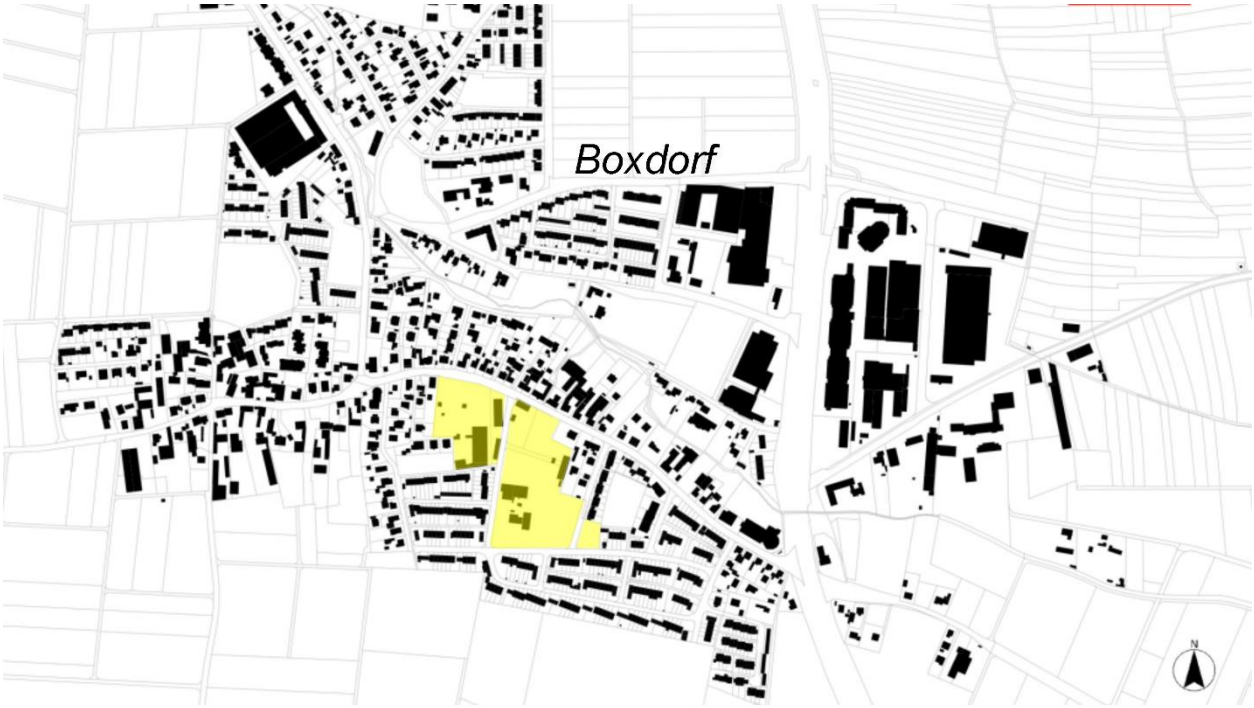
Beilage

Betreff:
Boxdorf Mitte Wettbewerb

Bericht

Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung zu entwickeln, erwarb die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke. Innerhalb dieser Grundstücke befindet sich auch der bestehende Kirchweihplatz. Die städtischen Bemühungen, diese Flächen zu erwerben, blieben erfolglos. Der Investor plant dort Wohnen und ergänzende Nutzungen zu realisieren. Dazu ist nach aktueller Auffassung mindestens für Teilflächen ein Bebauungsplanverfahren nötig, zudem ist der Baulandbeschluß anzuwenden. Der Erhalt des Boxdorfer Kirchweihplatzes ist eine wichtige städtebauliche Vorgabe für dieses Konzept.



Der Wettbewerbsumgriff im Schwarzplan *Bild: Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg sind die Flächen größtenteils als Wohnbauflächen und zum kleineren Teil als gemischte Bauflächen dargestellt. Zusätzlich ist in der Darstellung der Hinweis auf den Kirchweihplatz enthalten.

Das bestehende Bauplanungsrecht beurteilt sich in Teilen nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) und in Teilen nach § 35 BauGB (Außenbereich). Je nach Wettbewerbsergebnis muss das Planungsrecht angepasst werden.



Luftbild Boxdorf Mitte mit dem Wettbewerbsumgriff *Bild: Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung*

Anregungen aus der Bürgerschaft

Am 15.09.2021 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung der Alpha-Gruppe in Boxdorf statt, an der rund 300 Personen teilnahmen. Neben Bürgerinnen und Bürgern waren auch Vereine und Interessengruppen sowie weitere Akteure vertreten. Dabei wurden Wünsche und Anregungen geäußert, die durch die Alpha Gruppe dokumentiert wurden.



Die Grafik zeigt gut die Themen der Bürgerveranstaltung vom18.09.2021 *Bild:Alpha Gruppe*

Städtische Bedarfe
Bereits im Sommer 2021 wurde vom Stadtplanungsamt bei den Dienststellen die Bedarfe für das Gebiet abgefragt. Wesentliche städtische Bedarfe sind:

- Schaffung eines Spielplatzes in der Gesamtgröße von 1.500 m²
- Berücksichtigung eines Jugendbüros für die offene Jugendarbeit im Stadtteil
- Erhalt des Kirchweihplatzes mit allen quartiersbezogenen Funktionen
- Angebote für Senioren vom lokalen Stützpunkt über betreutes Wohnen bis zu einem (ideal) Pflegeheim
- die Grünflächenausstattung soll nicht nur quantitativ dem Baulandbeschluß entsprechen, der teils erhaltenswerte Baumbestand soll qualitativ integriert werden
- die 30% Quote für geförderten Wohnraum nach dem Baulandbeschluß soll möglichst auf das ganze Projekt bezogen werden, um Bedarfe in Nürnbergs Knoblauchsland mit decken zu können, die heute nicht befriedigt werden können.
- Erhalt der Möglichkeit zum Fußballspiel
- Bereitstellung von gesundheitsorientierten Bewegungsangeboten
- Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer

<u>Kinderspielplätze und Kinderbetreuung</u>
Den Boxdorfer Kindern steht nur ein qualitativ schwaches Angebot an Spiel- und Aktionsflächen zur Verfügung. Viele der aktuell genutzten Spielflächen sind zudem nicht im städtischen Eigentum oder sind nicht anderweitig gesichert. Es sollen Kinderspielflächen in einer Summe von 1.500 m² eingeplant werden.

Der Bedarf für Kindertagesstätten im Planungsgebiet ist auch unter Berücksichtigung der durch diese Planung neu hinzukommenden Wohnungen abgedeckt, so dass keine zusätzlichen Kindertagestätten notwendig sein werden. Jedoch gibt es für die Offene Kinder- und Jugendarbeit den Bedarf für ein Jugendbüro, von dem aus Betreuungsaktivitäten im Stadtteil organisiert werden.

<u>Kirchweihplatz</u>
Der Erhalt des Kirchweihplatzes mit ergänzenden quartiersbezogenen Funktionen ist für den Stadtteil wichtig.

<u>Senioren</u>
Ein Pflegeheim für Senioren im Nürnberger Norden wird als sehr wichtig angesehen, um dadurch einen lokalen Verbleib von Bewohnern im Falle der Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen. Bisher fehlt eine solche stationäre Einrichtung im Umfeld. Eine Größe von 60 – 120 Plätzen wird empfohlen. Ergänzend oder alternativ wäre ein Gemeinschaftswohnprojekt oder eine Senioreneinrichtung ein wichtiger Beitrag für den in dieser Hinsicht nicht ausreichend ausgestatten Nürnberger Norden.

<u>Grünflächen und Bäume</u>
Es gibt Baumbestand, der erhalten werden soll. Themen der Klimaanpassung wie Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaik und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sollen berücksichtigt werden. Auf die Bewältigung von Verkehrs- und Gewerbelärm aus bestehenden Nutzungen muß geachtet werden.

geförderter Wohnungsbau
Der Bedarf an geförderten Wohnungen besteht nicht nur in innerstädtischen Lagen. Aktuell entstehen im Knoblauchsland wegen des eher geringen Angebots an geförderten Wohnungen Kosten der Unterkunft für die Stadt Nürnberg, die bei besserem Angebot auch in den suburbanen Lagen verringert werden würden. Zudem würden berechtigt Menschen vor Ort verbleiben können und nicht im Einzelfall zum Umzug gedrängt werden.

Sport
Es fehlen gesundheitsorientierte Bewegungsangebote für Erwachsene. Es sollte geprüft werden, ob die Integration von Bewegungsgeräten möglich ist. Strukturell erfreulich wäre zudem der Erhalt des Bolzplatzes, wenigstens funktional.

Mobilität
Im Zuge der Nachverdichtung soll das Angebot für Zufußgehende und Radfahrende verbessert werden. Besonders Fahrradabstellanlagen sollen leicht zugänglich, wenn möglich ebenerdig und überdacht sein. Um den zusätzlich entstehenden Bedarf abzudecken, wird ein Mobilitätskonzept empfohlen.

Denkmalschutz
Das alte Ziegeleigebäude und weitere ehemalige Betriebsgebäude werden gerade hinsichtlich deren Einstufung als Baudenkmäler überprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es vom dafür zuständigen bayerischen Landesamt für Denkmalpflege noch keine Einschätzung, ob die Gebäude als schutzwürdig angesehen werden können.

Bürgeramt und freiwillige Feuerwehr
Eine räumliche Veränderung des Bürgeramtes Nord ist zwar heute schon vorauszusehen, aber zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine belastbaren Angaben zum künftigen Raumprogramm und zur Finanzierung gemacht werden. Für den Einstieg in eine konkrete Planung ist deshalb der Zeitpunkt noch verfrüht. Ähnlich ist die Lage bei der freiwilligen Feuerwehr – ein hinreichend konkretes und finanziertes Projekt zur Errichtung eines neuen Standortes ist aktuell nicht absehbar, gleichwohl wünschenswert.

Auslobung
Da das Wettbewerbsgebiet nicht so groß ist, dass eine Realisierung aller Wünsche möglich ist, hat der Investor mit der Vorlage des Auslobungsentwurfs für den Wettbewerb Prioritäten gesetzt. Ein großer Teil der Anregungen der städtischen Dienststellen und der Bürgerschaft lässt sich auf den Grundstücken umsetzen. Das Pflegeheim (Gesamtflächenbedarf zu groß) und das Feuerwehrgerätehaus (kein ausreichender städtischer Verfahrenstand) wurden nicht in die Auslobung integriert, die anderen Aspekte in weiten Teilen.

Um die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie fachlich zu begleiten, wird die Ausloberin während des Verfahrens durch einen erfahrenen Experten für ökologisches Bauen beraten. Das primäre Ziel des Wettbewerbs ist es, in der Mitte von Boxdorf richtungsweisenden, sozialen, ökologischen und energieeffizienten Wohnungsbau umzusetzen.

Weitere Ziele des Wettbewerbs sind:

- Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen und ökologischen Quartiers mit einer angemessenen Dichte und identitätsbildendem Charakter in kompakter Bauweise.
- Zukunftsweisende Vorschläge zum Klimaschutz, Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Stadtklima, zu ökologischer und energieeffizienter Bauweise sowie zur Nachhaltigkeit.
- Innovative und sozialverträgliche Wohnformen als Geschosswohnungsbau und als verdichteter Einfamilienhausbau.

- Umsetzung der oben benannten Ziele soweit als möglich.
- Standort für nichtstörendes Gewerbe (Nahversorger, Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Praxen).
- Alte Ziegelei: Einbindung des Bestandsgebäudes in das städtebauliche Konzept.
- Dorfplatz/Neue Mitte: Gestaltung der Neuen Mitte als multifunktionaler Dorfplatz und Fläche für die Kirchweih, als Bürgertreffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität sowie als Spielfläche, der nach Möglichkeit durch die Mehrfachnutzung das gesamte Jahr über einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bringt.
- Frei- und Grünraum: Schaffung qualitätsvoller Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einer Durchgrünung des Quartiers.

Architektenwettbewerb
Durch das Stadtplanungsamt wurde dem Investor ein städtebaulicher Wettbewerb empfohlen. Um die beste städtebauliche Lösung zu finden, will die Alpha Gruppe einen solchen Wettbewerb durchführen. Dieser soll durch den Investor Anfang 2022 ausgelobt werden. Er soll als städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Realisierungsteil durchgeführt werden. Etwa 12 Teams der Fachrichtung Architektur/Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros werden eingeladen, sich mit der Aufgabe zu beschäftigen und einen Entwurf einzureichen.

Im Preisgericht sollen neben der Ausloberin Mitglieder des Baukunstbeirates, Vertreter der Verwaltung und unabhängige Fachleute aus Architektur/Stadt- und Landschaftsplanung teilnehmen. Über das Ergebnis und das sich daraus ergebende weitere Verfahren wird im Stadtplanungsausschuss berichtet werden.