

Entscheidungsvorlage

Straßenpläne Regensburger Straße, Erschließung Bauvorhaben SWN „Regensburger Viertel“

Allgemeines

Das Siedlungswerk Nürnberg plant im Bereich Regensburger Straße / Hans-Kalb-Straße den Bau eines Wohn- und Gewerbequartiers. Nürnberg Stift beabsichtigt die Umnutzung der vorhandenen Gebäude und plant die Errichtung eines Neubaus.

In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung den Bestand analysiert und Prognosen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen getroffen. Dabei sollte die vorhandene Verkehrsqualität in der Regensburger Straße, auch im Hinblick auf den Veranstaltungsverkehr, erhalten bleiben und der möglichst reibungslose Busverkehr der vorhandenen, beschleunigten Buslinie 44 gewährleistet werden.

Als Ergebnis der Vorbetrachtungen wurden Anpassungen an zwei Stellen der Regensburger Straße erforderlich. Die Straßenpläne wurden durch die Verwaltung erarbeitet.

Das Wohn- und Gewerbequartier des Siedlungswerkes wird nahe des Knotens „Altenheim / Regensburger Straße“ an die vorhandene Parallelfahrbahn der Regensburger Straße angeschlossen und verläuft über eine, den Baumbestand möglichst schonende Verbindungsstraße zum Quartier. Dieser Straßenplan wurde von Extern erstellt und in der Verwaltung abgestimmt.

Bebauungsplan und weiteres Verfahren:

Das Grundstück, auf dem das Wohn- und Gewerbequartier errichtet werden soll, befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3490, der als Art der Nutzung ein Sondergebiet - Verwaltung (SO) nach §11 Baunutzungsverordnung (BauNV) festsetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968.

Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 10.12.2015 eingeleiteten und am 14.07.2016 gebilligten Bebauungsplans Nr. 3490. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erweiterung des Nutzungskatalogs des Sondergebiets um Wohnen.

Zum rechtsverbindlichen B-Plan:

Zur Erschließung des SWN Grundstücks Fl.Nr. 450, Gemarkung Gleißhammer sieht der B-Plan Nr. 3490 vor, die vorhandene Erschließungsstraße, die im Bereich des August-Meier-Heims nahezu parallel zur Regensburger Str. verläuft, nach Nordwesten zu verlängern und am Ende mit einer Kehre zu versehen (gemäß „Städtebauliche Planung und Entwicklungsziele der Begründung zum Bebauungsplan“).

Um eine günstige fußläufige Verbindung zu den westlich der Bahnlinie gelegenen Bereichen und vor allem zur geplanten S-Bahn-Station herzustellen, ist im B-Plan zwischen dem Sondergebiet – Fürsorge – und dem Sondergebiet – Öffentliche Verwaltung - sowie entlang des Bahnkörpers eine Fußwegverbindung zur Hans-Kalb-Straße vorgesehen (gemäß Städtebauliche Planung und Entwicklungsziele der Begründung zum Bebauungsplan).

Die im Straßenplan 2.2221.2.3 dargestellte Erschließung des SWN Grundstücks weicht stellenweise von der im B-Plan festgesetzten Erschließungsstraße ab und wird parallel zur Hans-Kalb-Str. verlängert und in der Form eines Rings entlang der Bahn weitergeführt. Zudem wird der Straßenquerschnitt der Fußwegverbindung für den Pkw-Verkehr erweitert und entlang des Bahnkörpers zusätzlich leicht versetzt.

Entscheidungsvorlage

Um die vorhandenen Vegetationen (Waldsaum, Baumbestand) möglichst wenig zu tangieren, wird daher von der festgesetzten Straßenführung abgewichen. Somit überschreitet die geplante äußere Erschließungsstraße zum Teil die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, liegt stellenweise innerhalb der SO-Baufeldfläche und geringfügig in der Fläche für Wald.

Die Grundzüge der Planung, sowohl das SWN Grundstück bzw. die Baufeldfläche über eine nordöstlich gelegene Straßenverkehrsfläche zu erschließen, als auch die Situierung der Fußwegverbindung werden mit dem instruierten Straßenplan nicht berührt.

Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes bleibt gewahrt. Abweichungen von den Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche, der SO-Baufeldfläche und Grünfläche sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

Die Stadt Nürnberg wird im Einvernehmen mit dem Investor SWN das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3490 „August-Meier-Heim“ mit dem Ziel fortführen, den Bebauungsplan mit den vereinbarten Erschließungsanlagen in Übereinstimmung zu bringen. Dieses Einvernehmen wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben an der Regensburger Straße des SWN fixiert.

Änderungen in der Regensburger Straße:

Die Regensburger Straße wird den zukünftigen Erfordernissen aller Verkehrsträger durch folgende Umplanungen gerecht. Diese sind Voraussetzung für die Funktion der Erschließung.

1. Am Knoten Regensburger Straße / Hans-Kalb-Straße wird die vorhandene Busbucht zur Erschließung des Neubaugebietes ertüchtigt und barrierearm umgestaltet. Die Lichtsignalanlage am Knoten Regensburger Straße / Hans-Kalb-Straße wird angepasst.
2. Am Knoten Altenheim / Regensburger Straße wird eine Rechtsabbiegespur in das Gebiet neu errichtet. Die Geometrie des Knotens wird platzsparender gestaltet und die LSA umgebaut. Die Linksabbiegemöglichkeit an dieser Stelle von der Autobahn kommend entfällt, weil dort die Anlage einer Linksabbiegespur wegen der gravierenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich ist (siehe Punkt 3 als Alternative). Im Bereich der parallelen Erschließungsstraße wird die Bushaltestelle August-Meier-Heim ebenfalls barrierearm umgebaut. Es wird eine Querungshilfe für Fußgänger zur stadteinwärtigen Haltestelle errichtet und die Rad-/Gehwege werden neu trassiert. Der Anschluss an die vorhandene Stichstraße NüSt wird angepasst. Hier schließt zukünftig die Erschließung bis in das Baugebiet des SWN an.
3. Im Verlauf der Regensburger Straße weiter südöstlich, in Höhe Haus Nr.400, im Bereich der heute vorhandenen Fußwegeverbindung zwischen Regensburger Straße und der dahinterliegenden Parallelfahrbahn, wird eine neue signalisierte Einmündung vorgesehen. Diese gewährleistet die Erschließung des gesamten Gebietes aus Richtung Südosten (stadteinwärts) und ermöglicht eine zusätzliche Ausfahrt aus dem Gebiet. In der Regensburger Straße wird eine Linksabbiegespur eingerichtet. Durch die geteilte Erschließung der Parallelfahrbahn wäre auch die lange gewünschte Verlängerung der Buslinie 44 nach Langwasser möglich.
4. Die parallele Erschließungsfahrbahn von der neu geplanten Einmündung bis zur vorhandenen Buswendekehre kann als Ausgleichsmaßnahme zurückgebaut und renaturiert werden, wenn die Wende für den Bus entfallen kann. Dies hängt von der weiteren Entwicklung im Umfeld ab.
5. Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsanlagen wurde gemäß Wasserhaushaltsgesetz geprüft und entsprechende Entwässerungskonzepte erstellt.

Die Entwässerung der geplanten Rechtsabbiegespur zur Einmündung zum SWN/ NüST erfolgt weiterhin in den vorhandenen Kanal, um den vorhandenen Waldsaum so weit wie möglich zu schonen.

Entscheidungsvorlage

Die Verkehrsflächen der Einmündung zum SWN/NüST und die südliche Anbindung („Busschleuse“) werden in seitlich angeordneten Mulden entwässert. Die erforderlichen Größen der Versickerungsflächen wurden von SUN ermittelt. Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich geschont.

Die Linksabbiegespur von Süden in das Gebiet wird über das vorhandene Quergefälle der Regensburger Straße in Richtung Süden entwässert. Von SUN wurden verschiedene Entwässerungsvarianten geprüft und eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass grundsätzlich drei Entwässerungsvorschläge machbar sind. (Rigolen- und Rohrrigolenversickerung, Ableitung in „Beischacht AMH“, Ableitung in „Beischacht oberhalb StBW 21“). Im Zuge der Detailplanung ist unter Beachtung der technischen Details, der Kosten und der Umweltbelange, eine Variante final umzusetzen.

6. Die Umweltbelange, auch im Rahmen der saP, werden bis zur Realisierung des Vorhabens detailliert geprüft und abschließend in der Planung berücksichtigt.

Erschließung Wohn- und Gewerbequartier „Regensburger Viertel“

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 wurde durch das Siedlungswerk Nürnberg ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die vorliegende Planung für den Bauvorbescheid orientiert sich in den Grundzügen am Siegerentwurf.

Das geplante Wohn- und Gewerbequartier sieht eine blockrandartige Bebauung mit vier bis sieben Geschossen und einen integrierten Hochpunkt mit 11 Geschossen vor. Dazu gehört ferner ein 5-geschossiges Quartiers-Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen und ein Blockheizkraftwerk. Das Hochhaus verfügt über eine Tiefgarage. Es sollen insgesamt 385 Wohneinheiten (Schwerpunkt öffentlich geförderter Wohnraum), ein Kindergarten mit 4 Gruppen- und in den Erdgeschossen der Ecklagen verschiedene Gewerbeeinheiten mit „nicht störendem Gewerbe“ entstehen. Die gewerblichen Einheiten sollen der Nahversorgung als Praxen und Büros dienen.

Erschließung:

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über den Anschluss an die Parallelfahrbahn der Regensburger Straße über eine den Baumbestand schonende Straße mit Zweirichtungsverkehr bis ins Wohngebiet.

Die fußläufige Anbindung des Wohngebietes erfolgt vom Knoten kommend über einen 2,50m breiten Gehweg zuerst entlang der Erschließungsstraße und dann geradeaus zwischen den denkmalgeschützten Häusern und einer Grünfläche zur Ringstraße Ost.

Darüber hinaus kann das Gebiet von und zur Regensburger Straße über zwei im Nordwesten und Nordosten gelegene 3,00m breite Rad-/Gehwege erreicht werden.

Zur Hans-Kalb-Straße (und zur S-Bahn) führt eine Wegeverbindung, bestehend aus einer Treppe und einer behindertengerechten Rampe entlang der Böschung.

Entscheidungsvorlage

Umlaufend um die Bebauung soll über eine Ringstraße die öffentliche Erschließung des Gebietes gesichert werden. Am Beginn der Zufahrt zum Neubauvorhaben wird durch Beschilderung die Zufahrt für Fahrzeuge größer als 10m untersagt. LKW über 7,5t werden über die Ringstraße Ost geführt, um Wendemanöver an engen Stellen zu verhindern. Unmittelbar hinter der Abzweigung in die Ringstraße Ost wird deshalb die Zufahrt zur Ringstraße Nord für LKW größer als 7,5t durch Beschilderung untersagt. Die Ringstraßenabschnitte Nord und West sind im Gegenverkehr befahrbar, ebenfalls der westliche Ast der Ringstraße Süd. Über die Ringstraße Ost wird das im Südosten gelegene Quartiersparkhaus angefahren. Bis zu den privaten Stellplätzen, die dem Kindergarten zugeordnet sind ist die Ringstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar.

Gemäß der Forderungen der Feuerwehr/vorbeugender Brandschutz ist die gesamte Ringstraße als „Feuerwehrezufahrt“ zu betrachten und entsprechend mit absoluten Halteverbot zu beschildern. Ein-Orientierungsschild, welches auf diesen Umstand aufmerksam macht, sollte auf der Zufahrt zum Gebiet angebracht werden. Damit sollen Behinderungen und ein Zeitverzug im Einsatzfall der FW durch parkenden Fahrzeuge am Fahrbahnrand verhindert werden.

Ab dem Bereich der denkmalgeschützten Häuser ist die Ringstraße Ost eine Einbahnstraße in südlicher Richtung bis zur „Südgasse“ (privat). Die Ausfahrt aus dem Parkhaus erfolgt dementsprechend rechts raus in Richtung Westen.

Um die Breite der Verkehrsfläche im Bereich der denkmalgeschützten Häuser so gering wie möglich zu halten, ist hier ein verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehr geplant. In diesem Abschnitt sind die Seitenbereiche auf einer Breite von insgesamt 5,30m von festen Einbauten (z.B. Einfriedungen) freizuhalten. Im südlichen Teil der Ringstraße Ost ist neben der Fahrbahn ein ausreichend breiter Gehweg vorgesehen.

In den öffentlichen Grünflächen zwischen Gehweg und Ringstraße werden Straßenbäume gepflanzt. Die Grünflächen dienen außerdem der Entwässerung der Gehwege.

Das Innere des Quartiers wurde als Fußgängerzone gestaltet. Die inneren Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant, in diesem Fall als sog. Eigentümerwege (Straßenbaulast und Eigentum verbleiben beim Grundstückseigentümer). Der öffentliche Verkehr wird, mit einigen wenigen zeitlich begrenzten Ausnahmen, aus dem Innenbereich der Bebauung herausgehalten.

Die Regelung des Verkehrs im Inneren erfolgt über Beschilderung an den Toren:

1. Fußgängerzone
2. Anlieferung zeitlich begrenzt
3. Zusätzlich ist vorgesehen, die Fußgängerzone für Radfahrer freizugeben.

Der geplante Kindergarten wird über die „Nordgasse“ erschlossen. Das Wenden für Pkw (Hol- und Bringverkehr) wird im südlichen Bereich der „Nordgasse“ ermöglicht. Der Anlieferverkehr des Kindergartens (z.B. Catering) kann über die „Ostgasse“ ausfahren.

Der Platz im Zentrum des Quartiers soll Aufenthaltsfunktion haben und wird durch Pfosten begrenzt. Das Befahren des Platzes wird damit verhindert.

Die komplette innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Eigentümerwege, sie werden als öffentlich gewidmet, verbleiben aber im Privateigentum. Der Unterhalt der innen gelegenen Verkehrsflächen liegt beim SWN.

Die im Plan dargestellte Wendekehre in der Ringstraße-Süd berücksichtigt das Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeuges in drei Zügen und entspricht somit den Richtlinien (RAST 06)

Entscheidungsvorlage

Die Entwässerung der im Inneren des Wohngebietes gelegenen Verkehrsflächen ist technisch so zu regeln, dass die Entwässerungseinrichtungen des äußeren Ringes, der in städtisches Eigentum übergeht, nicht belastet werden kann.

In der zu schließenden Städtebaulichen Vereinbarung sind alle relevanten, endgültig abgestimmten Sachverhalte, zu berücksichtigen. Der Abgleich zwischen der Straßenplanung und der städtebaulichen Vereinbarung obliegt final dem Stadtplanungsamt.

Kosten und Finanzierung:

Knoten Regensburger Straße (Plan Nr. 2.2221.2.1)

Die Kosten für den Straßenbau am Knoten Altenheim / Regensburger Straße sowie auf der Strecke bis zur Kreuzung Hans-Kalb-Straße belaufen sich auf ca. 1.710.000 €.

Die Lichtsignalanlagen am Knoten Altenheim / Regensburger Straße und Hans-Kalb-Straße / Regensburger Straße müssen wegen des Umbaus angepasst werden. Die Schätzkosten dafür betragen insgesamt 794.000 € (inkl. Planungskosten).

Die Kostenteilung zwischen dem Siedlungswerk Nürnberg als Veranlasser des Umbaus und der Stadt Nürnberg ist in der Städtebaulichen Vereinbarung noch festzulegen.

Erst nach Unterzeichnung dieser Städtebaulichen Vereinbarung kann der Kostenanteil der Stadt Nürnberg verbindlich benannt werden.

Neue Einmündung im Bereich Haus Nr. 400 (Plan Nr. 2.2221.2.2)

Zum Zeitpunkt der Planung war auch die Errichtung eines großen Möbelhauses weiter südlich an der Regensburger Straße vorgesehen. Der Vorhabensträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für den neuen Knoten mit LSA als Verbindung für die Busse zur Parallelfahrbahn Regensburger Straße zu übernehmen, wenn das Vorhaben realisiert wird.

Da das Vorhaben zur Zeit nicht weiter verfolgt wird, besteht auch keine Bereitschaft die Kosten den Bau Einmündung zu übernehmen.

Deshalb geht die Stadt Nürnberg in Vorleistung. Die Gelder stehen zur Verfügung.

Die Kosten für den Neubau der signalisierten Einmündung betragen ca. 920.000 €. Für den Neubau der Lichtsignalanlage fallen Kosten in Höhe von ca. 308.000 € an.

Die geschätzten Gesamtkosten für die beiden Maßnahmen in der Regensburger Straße setzen sich wie folgt zusammen:

Baukosten:

Straßenplanung	2.630.000 €
Grünplanung	199.000 €
Straßenbeleuchtung	75.000 €
Verkehrsregelungstechnik	1.214.370 €
Verkehrssicherung	<u>90.000 €</u>
Gesamt	4.208.370 €

Entscheidungsvorlage

Es sind sämtliche Umbaukosten, ohne Sonderbauwerke, ohne Grunderwerb, ohne noch detailliert festzulegende Entwässerungseinrichtungen und ohne eventuell nötige Spartenverlegungen enthalten. Die Kostenschätzung beinhaltet 19% MwSt., Unvorhergesehenes und Bauverwaltungskosten.

Voraussichtliche Folgekosten (abhängig von der genauen baulichen Ausführung):

Straßenunterhalt	2.200 €
Grünunterhalt	20.000 €
Straßenbeleuchtung	200 €
Verkehrsregelungstechnik	2.000 €
Verkehrssicherung	<u>7.500 €</u>
Gesamt	31.900 € / Jahr

Erschließung Bauvorhaben

Die Kosten für den Bau der inneren und äußeren Erschließungsanlagen, wie im Plan 2.2221.2.3 dargestellt, trägt der Investor. Eine Kostenschätzung für die Planung liegt deshalb nicht vor. Da die städtebauliche Vereinbarung, in der die Kostenübernahme durch den Investor vertraglich festgeschrieben wird, noch nicht abgestimmt vorliegt, wird vom Investor vorab eine verbindliche Kostenübernahmerklärung verlangt.

Wenn diese bis zum AfV nicht vorliegt, soll der Beschluss vorbehaltlich der Kostenübernahme durch den Investor erfolgen.
