

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4471 "Eslarner Straße" für ein Gebiet zwischen Laufamholzstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich der Eslarner Straße

Aktueller Sachstand, weiteres Vorgehen

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 für das Gebiet "Eslarner Straße" die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4471 beschlossen.

Ziel der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war es, das Gebiet als Standort für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung zu sichern und zu entwickeln. Großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

2014 wurde es als notwendig erachtet, die Planungsziele von 2011 zu konkretisieren und das Planungsgebiet zu erweitern. Durch den Erweiterungswunsch des angrenzenden Gartenfachmarktes wurde eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet, die den Grundstücken eine sinnvolle städtebauliche wie auch wirtschaftliche Nutzung zuführen sollte.

Hinzu kam der Bedarf der Freiwilligen Feuerwehr Laufamholz an diesem Standort zu bauen, der zu einer weiteren Überarbeitung der Planung führte. Der im Dezember 2018 beschlossene Rahmenplan zeigt eine Kompromisslösung aller konkurrierenden Nutzungen. Unter Maßgabe der Abarbeitung von noch offenen Einzelthemen im Rahmen von Bauanträgen, konnten für den nördlichen Planungsbereich Genehmigungen nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Der südliche Planungsbereich ist dem Wohnungsbau vorbehalten.

Im Weiteren soll im Übergang zum nördlichen Gewerbe und der Freiwillige Feuerwehr eine öffentliche Grünfläche mit einer übergeordneten Wegeverbindung, sowie öffentliche Spielflächen entstehen.

Gespräche mit den damaligen Grundstückseigentümern des südlichen Planungsbereiches gestalteten sich als langwierig und schwierig. Es konnten keine zufriedenstellenden Konzepte entwickelt werden.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke an eine Projektentwicklungsgesellschaft verkauft.

Diese kam mit einem Bebauungskonzept auf die Stadtverwaltung zu.

Die Modalitäten zu der Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzeptes wurden innerhalb der Stadtverwaltung umfangreich abgestimmt.

Planung

Das südliche Planungsgebiet besteht aus Grundstücken der Projektentwicklungsgesellschaft und der Stadt. Die städtebaulichen Zielsetzungen, einen attraktiven Wohnstandort mit privaten und öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Wegeverbindungen und Spielflächen zu schaffen, sollen mit dem vorliegenden Bebauungskonzept umgesetzt werden.

Das Planungskonzept wurde durch ein von der Projektentwicklungsgesellschaft beauftragtes Architekturbüro erarbeitet.

Dem Flächennutzungsplan und den bisherigen Planungskonzepten entsprechend war im Zentrum der Flächen an der Eslarner Straße eine Grünverbindung mit einem kombinierten Fuß- und Radweg vorzusehen. Auch eine Fläche für einen Kinderspielplatz war Teil des Rahmenplans von 2018 und musste weiter berücksichtigt werden.

Die Planung des Investors weicht von der 2018 vorgestellten Rahmenplanung für den südlichen Bereich der Eslarner Straße ab. Durch das Abrücken der Bebauung von der östlichen Grundstücksgrenze gelingt es, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Auch nach Süden wird der Abstand zur Bahnlinie hin vergrößert. Das schafft Raum für einen bewachsenen Wall unterhalb einer Lärmschutzwand.

Die Zahl der Wohneinheiten erhöht sich im Vergleich zum Rahmenplan von 2018 von 90 WE auf 158 WE.

Durch das Konzept solitärer Baukörper kann eine hohe Dichte erreicht werden bei gleichzeitiger Durchgrünung und Erhalt vorhandener Grünstrukturen. Die übliche Breite übergeordneter Freiraumverbindungen von mindestens 15 Metern wird im Rahmenplan nicht erreicht. Aufgrund des hohen Defizits an Kinderspielflächen im Planungsbereich wurde die Planung in mehreren Schritten dahin gehend optimiert, möglichst viel öffentliche Spielplatzfläche zu ermöglichen.

Die Zielwerte des Baulandbeschlusses dienen zur Orientierung für die Optimierung der Planung. Da allerdings eine Bebaubarkeit des Grundstücks auch ohne Bebauungsplan planungsrechtlich möglich ist, waren diese nicht bindend umzusetzen. In der Gesamtschau der Planung wurde durch den Erhalt der Baumkulisse und der Begrünung entlang der Bahn eine ausreichende Grünausstattung erreicht.

Besonders hervorzuheben ist die Umsetzung geförderter Wohnungsbaus von erheblicher Qualität. Im Ergebnis ist das vorliegende Baukonzept städtebaulich angemessen und geeignet zu einer gelungenen städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Kenndaten:

Grundstücksfläche:

gesamt: 11.051,07 m²
privat: 8.168,41 m²
städtisch: 2.882,66 m²

- 4 Wohngebäude, 5 - 7 geschossig
- 158 Wohneinheiten, davon
 - 48 geförderter Wohnungsbau Haus 4
 - 110 freifinanzierter Wohnungsbau Haus 1-3
- Bruttogeschossfläche ca. 14.450 m²
- öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindung und Spielflächen
gesamt
 - 2.125 m² davon
 - 1.264 m² öffentliche Spielplatzflächen davon
 - 1.132 m² uneingeschränkt nutzbare Spielfläche
 - 132 m² eingeschränkte Spielfläche durch Kronentraufbereich der Bestandsbäume

Vergleichsgröße: ausgelöster Spielflächenbedarf nach Baulandbeschluss für das Bauvorhaben wäre 1.074,4 m²

- Stellplatznachweis erfolgt in einer Tiefgarage

Bebauungskonzept

Vier leicht gegeneinander versetzte Punkthäuser, mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 14.450 m², ermöglichen besondere Sicht- und Lichtbeziehungen innerhalb des Quartiers. Damit entsteht eine einhergehend hohe Freiraumqualität. Jedem Gebäude wird eine weitere Fassadenseite hinzugefügt, um die Anzahl der Fenster bzw. die Belichtungsmöglichkeiten zu erhöhen und die Positionierung der großen Loggien an den Ecken des Hauses zu ermöglichen. Durch die offenen Winkel der polygonal angelegten Außenwände ergeben sich für die Freisitze immer zwei unterschiedliche Blickrichtungen. Das Herausschwenken der Loggien der großen Wohnungen gibt dem jeweiligen Baukörper zusätzlich eine persönliche Note und dem

dahinterliegenden Wohnzimmer durch die großzügige Eckverglasung eine qualitätvolle Belichtung des Hauptaufenthaltsortes einer Wohnung. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 5-7 Geschossen.

Die polygonal angeordneten Grundrisse führen zu einer bewussten Vermeidung direkt gegenüberliegender Fassaden und somit zu einem hohen Maß an Privatsphäre für die späteren Bewohner. In einem weiteren Schritt wird jeder einzelne Solitär individuell entsprechend seiner Lage im Ensemble in Bezug auf Wohnungsschlüssel, Wohnungsgröße und deren Anordnung im Baukörper optimiert, was gleichermaßen den frei finanzierten wie auch den geförderten Wohnungen zu Gute kommt.

Durch diese Anordnung der Baukörper gelingt es, den Baumbestand zu erhalten. Ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 1332 m² wird dem bestehenden Baumbestand angeschlossen. Eine übergeordnete Freiraumverbindung für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrer und Radfahrerinnen wird als Ost-West-Wegeführung mit Begleitgrün geplant.

Die Freianlagen des Bauvorhabens sollen einen hochwertigen Charakter erhalten, der zum Verweilen und Erholen einlädt. Dabei müssen auch alle erforderlichen Funktionen wie Feuerwehraufstellflächen, Müll- und Fahrradaufstellplätze, Kinderspielplätze, sowie die oberirdische Erschließung der Gebäude harmonisch in die Freiflächen integriert werden.

Der öffentliche Spielplatz, wie auch der öffentliche Grünzug mit Durchwegung wird in enger Abstimmung mit SÖR, bzw. dem Jugendamt geplant. Ein besonderes Augenmerk liegt hier in der qualitativen Ausnutzung aller vorhandenen Flächen für den Spielplatz, insbesondere unter den Kronentraufen der nahen Bestandsbäume, die hier gleichzeitig als natürliche Schattenspende dienen und nicht nachhaltig geschädigt werden dürfen.

Grundsätzlich soll mit den Flächen sparsam und verantwortungsbewusst umgegangen werden. Um der Flächenversiegelung entgegen zu wirken bzw. diese zu kompensieren, wird die Tiefgaragenfläche im Erdgeschoss intensiv begrünt und mit einem Retentionsdach kombiniert, welches großes Potential hat, nahezu das gesamte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu halten und für die Grünflächen nutzbar zu machen. Die oberen Hausdächer werden als ökologisch wertvolle „Naturdächer“ angelegt. Durch einen erhöhten Substrataufbau wird eine große Vielfalt für die Pflanzenauswahl geschaffen. Die Dachbegrünungen sollen damit als Biodiversitätsflächen ausgeführt werden.

Aus dem Baugrubenaushub wird entlang der Bahntrasse ein kleiner Damm angelegt, der zum einen die Funktion des Schallschutzes, kombiniert mit einer begrünter Schallschutzwand erfüllt und zum anderen auch als Biotopausgleichsfläche dient. Auf dem Damm und dessen auslaufender Böschungen ist eine Feldgehölzhecke aus einheimischen Pflanzen geplant, die Vögeln und Wildtieren Unterschlupf und Nistgelegenheiten bietet sowie als Nahrungsquelle dient. Der sich im Osten anschließende Baumbestand soll weitgehend erhalten werden, allerdings werden nach dem Baumgutachten Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich sein.

Biotopausgleich

Die Inanspruchnahme der nördlichen Flächen und Teilflächen im Süden löst einen Eingriff in die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope aus und erfordert einen äquivalenten Ausgleich. In der im südlichen Bereich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche / ökologische Ausgleichsfläche, kann versucht werden, einen kleinen Anteil des Eingriffs auszugleichen.

Die Größe des Eingriffs muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden. Um die vollständige Kompensation zu gewährleisten, müssen die Planung, Ausführung, Pflege von geeigneten Ausgleichsflächen und die dafür entstehenden Kosten in einem Konzept dargelegt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der nördliche Planungsbereich als Mischgebiet und der südliche Planungsbereich als Wohnbauland dargestellt. Die Planung würde dem nicht widersprechen.

Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungskonzepts soll das städtische Grundstück getauscht und teilweise verkauft werden. Im Rahmen der Vertragsgestaltung werden die städtischen Belange vertraglich gesichert. Der Stadt werden voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

Fazit / Weiteres Vorgehen

In Zusammenarbeit mit den maßgeblichen Fachdienststellen wurde das vorliegende Bebauungskonzept abgestimmt.

Städtischen Belange wie

- geförderter Wohnungsbau
- öffentliche Wegebeziehungen integriert in öffentlichen Freiflächen
- öffentlicher Kinderspielplatz
- Erhalt des Baumbestandes
- Biotopausgleich

sind in der Planung berücksichtigt und werden von der Projektentwicklungsgesellschaft umgesetzt.

Unter Maßgabe vertraglicher Regelungen hinsichtlich der Grundstücksarrondierung und Lösungen zu den Einzelthemen in Rahmen von Bauanträgen, können Genehmigungen nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden.