

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Planung:

Für das nordwestliche Planungsgebiet wurde auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von dem laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke und der Realisierung der Neuen Rothenburger Straße erfolgen kann. Mit dem Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung. Ziel ist eine frühzeitige Realisierung für Teilbereiche des Tiefen Feldes, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau. Im Geltungsbereich sollen neben circa 380 Wohneinheiten und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke, Dienstleistungen und Einzelhandel im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Anpassung des Geltungsbereichs:

Im Laufe der Planungen haben sich neue Sachverhalte ergeben, auf Grund derer der Geltungsbereich anzupassen ist. So ist auf der einen Seite durch die fortschreitende Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ eine Reduzierung des Geltungsbereichs südlich der Neuen Rothenburger Straße möglich. Hier wurden Teile in den Bebauungsplan Nr. 4445b aufgenommen, da diese thematisch dem Stadtteilpark, der im Bebauungsplan Nr. 4445b enthalten ist, zuzuordnen sind. Auch entlang der Sigmundstraße erfolgt eine Einschränkung des Geltungsbereichs durch die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße. Hier wird der Bebauungsplan an die Grenzen der Planfeststellung angepasst. Zwischen bestehender Rothenburger Straße und der geplanten Neuen Rothenburger Straße wurde der Geltungsbereich erweitert, um die Flächen beim neuen Quartiersplatz städtebaulich neu zu ordnen. Zudem wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs entlang der Südwesttangente, durch die Fortschreibung des Lärmgutachtens und die dadurch längere Lärmschutzwand notwendig.

Mobilitätsbaukasten

Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen ist die Umsetzung des Mobilitätsbaukastens nur auf Grund von Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung bzw. dem Planteil möglich. Das Instrument des städtebaulichen Vertrags kann hier nicht angewendet werden. In den Baugebieten, die nach der Umliegung in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen, können über Kaufverträge weiterführende Maßnahmen gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist vor allem die Reduzierung der privaten und öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Kompensiert wird dies durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Des Weiteren soll der Radverkehr u.a. durch ausreichende und gut zugängliche Fahrradabstellplätze gefördert werden.

Kosten

Für die Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen, Grünflächen und den zentralen Platz sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sowie die Verlegung der Gasdruckstation sind nach genauer Definition der Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens zu ermitteln.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2022 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ soll gebilligt werden. Der Bebauungsplan wird das Baurecht für die Bebauung nördlich der Neuen Rothenburger Straße geschaffen und zum anderen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwässerung und den Lärmschutz für die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße. Der Bebauungsplan ist auf Grund dessen auch die Voraussetzung für die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und damit für die Realisierung des Bildungsstandorts.