

Betreff:

**Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748
für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere
Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der
Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 auf den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist aktuell weiter als angespannt anzusehen. Gemäß Wohnungsmarktbeobachtung 2019 (Herausgeber: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat - Stab Wohnen, 31.12.2018) hat Nürnberg in den vergangenen Jahren seinen Wachstumskurs fortgesetzt und wird dies, den Bevölkerungsprognosen entsprechend, auch in den kommenden Jahren tun. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung einer Lackfabrik im Stadtteil Schweinau soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände ein urbanes Wohnquartier mit insgesamt ca. 425 Wohnungen und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche (Konversion) durch die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen folgt dabei aufgrund seiner Lage und der, im Hinblick auf öffentliche Verkehrsmittel und Radwegeverbindungen, optimalen Erschließung dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Mit der Entwicklung des urbanen Gebiets soll der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen und hierbei auch durch geförderten Wohnraum eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Planung

Im Vorfeld wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität von den Investoren ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erste Preis wurde an das Büro Maier Neuberger Architekten GmbH, München, vergeben. Die auf Basis des Siegerentwurfs weiterentwickelte Planung sieht drei große vier- bis siebengeschossige Baublöcke vor, von welchen zwei geschlossen und einer U-förmig nach Westen geöffnet ist. Die Innenbereiche der Blöcke stehen als private Freiflächen zur Verfügung. Zwischen den Quartieren und an der Hinteren Marktstraße sind öffentliche Grün- und Spielflächen vorgesehen. Der gesamte Bereich zwischen den Blockrandstrukturen ist frei von motorisiertem Verkehr, wobei Ausnahmen für besonderen Lieferverkehr (Möbel o.ä.), Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Die Blöcke sind in Häuser aufgeteilt, die größtenteils jeweils von außen erschlossen werden und somit eine Adressbildung ermöglichen. Eine Kindertagesstätte ist in einem fünfgeschossigen Baukörper an der Hinteren Marktstraße angeordnet, ein neues Kinder- und Jugendhaus entsteht als Ersatzneubau an der Nopitschstraße. Dieses wird ein breiteres Freizeitangebot als der wegfallende Jugendtreff „Oase“ an der Hinteren Marktstraße umfassen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Gebietsentwicklung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 erforderlich.

Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	GF	WE	EW
Geschosswohnungsbau	ca. 26.074 m ²	261	522
gefördertes Wohnen	ca. 12.761 m ²	128	256
EG-Zone mit flexibler Nutzung (Annahme 50% Wohnen / 50 % Nicht-Wohnen)	ca. 7.400 m ²	37	74
Kindertagesstätte	ca. 1.265 m ²	-	-
Jugendhaus	ca. 2.500 m ²	-	-
Insgesamt:	ca. 50.000 m ²	426	852

Im Plangebiet werden insgesamt 4.873 m² öffentliche Grünflächen hergestellt, davon 2.462 m² Spielflächen und 2.411 m² öffentliche bzw. öffentlich-nutzbare Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der überörtlichen Rad-Fußwegeverbindung zum Teil als naturnaher Bereich angeordnet.

Kinderspielplätze

In den öffentlichen Grünflächen befinden sich Spielflächen für alle Altersgruppen. In der zentralen Grünfläche wird ein Spielplatz für kleinere Kinder geschaffen, mit zahlreichen Sitzgelegenheiten für Eltern und Anwohnerinnen und Anwohner. Neben der Kita in der Hinteren Marktstraße entsteht ein Spielplatz für die mittlere Altersgruppe.

In Ergänzung zu den öffentlichen Spielflächen für jüngere und ältere Kinder sollen in den Wohnhöfen insgesamt ca. 120 m² private Spielplätze für die 1 bis 3-jährigen Kinder errichtet werden. Damit wird der nach der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg (KSpS) erforderliche Spielplatzbedarf nur zum Teil gedeckt.

Am 01.02.2021 trat die neue Bayerische Bauordnung (BayBO) in Kraft, in der u.a. die Regelung zum Nachweis von Kinderspielplätzen in Art. 7 Abs. 3 dahingehend angepasst wurde, dass die Möglichkeit entfallen ist, vom Nachweis der Kinderspielplätze abzuweichen, sofern in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist. Entsprechend hat die Stadt Nürnberg mit der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) in der Fassung vom 29.06.2021 die Umstellung auf einen pauschalierten Ablösebetrag pro m² nicht hergestellter Spielplatzfläche geregelt. Da das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 Ende 2019 eingeleitet wurde und die internen Beteiligungen bereits abgeschlossen waren, soll diese Regelung für das Plangebiet jedoch noch keine Anwendung finden, sondern vielmehr von der Möglichkeit einer Abweichung Gebrauch gemacht werden. Ausgehend von den zum Zeitpunkt von Wettbewerb und Einleitung der Bebauungsplanänderung geltenden Rechtsvorschriften wurde die Planung darauf abgestellt, das Hauptaugenmerk auf die Schaffung der öffentlichen Spielplätze zu legen - auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baulandbeschlusses. Das Verfahren war zum Zeitpunkt der Änderung der Satzung bereits so weit fortgeschritten (interne Dienststellenbeteiligung abgeschlossen), dass eine zusätzliche Forderung nach einer Ablöse in diesem Fall eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde.

Mobilitätsbaukasten

Der Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg wurde im Zuge des Bebauungsplans berücksichtigt, hieraus wurden folgende Maßnahmen für das Plangebiet vorgesehen bzw. sind bereits vorhanden (ÖPNV):

- gutes Fußwegenetz mit komfortablen Wegeverbindungen
- Abstellräume für Kinderwägen in den Häusern
- Schaffung von kleinen Plätzen und Grünflächen für Ruheräume
- Ermöglichung von „belebten“ Erdgeschosszonen
- Herstellung von wohnortnahen Spielflächen

- Umsetzung einer interessanten Abfolge von Straßen und Plätzen durch Aufweitungen und Engstellen sowie Räume und Sichtbeziehungen
 - Herstellung von komfortablen und sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
 - gute Anbindung des Gebiets an das umliegende übergeordnete Wege- und Radwegenetz
 - gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV
 - Schaffung eines Carsharing-Stellplatzes in der Eisenstraße
 - Einrichtung von E-Ladesäulen in der Eisenstraße
 - keine oberirdischen privaten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs
 - Stellplatzreduktion: in Abweichung von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) sind für
 - Wohnungen mit einer Wohnfläche (WF) von $\leq 30 \text{ m}^2$ nur 25 %
 - Wohnungen mit einer WF von $> 30 \text{ m}^2$ mindestens 50 % und höchstens 75 %
 - geförderte Mietwohnungen mindestens 50 % und höchstens 60 %
 - gewerbliche Nutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume, Läden, Verkaufsstätten, Schank- und Speisewirtschaften) nur 40 %
- der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt.

Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch den Umbau der Holzwiesenstraße mit Anlage einer Wendeanlage, der Wegeverbindung zwischen der Wendeanlage und der Einmündung Nopitschstraße sowie die Umbaumaßnahmen an der Einmündung Nopitschstraße (Zufahrt zum Kinder- und Jugendhaus sowie zum bestehenden Altenwohnheim) einschließlich Lichtsignalanlage. Diese Kosten belaufen sich auf ca. 700.000 Euro ohne Planungskosten. Die Kosten können nicht auf die Investoren übertragen werden, da bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3748 die Abhängung der Holzwiesenstraße festgesetzt ist und die neuen urbanen Gebiete auch ohne den Rückbau als voll erschlossen anzusehen sind. Zudem entstehen einmalige Kosten von ca. 225.000 Euro zur grünordnerischen Aufwertung der Amberger Straße.

Zeitliche Umsetzung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2018 und den im AfS am 13.12.2018 beschlossenen Eckpunkten zur Überarbeitung erstellt. Am 14.11.2019 wurde die Bebauungsplanänderung eingeleitet und im Anschluss die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Eine weitere Planänderung hinsichtlich des Standortes des neuen Kinder- und Jugendhauses an der Nopitschstraße wurde im AfS am 24.09.2020 beschlossen.

Nach der Billigung der Bebauungsplanänderung soll im März 2022 die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Eine zeitnahe Realisierung der Bebauung ist nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 gegeben, da die Investoren an einer raschen Umsetzung des Vorhabens interessiert ist. Der Bezug der neu geschaffenen Wohnungen könnte demnach 2024 bis 2027 erfolgen.

Fazit

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau urbaner Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen, Grün- und Spielflächen einschließlich sozialer Infrastruktur geschaffen.

Der Bebauungsplan soll nun gebilligt werden. Anschließend wird, gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.