

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
Beschluss zum weiteren Vorgehen und erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation:

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Lackfabrik Akzo Nobel im Stadtteil Schweinau soll nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung ein urbanes Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen (flexible Erdgeschoßflächen für mögliche Dienstleistungs-/Gewerbenutzungen, Gemeinbedarf mit sozialer und kultureller Infrastruktur) entwickelt werden. 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. Über das Ergebnis wurde im Stadtplanungsausschuss am 13.12.2018 berichtet, gleichzeitig wurden wesentliche Eckpunkte, die in der weiteren Überarbeitung zu berücksichtigen waren, beschlossen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Gebietsentwicklung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 erforderlich. Der Stadtplanungsausschuss hat am 14.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Grundlage für den vorgelegten Rahmenplan bildete der gemäß den beschlossenen Eckpunkten und dem Preisgerichtsprotokoll überarbeitete Siegerentwurf.

Im Zuge der Plankonkretisierung erwies es sich als notwendig, den Entwurf dahingehend zu modifizieren, dass der Standort des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße verlegt und an Stelle des bisher vorgesehenen Standortes an der Hinteren Marktstraße ein kleiner Park als Spielfläche geschaffen werden soll (ausführlich unter Punkt 4. und 5.).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 statt. Außerdem fand am 16.12.2019 zusätzlich zur laufenden formellen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung vor Ort für interessierte Bürgerinnen und Bürger statt. Insgesamt wurden im oben genannten Zeitraum 15 schriftliche Stellungnahmen (14 aus der Öffentlichkeit und eine von einem Verband) abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich persönlich während der Öffnungszeiten bzw. im Rahmen von Terminen im Stadtplanungsamt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Städtebauliches Konzept

• Baumasse/ Bauhöhe

Die Bauhöhe habe eine erdrückende Wirkung, die ebenfalls die neu geschaffene Grünfläche im Zentrum erdrücken würde. Es werde zumindest im direkten Umfeld ein Angleichen der Baumasse an den Bestand gefordert. Eine Abstufung zum Umfeld würde die bedrohliche massive Wirkung abmildern. Dies sei am besten durch Reduzierung der Bauhöhe zum Bestand hin sowie zusätzlich durch Staffelgeschosse zu erreichen. Ein Abrücken von der Bestandsbebauung in Richtung Westen würde zu mehr Raumgefühl und Belichtung für die Wohngebäude an der Dorotheenstraße führen. Eine Überprüfung der Verschattung (auch von Gärten) und der erforderlichen Belichtung sei erforderlich. Die Verschattung führe zu einem

Verlust von Lebensqualität und ein Wertverlust sei zu befürchten. Die hohe Dichte sei zudem ein Eingriff in die Privatsphäre. Das Quartier 1 sei daher auf der gesamten östlichen Seite auf maximal III bis IV Geschosse zu reduzieren. Insgesamt seien III Vollgeschosse für das Wohnquartier angemessen.

- Anzahl der Wohneinheiten
Durch die hohe Baudichte und Anzahl der Wohneinheiten würde es zu sozialen Spannungen kommen. Eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten sei angebracht.

Lage Kinder- und Jugendhaus

- Die Freifläche des Kinder- und Jugendhauses würde direkt an die bestehende Wohnbebauung grenzen. Dadurch seien Störungen durch Lärmbelästigung gegeben. Ein friedliches Nebeneinander sei schwer vorstellbar. Es sei ein anderer Standort im Geltungsbereich zu suchen.

Lage/ Größe der Grün- und Spielflächen im Gebiet

- Die Lage der Spielplätze an der Nopitschstraße sei zu überdenken, es seien Störungen (durch feiernde Jugendliche) am Abend und in der Nacht zu befürchten. Die Lage des Spielplatzes an der Nopitschstraße sei auch für Kinder gefährlich. Eine Situierung beim Kinder- und Jugendhaus würde das Problem verhindern.
- Es bestehe bereits jetzt keine Möglichkeit für Freizeiterholung und Joggen.

Verkehr und Erschließung

- Allgemein:
Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten sei ein Verkehrschaos und verstärkter Parksuchverkehr zu befürchten.
- Öffnung der Dorotheenstraße:
Eine Öffnung der Dorotheenstraße zum neuen Wohnquartier hin werde abgelehnt, ein gefahrloses Spielen der Kinder sei sonst nicht mehr möglich. Es gäbe zudem Parksuchverkehr in der Dorotheenstraße. Das Sicherheitsempfinden würde sich verschlechtern und es sei zu befürchten, dass sich ein Drogen- und Müllproblem aus dem umliegenden Stadtteil in die Dorotheenstraße hineinzieht. Eine Beibehaltung der derzeitigen Innenhofsituation durch die Sackgasse werde gefordert.
- Abhängen der Holzwiesenstraße:
Die Beruhigung und Umgestaltung der Holzwiesenstraße werde begrüßt. Es sei unklar, wo der Verkehr abfließen solle und ein Verkehrschaos sei zu befürchten. Es würde eine zusätzliche Belastung der anderen Straßen entstehen.
- Radwege:
Eine optische Trennung von Rad- und Fußwegen sei für ältere Menschen sehr wichtig. Die Radschnellwegverbindung von Nürnberg nach Schwabach sei von der Amberger Straße kommend durch das Gebiet zu führen und nicht wie vorgesehen über die Nopitsch- und Lochnerstraße. Dadurch würde sich die Strecke verkürzen und die Führung entlang einer hochbelasteten Bundesstraße entfallen.
- Parkplatzsituation:
Eine geplante Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Hinblick auf die angestrebte Erhöhung des ÖPNV Anteils sei spekulativ und zu optimistisch. Es würde bereits jetzt ein Defizit an Parkmöglichkeiten bestehen. Es seien ausreichend Tiefgaragenplätze und Besucherstellplätze nachzuweisen.

Natur und Umwelt

- Das Grünflächendefizit würde durch die zusätzlichen Bewohner noch verschärft werden. Eine Verbesserung der Grünausstattung und eine Reduzierung der Flächenversiegelung werde gefordert. Die Grünflächen an den Zuwegungen seien ungenügend und das Gestaltungselement "Wasser" würde völlig fehlen.
- Das Neubauprojekt würde den Empfehlungen von Wissenschaftlern und Naturschützern entgegenlaufen, durch mehr Grün und Luftzirkulation einer weiteren Erhitzung der Städte entgegen zu wirken.
- Gegenüber der Hinteren Marktstraße 74 würde sich eine Grünoase mit mindestens 30 Bäumen

befinden, die Lebensraum für zahlreiche Arten bieten und im Sommer für einen Temperaturengleich sorgen. Der Grünbestand sei zu erhalten, auch vor dem Hintergrund, dass fünfgeschossige Wohngebäude entstehen. Der Entwurf sei im Hinblick auf den Verlust des wertvollen Baumbestandes zu überarbeiten.

Einbeziehung von weiteren Grundstücken in das Änderungsverfahren

- Die beiden Grundstücke an der Holzwiesenstraße Fl. Nr. 81 und 81/5 Gemarkung Schweinau seien in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Die Autoabstellflächen würden einen städtebaulichen Missstand darstellen.
- Das Grundstück an der Lochnerstraße Fl. Nr. 74/4 Gemarkung Schweinau sei in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die Bebauung und Erschließung zu regeln.

3. Umgang der Verwaltung mit den eingegangenen Stellungnahmen und weiteres Vorgehen

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung setzen sich teilweise mit öffentlichen Belangen auseinander. Die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen, die Lage der Spielflächen, die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Bebauung, der Baumschutz und die verkehrliche Erschließung werden kritisiert und eine andere Gewichtung dieser Belange im Hinblick auf die Planungsentscheidungen gefordert. Private Belange wurden von den Verfasserinnen und Verfassern der Stellungnahmen vor allem im Hinblick auf das Heranrücken der Bebauung an die eigenen Grundstücke, die Befürchtung von Lärmbelästigungen durch Jugendliche sowie die Befürchtung der Verschlechterung der eigenen Wohnsituation durch das Erschließungskonzept und die allgemeine Zunahme des Verkehrs im Umfeld der geplanten Bebauung vorgebracht.

Städtebauliches Konzept

Die Geschosshöhen der einzelnen Quartiere wurden einer Überprüfung unterzogen. Unter anderem wurde die Verschattungssituation zur vorhandenen Nachbarbebauung untersucht. Die Verschattungsstudie simuliert die Belichtung/Besonnung an den zwei prekären Stellen. Zum einen vom Quartier 3 zur Bestandsbebauung südlich der Hinteren Marktstraße und zum anderen vom Quartier 1 zur Bestandsbebauung westlich der Dorotheenstraße. Zur Hinteren Marktstraße wurde im Ergebnis eine weitere Reduktion/ Abrücken der Baukörper (Quartier 1) erforderlich, um die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung zu erfüllen. Zur Dorotheenstraße waren Abstand und Höhe der geplanten Bebauung (Quartier 1) bereits so bemessen, dass keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung durch das Quartier 1 entsteht.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen dicht bebauten innerstädtischen Bereich handelt, kann nicht von einer erdrückenden Wirkung durch die Neubebauung die Rede sein. Durch die Reduktion der Geschosshöhen des Quartiers 3 in Richtung Hintere Marktstraße wird ein ausreichend verträglicher Übergang geschaffen.

Eine hohe Anzahl von neugeschaffenen Wohneinheiten führt nicht zwangsläufig zu sozialen Spannungen. Soziale Spannungen sind vielmehr auf andere Faktoren zurückzuführen, auf die im Bebauungsplanverfahren nur bedingt eingegangen werden kann. Im konkreten Fall wird hier durch die Schaffung eines neuen attraktiven Kinder- und Jugendhauses soziale Arbeit ermöglicht, die eine Identitätsstiftung für den Stadtteil – nicht nur für Kinder und Jugendliche - bewirken kann. Die mit dem Plankonzept angestrebte Mischung von gefördertem Wohnungsbau und Eigentum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien steuert der Gefahr von sozialen Spannungen sogar entgegen, da diese typischerweise Folge einer Entmischung der Bevölkerung (Segregation), also Abschottung zwischen einkommensstärkeren und sozial schwächeren Bevölkerungsteilen sind.

Lage Kinder- und Jugendhaus

Unter anderem auch aufgrund der vorgebrachten Bedenken und der befürchteten Konfliktsituation zwischen Nachbarbebauung und den Nutzern des Kinder- und Jugendhauses einerseits sowie der unbefriedigenden Lage des neu zu schaffenden Spielplatzes an der Nopitschstraße andererseits wurde eine Umplanung des Konzeptes vorgenommen. Der Standort des Kinder- und Jugendhauses wurde an die Nopitschstraße verlegt, wo es in Form einer lärmabschirmenden Bebauung die nötigen Voraussetzungen findet für eine störungsfreie Nutzung. Am ursprünglichen Standort an der Hinteren

Marktstraße soll ein Westentaschenpark in Form eines öffentlichen Spielplatzes entstehen. Dieser Standort hat gegenüber dem ursprünglichen Standort mehrere Vorteile. Die Lärm- und Luftbelastung am neuen Standort ist deutlich geringer, er liegt zentraler im Gebiet und ist zudem für die bestehende Bebauung besser zu erreichen.

Lage/ Größe der Grün- und Spielflächen im Gebiet

Durch die Verlegung des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße entsteht an der Hinteren Marktstraße ein attraktiver Quartiersspielplatz, der gleichzeitig den Bewohnern als Westentaschenpark dient. Das Kinder- und Jugendhaus bildet durch seine Bebauung einen Lärmschutz zur Nopitschstraße für die zugehörigen Freiflächen. Das Gebäude soll einen zweiten Zugang zur „lauten Seite“ an der Nopitschstraße erhalten, wodurch bei Veranstaltungen in den Abendstunden eine Belästigung für die Anwohner vermieden werden kann.

Das neue Baugebiet wird zugunsten der erforderlichen Grün- und Spielflächen mit Aufenthaltsqualität im inneren Bereich autofrei gestaltet. Durch die Vernetzung der Rad- und Fußwege mit dem überörtlichen Rad- Fußwegenetz ergeben sich neue Möglichkeiten rasch in benachbarte Stadtteile zu gelangen. Gleichwohl wird dadurch das bereits vorhandene Grünflächendefizit im Stadtteil nicht verbessert, weshalb derzeit verschiedene Möglichkeiten für einen Grünflächen Ausgleich - zwar außerhalb des Plangebiets, aber in Quartiersnähe – geprüft werden, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

Verkehr und Erschließung

Für die Änderung des Bebauungsplans an der Lochnerstraße wurde durch die PB Consult GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand 26.08.2020). Im Gutachten wurde in einer Prognose der Entwicklung des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2030 die ehemalige Gewerbenutzung mit der geplanten Neubebauung verglichen. Durch die veränderte Nutzung (Gewerbe zu Wohnen) wird der aus dem Wirtschaftsverkehr resultierende hohe Anteil des Schwerverkehrs abnehmen. Die hauptsächlich dem Bewohnerverkehr zufallenden Pkw-Fahrten werden im Vergleich zur gewerblichen Nutzung zunehmen. Die ermittelten Verlagerungen der Verkehrsströme sind v.a. durch die Abhängung der Holzwiesenstraße verursacht. Diese ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan so vorgesehen, wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. Um die durch die neue Bebauung entstehenden Verkehre zu verteilen, wird nur ein Quartier über die Holzwiesenstraße erschlossen, die anderen beiden Quartiere werden an die Hintere Marktstraße bzw. an die Lochnerstraße angebunden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das vorhandene Verkehrsnetz ausreicht, um die zusätzlichen Fahrten zu bewältigen und trotzdem einen flüssigen und leichten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Mit einem Verkehrschaos, wie befürchtet, ist nicht zu rechnen.

Gleichwohl wird angestrebt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen umzusetzen, die zu einer Reduzierung der PKW Verkehre beitragen. Eine gute vorhandene ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel und Anwendung des im Dezember 2018 vom Verkehrsausschuss beschlossenen Mobilitätskonzeptes („Mobilitätsbaukasten“) stellen einen geringeren Pkw-Besitz im Neubaugebiet in Aussicht. Das neue Baugebiet wird zugunsten der erforderlichen Grün- und Spielflächen mit Aufenthaltsqualität im inneren Bereich autofrei gestaltet. Zusätzliche Stellplätze für Bewohner und Besucher können hier nicht geschaffen werden. Die Bewohnerparkplätze werden alle in der Tiefgarage untergebracht. Bei Verschlechterung der Parksituation kann die Einführung einer Bewohnerparkregelung im Umfeld geprüft werden. Dies kann aber nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zu dem Wunsch der Anwohner, die Dorotheenstraße weiterhin als Sackgasse zu belassen und keine Öffnung zum neuen Quartier vorzusehen ist anzumerken, dass diese ein Bestandteil des bestehenden öffentlichen Straßenraums ist, der dem Gemeindegebrauch dient und für das öffentliche Interesse zur Verfügung stehen muss. Die Durchwegung ist von besonderer Bedeutung für den Rad- und Fußverkehr. Der geplante „Parallelweg“ durch das Gebiet (südlich des Quartiers 3) kann nicht in der erforderlichen Breite hergestellt werden. Somit ist die Dorotheenstraße eine wichtige Alternative für den angesprochenen Weg. Eine Öffnung zum neuen Quartier für den Autoverkehr

erfolgt nicht.

Grundsätzlich sind breitere Rad- und Gehwege sowie eine gute Radwegführung durch das Gebiet, wichtige Belange. Ein Radschnellweg durch das Gebiet ließ sich jedoch nicht mit der Aufenthaltsqualität der Freiflächen, der Sicherheit von Spielflächen und Zugängen zur Wohnbebauung in dem geplanten Grünzug vereinbaren. Es entsteht jedoch eine neue Radhauptverbindung durch das Gebiet mit wichtiger Erschließungsfunktion für die geplante Bebauung und für das gesamtstädtische Radwegenetz.

Im weiteren Planungsverlauf werden die Flächen für Gehwege und die Radwegverbindung nach Möglichkeit noch optimiert.

Natur und Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte Industriebrache mit erheblichen Bodenbelastungen, welche nun einer Wohnnutzung zugeführt wird. In diesem Zuge erfolgt eine komplette Altlastensanierung, eine wesentliche Reduzierung der Flächenversiegelung, die Schaffung von neuen öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie das Vorsehen von Dachbegrünung. Hierdurch wird insbesondere hinsichtlich Natur und Umwelt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der vormaligen industriellen Nutzung erreicht.

Die klimatischen Auswirkungen der Neubebauung auf die Umgebung werden in der ersten Fassung des Umweltberichts grundsätzlich beschrieben, in der überarbeiteten Fassung wird noch detaillierter auf die Auswirkungen auf Lokal – und Globalklima eingegangen. Maßnahmen, die das Lokalklima verbessern, wie z.B. Dachbegrünungen und die Neuschaffung zusammenhängender Grünflächen und Grünzüge sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und bei der o.g. Beschreibung der Auswirkungen auf das Klima im Sinne von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen berücksichtigt.

Wasser als Gestaltungselement war weder Gegenstand der Wettbewerbsauslobung noch drängt sich dieses auf, da im Gebiet keine verrohrten Gewässer, die offengelegt werden könnten, vorhanden sind. Reine Gestaltungselemente wie z.B. Brunnen, Trinkbrunnen, Wasserspielgeräte etc. sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Dem Verlust des Baumbestandes an der Hinteren Marktstraße steht die Neuschaffung einer Grün- und Spielfläche im weiteren Straßenverlauf Richtung Südwesten gegenüber. Da die Neupflanzungen allerdings erst nach vielen Jahren eine vergleichbare Qualität erreichen werden wie der zu rodende dichte Baumbestand, sind erhebliche Eingriffe bzgl. der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Für alle wegfallenden Bäume sind grundsätzlich Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung zu leisten. Diese können nach derzeitigem Kenntnisstand vollständig über die im Rahmenplan bereits eingezeichneten und im weiteren Verfahren dann zeichnerisch und textlich festzusetzenden Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Um das Grünflächendefizit im Stadtteil zu verbessern, werden derzeit verschiedene Möglichkeiten für einen Grünflächenausgleich außerhalb des Plangebiets geprüft, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

Einbeziehung von weiteren Grundstücken in das Änderungsverfahren

Die genannten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt die Nutzung der Grundstücke als Mischgebiete bereits ausreichend, es besteht daher kein Planungserfordernis. Das Instrument des Baugebotes führt in aller Regel nicht zur raschen Beseitigung städtebaulicher Missstände, sondern nur zu jahrelangen gerichtlichen Auseinandersetzungen und wird daher in Nürnberg in solchen Fällen nicht angewandt.

4. Umplanung in Bezug auf den Standort des Kinder- und Jugendhauses

Im Zuge der Plankonkretisierung stellte sich heraus, dass ein möglicher Spielplatz an der Nopitschstraße nicht den städtischen Anforderungen an öffentliche Spielflächen würde genügen können. Erste Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben die Notwendigkeit einer 5,50 m hohen Lärmschutzwand. Die städtebauliche Prägnanz einer solchen Wand stünde in keinem Verhältnis zu der weiterhin nicht optimalen Lage des Spielplatzes. Da weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung adäquate Ersatzstandorte für Spielflächen zur Verfügung stehen, wurde eine Planungsvariante erarbeitet, die eine Verschiebung des Kinder- und Jugendhauses an die Nopitschstraße bei gleichzeitiger Schaffung einer qualitativ hochwertigen öffentliche Grün- und Spielfläche im Bereich Hintere Marktstraße vorsieht. Die dabei entfallende bestehende öffentliche Grünfläche an der Nopitschstraße hat derzeit keinerlei Aufenthaltsqualität. Die Schaffung einer entsprechenden Qualität ist hier schwer vorstellbar. Durch die Schaffung der neuen Grünfläche im Bereich Hintere Marktstraße wird die Grünflächenversorgung für den gesamten Bereich weiter verbessert.

Der neue Standort für das Kinder- und Jugendhaus an der Nopitschstraße ist aufgrund der Abhängung der Holzwiesenstraße sehr gut an das Gebiet angebunden und integriert, da eine Erreichbarkeit ohne Straßenquerung möglich ist. Das Kinder- und Jugendhaus besitzt an der Nopitschstraße neben einer wesentlich höheren Wahrnehmbarkeit auch – auf den gesamten Einzugsbereich bezogen - eine deutlich zentralere Lage (zwischen Jakob-Muth-Schule und Georg-Paul-Amberger-Schule). Bei Ausrichtung des Eingangsbereiches hin zur lärmzugewandten Seite an der Nopitschstraße sind mögliche Lärmbelastungen bei Veranstaltungen in den Abendstunden deutlich weniger kritisch zu bewerten als dies an der Hinteren Marktstraße der Fall war. Die Freifläche des Jugendhauses wird durch das Gebäude selbst vom Verkehrslärm abgeschirmt und ist an dieser Stelle aufgrund der Lage zur lärmzugewandten Seite der Wohnbebauung (Lärmschutzfenster), besser und intensiver nutzbar, da weniger Konfliktpotenzial als in der Hinteren Marktstraße zu erwarten ist.

Die Umplanung bildet die Grundlage für den Rahmenplan mit Stand vom 03.09.2020. Darüber hinaus wurden hier Anpassungen am Geltungsbereich vorgenommen. Der Wendehammer im Bereich der Holzwiesenstraße (Teilfläche aus Fl. Nr. 97, Gmkg. Schweinau) wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, im Bereich der Dorotheenstraße wurde der bestehende Wendebereich (Teilfläche aus Fl.Nr. 73/2, Gmkg. Schweinau) aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

5. Städtebauliche Eckdaten nach Umplanung

Nutzung	Bruttogeschossfläche	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
Wohnen max. gesamt	ca. 45.900 m ²	ca. 425	ca. 850
Kindertagesstätte	ca. 1.265 m ²	-	-
Jugendhaus	ca. 2.015 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 49.180 m ²	ca. 425	ca. 850

öffentlich nutzbare Grünflächen (Neuschaffung) ca. 3.660 m²
davon: Öffentliche Spielflächen (Neuschaffung) ca. 2.462 m²
private Spielflächen in Innenhöfen ca. 120 m²

6. 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.

7. Zeitliche Umsetzung

Nach dem Beschluss wird eine freiwillige, auf zwei Wochen verkürzte, zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt. Dies ist in diesem Fall geboten, um die Öffentlichkeit bereits vor der öffentlichen Auslegung, die nach der Billigung des Bebauungsplan Entwurfs voraussichtlich im 1. Quartal 2021 stattfinden wird, über die Planänderung sowie den Umgang mit den eingegangenen Anregungen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren.

8. Fazit

Der vorliegende Rahmenplan mit Stand vom 03.09.2020 soll als Grundlage für das weitere Verfahren und die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden. Gegenüber der ersten Planung wurden weitreichende Kompromisse gefunden, welche die Grün- und Spielflächenausstattung verbessern und dem Ziel der Schaffung von Wohnraum nicht entgegenstehen.