel)	ca. 18.500 m ²
Schaffung einer Kita im Plangebiet	
Finanzielle Ablöse der verursachten Hort-, Grund- und Mittelschulplätze	
Schaffung öffentlich nutzbarer Freiflächen nach städtischen Standards	ca. 4.350 m ² darunter: öffentlich nutzbare Spielfläche: ca. 1.300 m ²
Finanzielle Ablöse fehlender öffentlich nutzbarer Freiflächen im Plangebiet	

Öffentlich nutzbare Grünflächen und Spielflächen

Bezogen auf Baulandbeschluss Nr. B 4.4.2 kann rein rechnerisch durch den geplanten Zuwachs von 500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Geschosswohnungsbau ein zusätzlicher Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen von ca. 10.000 m² dargestellt werden. Darin enthalten ist ein Bedarf an öffentlich nutzbaren Spielflächen von ca. 1.700 m². Darüber hinaus sind zusätzlich bei ca. 3.900 m² bebauter Fläche des gewerblichen Anteils ca. 263 m² öffentlich nutzbare Grünflächen anzustreben.¹

¹ Folgende Zahlen werden verwendet:

1 Wohneinheit: ca. 100 m² BGF

Einwohner je Wohneinheit: 2 (vgl. Punkt B 4.4.3 Baulandbeschluss)

Grünflächenbedarf je Einwohnerin und Einwohner: 20 m² (vgl. Punkt B 4.4.2 Baulandbeschluss)

Grünflächennachweis in Gewerbegebieten (vgl. Punkt C 3.5 Baulandbeschluss)

Für die vorliegende Planung wurde auf Grundlage der Öffnungsklausel (B 4.6) eine angemessene Lösung unter Hinweis auf das Ziel der doppelten Innenentwicklung gefunden:

- Nachweis von 5 m² öffentlich nutzbarer Grünfläche/Einwohner im Plangebiet
 - bei 500 EW: 2.500 m²;
- zusätzlich Nachweis von 3,4 m² öffentlich nutzbarer Spielfläche/Einwohner für Wohnungen mit mehr als ein Zimmer im Plangebiet
 - bei 380 EW: 1.292 m²;
- Die fehlende Differenz auf 20 m²/Einwohner (inkl. 3,4 m² Spielflächen/Einwohner, falls anrechenbare Wohnung, s.o.) wird finanziell auf Grundlage der standardisierten städtischen Kostensätze abgelöst.
- Ablösezahlung
 - eine gesicherte Freifläche, die für die Ablösezahlung herangezogen werden kann, stellt die unbebaute Freifläche an der Hohenbuckstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3686 dar, welche dort als Gewerbefläche festgesetzt ist (ca. 1.400 m²);
 - weitere, noch zu prüfende Freiflächen, welche mit Hilfe der Ablösezahlung hergestellt werden könnten, wären zum Einen eine Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 5420 „Bielefelder Straße“, zum Anderen eine Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 3827 „Jülicher Straße“, Fl. Nr. 454, Gemarkung Wetzendorf, mit ca. 3.575 m².
 - Auf die Ablöseflächen können angerechnet werden:
 - öffentlich nutzbare Dachflächen
 - geplante Dachfläche von ca. 4.439 m². Ca. 70 % davon können i.d.R. begrünt werden;
 - Zugang zu den Dachflächen benötigt;
 - Anrechnungsfaktor: 0,15;
 - Ergebnis: ca. 466 m²
 - Fassadenbegrünung
 - die Fläche der Fassadenbegrünung steht noch nicht fest;
 - Anrechnungsfaktor: 0,1;
 - dies bedeutet, dass pro 1,0 m² Fassadenbegrünung 0,1 m² von der Fläche, für die die Ablöse gezahlt werden muss, abgezogen werden kann;
 - weitere Maßnahmen nach B 4.5 (z.B. Hecken, Straßen- und Platzbäume, Dachbegrünungen, Wasserflächen) in Abstimmung mit der Stadt oder anderen Investoren.
- Bei der Ermittlung des Fehlbedarfs wurde das bereits vorhandene Baurecht auf der Fläche insofern berücksichtigt, dass der Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen, die der gewerbliche Teil aus dem Vorhaben gem. Baulandbeschluss auslöst, nicht angesetzt wird.

Soll	öffentliche nutzbare Grünfläche: 5 m ² /EW	ca. 2.500 m ²
	zusätzlich: öffentliche nutzbare Spielfläche: 3,4 m ² /EW, abzüglich der Wohneinheiten mit weniger als zwei Zimmern	ca. 1.300 m ²
	Finanzielle Ablöse auf 20 m ² /WE, insofern nicht im Plangebiet nachgewiesen	

Ist	im Plangebiet: Schaffung öffentlich nutzbarer Grünfläche	ca. 3.050 m ²
	im Plangebiet: zusätzlich Schaffung öffentlich nutzbarer Spielfläche	ca. 1.300 m ²

	ggf. öffentlich zugängliche Dachflächen, Fassadenbegrünung und weitere Maßnahmen nach B 4.5 des Baulandbeschlusses	
	Finanzielle Ablöse auf 20 m ² /WE, insofern nicht im Plangebiet nachgewiesen: u. a. Schaffung einer öffentlichen Grünfläche an der Hohenbuckstraße (ca. 1.400 m ²)	

Soziale Folgekosten

Die Kinderkrippen- sowie Kindergartenplätze finden inklusive Außenbereich im Plangebiet Platz. Die planungsursächlichen sozialen Folgebedarfe für Hort, Grund- und Mittelschule sind durch den Investor vollständig finanziell abzulösen, da die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe sowohl nicht im Bestand als auch nicht in ausreichender Qualität im Plangebiet untergebracht werden können.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der nach Baulandbeschluss vom 18.10.2017 erforderliche geförderte Wohnungsbau im Umfang von 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Wohnungsbauvorhabens wird in etwa erfüllt. Es sind mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche des Wohnungsbauvolumens im Gebiet als geförderter Wohnungsbau nachzuweisen. Dies entspricht derzeit ca. 75 Wohneinheiten.

Kunst im öffentlichen Raum

Der Betrag, den Investoren gemäß Baulandbeschluss zur Errichtung von Kunst im öffentlichen Raum aufzuwenden haben, soll in die Aufwertung der öffentlichen Platzfläche an der Kreuzung Nordwestring - Bielefelder Straße fließen.

Städtische Standards

Zu beachten sind zudem die städtischen Standards. Beispielhaft seien hier erwähnt: Ausbaustandards, Entwässerungsstandards, Standards zu Spielanlagen (u.a. keine Spielgeräte unter Kronentraufbereichen, Pflegewege), Standards zu Baumpflanzungen (u.a. Mindesttiefe von Wurzelräumen), Mobilitätsbaukasten (u.a. auch Mindest-Wegbreiten für die Wege im Quartier (z. B. die Nebengeh- und Radwege im Plangebiet mindestens 3,0 m breit, der Hauptgeh- und Radweg mind. 3,5 m breit), Abstimmung zum Mobilitätskonzept, Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen, u. ä.

Sonstiges

Im Städtebaulichen Vertrag werden zu den Studierendenwohnen oder anderen Microapartments konkretisierende Regelungen getroffen.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors liegt vor.

Zeitliche Umsetzung

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

Weiteres Vorgehen

Der Rahmenplan soll vom Investor auf die vorgeschlagenen Eckdaten angepasst werden. Der daraufhin angepasste Rahmenplan soll dann durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4662 „Nordwestring“ und durch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag fixiert werden. Die Einleitung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sollen beschlossen werden.