

**Betreff:**

Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle  
(Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Im Bereich der einst angedachten neuen Trasse der Rothenburger Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nummer 3894 „Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße und der geplanten Rothenburger Straße und Ringbahn, sowie Nummer 3941 „Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungsstraße“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen im Bereich der stadteigenen Flächen, Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, nicht mehr der eingetretenen Entwicklung und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan (FNP) wird der ca. 1,6 ha große Planungsbereich als Grünfläche, östlich an die Johann-Pachelbel Schule angrenzend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die Fläche wird in Nord-Süd Richtung von einer übergeordneten Freiraumverbindung durchquert, die den Westpark im Norden mit dem Tiefen Feld im Südwesten verbindet.

Als wichtiges Bindeglied innerhalb des stadtgebietsübergreifenden Freiraumsystems gehört ein Teilbereich zum Planungskonzept „Grüne Finger“.

**Zielvorgaben**

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg wird die Umsetzung des Leitziels „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ als Ziel mit der höchsten Priorität eingestuft. Bezahlbare Wohnungen, ein Leitziel aus dem Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, können nur erreicht werden, wenn ein ausreichendes Angebot an nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum vorgehalten wird.

Weiterhin wurde die Verwaltung am 18. September 2019 im Jugendhilfeausschuss beauftragt einen geeigneten Standort für ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH) mit jugendkulturellen Räumlichkeiten und Außengelände in Kombination mit einer Trendsporthalle zu suchen und zu sichern.

Standortvoraussetzungen sind hierbei unter anderem:

- Flächenbedarfe für ein KiJH (mindestens 565 m<sup>2</sup>) zuzüglich Cafeteria, Lager- und Sanitärflächen, für eine Trendsporthalle (2.000 m<sup>2</sup>) und für ein Außengelände (ca. 2.000 m<sup>2</sup>)
- barrierefreier Zugang
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einbindung in den Sozialraum

**Strukturplanung**

Unter Berücksichtigung des Planungskonzepts „Grüne Finger“ wurde vom Stadtplanungsamt eine Strukturplanung erarbeitet, die eine bauliche Entwicklung im östlichen Teilbereich der stadteigenen Flächen skizziert. Diese sieht neben einer Wohnbebauung den Neubau einer Trendsporthalle in Verbindung mit einem Kinder- und Jugendhaus vor.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen ist zwischen Wohnbebauung und Gemeinbedarf ein kleiner Platz vorgesehen, über den das Areal nach Norden mit der Kleingartenanlage

und dem Westpark verbunden ist. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung schließt an die südlich gelegene Wohnbebauung und die zukünftige Haltestelle der U-Bahn Großreuth an. Unter Einbezug des südlich gelegenen Flurstücks 161/7, Gemarkung Großreuth bei Schweinau wird die bestehende Wohnbebauung arrondiert. Insgesamt können bis zu 100 neue Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der hohen bioklimatischen Bedeutung des Areals und der Lage inmitten einer zentralen Kaltluftschneise wäre eine Trendsporthalle, analog der Sporthalle an der Ludwig-Uhland Schule auf Ebene -1 zu setzen. Durch die Absenkung des Gebäudes werden die Strömungswinde der Kaltluftbahn vermutlich nur unwesentlich beeinflusst werden und ein Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden.

Die Grünflächen zwischen Trendsporthalle und Johann-Pachelbel Schule eignen sich angesichts der räumlichen Gegebenheiten, insbesondere durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall im Süden für dringend benötigte lärmintensive Nutzungen wie z.B. „Dirtbike, Skaten, BMX“ etc. Durch die Kombination Schule, Sport und Aktionsflächen entstehen positive Synergieeffekte, von denen vor allem Kinder- und Jugendliche profitieren.

Neben Aktionsfeldern bietet die Grünfläche Platz für weitere Spiel- und Erholungsflächen; so kann auch der durch die neue Wohnbebauung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen abgedeckt und das bestehende Defizit an diesen Flächen weiter abgebaut werden.

### **Gender und Diversity Aspekte**

Das Ziel einer gleichstellungsorientierten Planung mit räumlichen Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen wird erreicht. Wichtiger Aspekt dabei ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind hierbei ebenfalls von Bedeutung.

Die Planung des Gebietes sieht eine Gliederung in einzelne Felder vor, die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt sind und dadurch eng an die unmittelbare Umgebung angeknüpft sind. Es entsteht ein überschaubares Quartier, welches gute Voraussetzung für soziale Kontakte und eine gute Nachbarschaft bietet.

Um dem Wohnraummangel zu begegnen, wird bei der Entwicklung der Flächen eine hochwertige Wohnbebauung angestrebt. Anvisiert wird ein hoher Anteil von gefördertem Wohnungsbau, so dass verschiedene Einkommensgruppen berücksichtigt werden können.

Öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen wie Spielflächen für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen sowie das Kinder- und Jugendhaus sind so situiert, dass nicht nur die ausgewiesene Wohnbaufläche, sondern auch die Umgebung davon profitiert.

Neue Wohnbauflächen und soziale Infrastruktureinrichtungen sind mit der öffentlichen Grünfläche verknüpft und schaffen kurze Wege zu den Freiflächennutzungen. So werden bestehende Wegeverbindungen gestärkt und die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleistet. Durch den Neubau der U-Bahn Haltestelle Großreuth ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Gestaltung der Grünfläche als multifunktionaler Raum mit differenzierten Nutzungen dient der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum.

Vom Stadtplanungsamt wurde die Strukturplanung verwaltungsintern instruiert. Dabei wurden sich ergebende, weitere Anforderungen und Zielsetzungen abgefragt und nach Möglichkeit in die Planung eingearbeitet. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Rahmenplanung sind dabei nun folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei der Fläche handelt es sich um einen hervorragenden Standort für eine Trendsport-halle in Kombination mit einem Kinder- und Jugendhaus. In Verbindung mit den Außen- und Aktionsflächen hat der Standort Entwicklungspotential für ein Stadtteilzentrum für Kinder und Jugendliche und in Bezug auf Trendsport weit darüber hinaus.
- Die in der Planung ausgewiesenen Aktionsflächen für lärmintensive Nutzungen sollten priorisiert berücksichtigt werden. Hier ist in erster Linie eine „Dirtbike-Anlage“ zu nennen, die aus unversiegeltem Boden grob vormodelliert wird und jederzeit erweitert bzw. modifiziert werden kann. Andere Nutzungen wie „Skaten, Parkour, Calisthenics“ etc. können auf kleineren Flächen realisiert werden und die Außenflächen der Trendsporthalle gut ergänzen.
- Die Flächen waren ursprünglich für den Frei-/Schulsport der benachbarten Johann-Pachelbel Schule vorgesehen waren. Zwischen Schule und der angrenzenden Sportge-meinschaft Viktoria Nürnberg-Fürth 1883 wurde für die Dauer von 25 Jahren ein Mietver-trag zur Nutzung der Sportflächen des Vereins abgeschlossen. Da für den dauerhaften Betrieb und der Genehmigungsfähigkeit der Schule der Nachweis von Freisportflächen zwingend erforderlich ist, sind bei einer anderweitigen Nutzung des Areals an der Rot-henburger Straße andere Flächen vorzuhalten.
- Durch die zukünftige U-Bahn Haltestelle Großreuth ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Aus diesem Grund soll das Gebiete von vornherein verkehrsfrei ge-staltet werden und ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt werden. Wei-terhin müssen die Zugänge einer neuen Bebauung komfortabel mit dem Fahrrad er-reichbar und entsprechend ausreichend Stellplätze für Fahrräder, Kinderwägen, Lasten-fahrräder, etc. vorhanden sein.
- Entlang der Rothenburger Straße ist eine Radschnellverbindung geplant. Kreuzungen zu Zufahrten sind daher konfliktarm und mit guten Sichtbeziehungen zu Geh- und Radweg auszubilden. Die Grundstücksarrondierung zur Rothenburger Straße ist im weiteren Ver-fahren im Detail zu klären.
- Auf der städtischen Flächen befinden sich mehrere öffentliche Mischwasserkanäle. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass vorhandene Kanäle nicht tangiert werden. Bei einer späteren Bebauung ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand von Gebäuden zu Kanälen eingehalten wird.
- Der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Planungsbereich wird durch die im Umfeld entstehende Wohnbebauung noch weiter ansteigen, so dass es umso wichtiger ist, qualitativ wertvolle Freiräume zu schaffen und diese miteinander zu verknüpfen.
- Aus umweltfachlicher Sicht wird vorgeschlagen, auf eine Wohnbebauung der Flächen gänzlich zu verzichten und an deren Stelle die Trendsporthalle zu errichten. Der Umfang der künftigen Wohnbebauung ist daher im Rahmen der Konkretisierung der städtebauli-chen Planung zu prüfen und abzuwägen.
- Im Verfahrensverlauf sind weitere Gutachten, wie beispielsweise eine qualifizierte Baumbestandsaufnahme, eine Bestandsaufnahme der Biotops- und Nutzungstypenkar-tierung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Lärmgutachten, aber auch die Begutachtung der stadtklimatischen Folgewirkungen der Planung notwendig. Zu prüfen ist weiterhin, inwieweit Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauvorhaben in den Untergrund zu erwarten sind und sich eine Geländemodellierung der Freianlagen ggf. negativ auf den Bodenaufbau auswirkt.

### **Fazit und weiteres Vorgehen**

Das vorgelegte Strukturkonzept hat im Ergebnis zu einer Planung geführt, die sowohl der aktuellen Wohnungsknappheit, als auch der seit langem dringend geforderten Trendsportanlage mit Anbindung an eine Jugendeinrichtung gerecht wird. Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine Konkretisierung im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung, sowie als Grundlage für ein ggf. nötiges Bebauungsplanverfahren. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, kann die weitere städtebauliche Entwicklung direkt gesteuert werden. Die Konkretisierung der Rahmenplanung ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen insbesondere im Hinblick auf den Umfang der künftigen Wohnbebauung in Abwägung zu dem angestrebten Standort der Trendsportanlage zu klären. Der Baulandbeschluss ist anzuwenden.