

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs
sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße**

Erfahrungsbericht zur Realisierung der städtebaulichen Planungen im Modul I

Entscheidungsvorlage

1. Planungshistorie

Die städtebauliche Entwicklung der Konversionsflächen am ehemaligen Südbahnhof an der Brunecker Straße begann im Jahr 2004 mit ersten Abstimmungen über mögliche künftige Nutzungen für die brachfallenden Bahnflächen im Stadtgebiet. Mit Ausarbeitung eines Stufenkonzepts unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen, sozialen, naturschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Parameter und nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Flächeneigentümer in 2014 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Anforderungen an die zu entwickelnden städtebaulichen Qualitäten und die zu etablierenden stadträumlichen Funktionsbeziehungen leiten sich u.a. aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Südost ab, worin u.a. die Deckung der sozialen Infrastrukturbedarfe, die Vernetzung von Bestand und Planung, die Entwicklung funktionierender Nord-Süd- sowie insbesondere Ost-West-Verbindungen unter Einbettung in entsprechende Grünflächen genannt werden.

Aufbauend auf der konzipierten, schritt- bzw. modulweisen Umsetzung und entsprechend der vertraglich vereinbarten Abläufe wurde der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros West8, Rotterdam, in 2015 für das Modul I zu einer Rahmenplanung vertieft. Wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen Umsetzung ist hier die frühzeitige und fortlaufende Abstimmung der erforderlichen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen für den gesamten Entwicklungsbereich (FNP-Änderungsverfahren Nr. 8 sowie BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ als planerische Klammern, für die die jeweiligen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden), um die vielfältigen baulichen, verkehrlichen und funktionalen Wechselwirkungen in der modulhaften Bearbeitung zu berücksichtigen (z.B. FNP-Änderung 8a sowie BP 4635 „Ingolstädter Straße“ für das Modul I).

2. Anpassung des Planungsziele

Aus der in 2017 durch die bayerische Staatsregierung getroffenen Entscheidung zur Ansiedelung einer eigenständigen Universität in Nürnberg und dem damit verbundenen Erwerb der ehemals als Module III und IV bezeichneten Flächen (jetzt Modul UTN – University of Technology Nuremberg) in 2018 resultierte auch eine Nutzungsänderung für das Modul II, die im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 19.07.2018 beschlossen wurde. Anstelle der bisher hier vorgesehenen Gewerbenutzungen sollen nun – in Reaktion auf den entsprechend hohen Wohnraumbedarf i.V.m. der innerstädtischen Lage und den bestehenden (U-Bahn) und geplanten (Strab) Anschlüssen an den ÖPNV – Wohnbauflächen mit einem untergeordnetem Gewerbeanteil entstehen. Die vertraglichen Grundlagen wurden mit der zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis geschlossenen Rahmenvereinbarung 2018 geschaffen. Demnach sind ausschlaggebend für die städtebaulichen Strukturen in Modul II – ebenso wie in Modul I – die Leitlinien des Ideen- und Realisierungswettbewerbs bzw. des Rahmenplans West8.

Für den Bereich der künftigen UTN wurden in 2019 durch den Wissenschaftsrat des Freistaats Bayern und weiteren Institutionen zunächst die inhaltlichen und fachlichen Schwerpunkte entwickelt und darauf aufbauend entsprechende Raumprogramme konzipiert. Gleichzeitig wurden die planerischen Rahmenbedingungen, u.a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der umweltfachlichen Belange mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Unter diesen Maßgaben

wurde 2020 eine wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Mit Entscheidung der Empfehlungskommission wurde am 30.04.2021 das Strukturkonzept der Planungsgemeinschaft Ferdinand Heide Architekten (FHA), Frankfurt, und TOPOS Landschaftsarchitekten, Berlin, zur Umsetzung ausgewählt.

3. Umsetzungsstand Modul I sowie Planungsstand Modul II und Modul UTN

Die Baurechtsschaffung für das Modul I konnte mit Abschluss des städtebaulichen Vertrags am 21.11.2018 sowie mit dem Wirksamwerden der FNP-Änderung Nr. 8a und dem Inkrafttreten des BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2019 abgeschlossen werden. Seither fanden und finden im Bereich des Moduls I umfangreiche Maßnahmen sowohl zur Baufeldfreimachung als auch zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen statt. Die Herstellung der ökologisch hochwertigen und künftig ausschließlich extensiv zu nutzenden Grünfläche „Lichtenreuth naturnah“ wurde in 2021 abgeschlossen. Mit Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflege wird diese ca. 7,5 ha große Fläche in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen.

Mit dem in der heutigen Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegtem Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 8b soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Modul II, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken, voraussichtlich bis zum dritten Quartal 2022 abgeschlossen werden. Die Herauslösung eines eigenständigen Bebauungsplans aus dem Bebauungsplan Nr. 4600 für das Modul II sowie die Verhandlung des erforderlichen städtebaulichen Vertrages werden derzeit intensiv vorbereitet und vorangetrieben. Die notwendigen Gutachten werden derzeit erstellt, ebenso werden Plan, Satzung und Begründung mit Umweltbericht erarbeitet. .

Die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der künftigen UTN soll durch den in der heutigen gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses zur Beschlussfassung vorgelegten Rahmenplan UTN geschaffen werden. Die planungsrechtliche Umsetzung wird sich hierbei wiederum zunächst auf die FNP-Änderung Nr. 8c konzentrieren. Die Weiterführung der Bebauungsplanung und die Abstimmung der städtebaulichen Vereinbarung werden auch für diesen Bereich vorbereitet.

4. Erfahrungen aus Modul I

a) Städtebauliche Strukturen

Grundlegend für die Entwicklung des Moduls I ist – wie auch für die weiteren Module – das städtebauliche Leitkonzept des Ideen- und Realisierungswettbewerbs bzw. des daraus entwickelten Rahmenplans West8. Die hierbei in Anlehnung an gründerzeitliche, städtebauliche Vorbilder vorgeschlagenen Blockstrukturen erweisen sich gegenüber einer Änderung der wie unter Punkt 2 beschriebenen Planungsprämissen als äußerst anpassungsfähig. Die straßenbegleitende Bebauung ermöglicht durch die Zuordnung der öffentlichen und privaten Flächen die Schaffung diffiziler Raumqualitäten mit zusammenhängenden Bewegungsflächen einerseits und lärmgeschützten, ruhigen Innenhöfen andererseits. Die im BP Nr. 4635 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gewährleisten die Entwicklung erforderlicher Raumkanten, aber auch die Öffnung in den hierfür vorgesehenen Bereichen.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung insgesamt ist die fortwährende Prüfung der in o.g. Stufenkonzept und dem Wettbewerb (bzw. des modulweise zu vertiefenden Rahmenplanung West8) definierten Qualitäten. So wurde an den Schnittstellen der jeweiligen Planungsphasen Wettbewerb / Rahmenplan sowie Rahmenplan / Bebauungsplan (mit städtebaulichem Vertrag) ein aus den Jurymitgliedern des Wettbewerbs bestehender Gestaltungsbeirat einberufen. An der Schnittstelle zwischen Bebauungsplan / Hochbau (Objektplanung) wurde dieser Gestaltungsbeirat sukzessive durch den Baukunstbeirat (BKB) der Stadt Nürnberg ergänzt. Grundlage der Bewertung und Beratung war hierbei der vertraglich vereinbarte Gestaltungsleitfaden, welcher den Bauwerbern wesentliche Prinzipien zur Umsetzung vorgibt.

In der Umsetzung des Moduls I – insbesondere vor dem Hintergrund des Pandemiegeschehens der letzten zwei Jahre – hat sich gezeigt, dass die für besondere städtebauliche Lagen vereinbarte Wiedereinberufung des Gestaltungsbeirats zu zeitlichen Verzögerungen innerhalb der Projektierung führen kann; insbesondere dann, wenn eine Wiedervorlage einzelner Projekte erforderlich wird. Der vertraglich vereinbarte Gestaltungsleitfaden leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Bebauung im Sinne des europäischen Städtebaus.

b) Ermöglichung genossenschaftlicher Baugruppen

Die Sicherung von Flächen für besondere Nutzergruppen in Modul I erfolgt im BP Nr. 4635 durch die Festsetzungen einzelner Baufelder für den geförderten Wohnungsbau. Damit entstehen auf ca. 49.000 m² Geschossfläche ca. 475 geförderte Mietwohnungen. Deren quantitativer Umfang resultiert aus den Vorgaben des Baulandbeschlusses (BLB) der Stadt Nürnberg. Regelungen zur qualitativen Gestaltung werden über die Richtlinien des geförderten Wohnungsbau, die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 getroffen und deren Umsetzung durch Ref.VII/Stab Wohnen im Rahmen des Förderverfahrens sichergestellt.

Eine darüberhinausgehende Sicherung von Flächen für weitere Nutzergruppen, wie z.B. genossenschaftlichen Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften erfolgte in Modul I nicht. Klassische genossenschaftliche Baugruppen kamen nicht zum Zug. Die o.g., im Zusammenhang mit dem geförderten Wohnungsbau festgesetzten Baufelder wurden bzw. werden durch verschiedene Wohnungsbauträger entwickelt. Derzeit sind folgende geförderte Wohnungen im Modul I in Planung:

- Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ an der Brunecker Straße: das ESW plant einen Nahversorger und einen Drogeriemarkt, zudem sollen freifinanzierte und ca. 64 geförderte Wohneinheiten entstehen.
- WA 18 an der Nerzstraße: Das ESW plant ca. 80 – 100 geförderte Wohneinheiten.
- WA19 entlang der Planstraße B: Die Schultheiß Projektentwicklung AG plant und baut für einen Ersterwerber ca. 250 geförderte Wohneinheiten. Die Besonderheit hierbei: es entstehen Wohnungen für Familien, Singles sowie auf Beratung und Empfehlung von SW sog. „besondere Wohnformen“, die ein inklusives Wohnkonzept ermöglichen. Die ersten Förderanträge werden noch im Jahr 2022 erwartet.

Eine Möglichkeit zur dezidierten Förderung spezifischer/genossenschaftlicher Baugruppen bietet der offensive kommunale Zwischenerwerb und eine Weiterreichung der städtischen Zielsetzungen über Konzeptvergaben – insbesondere da hier reduzierte Preise angesetzt werden sollten. Eine Weitergabe an die Flächeneigentümer bzw. Bauträger ist u.a. durch den BLB eingeschränkt, welcher Angemessenheit und Kausalität als Begrenzung der Last für den Grundstückseigentümer definiert.

c) Sicherung familiengerechter Wohnformen

Die Schaffung familiengerechter Wohnformen i.V.m. der Entwicklung eines sowohl hinsichtlich der sozialen Infrastruktur als auch hinsichtlich der qualitativen Grün- und Spielflächenausstattung ist von Beginn an eine wesentliche Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung. Diesem Ziel wird u.a. durch die Festsetzung der gesamten, öffentlichen Grünfläche innerhalb des Moduls I als Spielplatz Rechnung getragen. Auf dieser ca. 2,5 ha großen Fläche können zusammenhängende Spiel-, Bewegungs- und Ruheangebote frei angeordnet werden. Mit einer an dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ orientierten Funktionsverteilung von Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten und eine Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf innerhalb des Moduls I wird dieser Anspruch weiter vertieft.

Jedoch wird die bauliche Umsetzung der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baufelder in Modul I maßgeblich beeinflusst durch die immobilienwirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen als auch die in Aussicht stehende Ansiedlung der UTN mit entsprechenden Wohnbedarfen für

Studierende im Besonderen. Auf nahezu allen Baufeldern zeigten die jeweiligen ersten Entwurfsstände der verschiedenen Bauträger einen hohen Anteil von sog. Mikroappartements bzw. Kleinstwohnungen. Auf Grund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten konnte dieser Entwicklung nur durch entsprechende Verhandlungen im Rahmen der Beratungsgespräche entgegengewirkt werden, sodass das Ziel der Entwicklung eines familiengerechten Stadtteils beibehalten werden kann.

Im Hinblick auf künftige Planungen müssen daher alle Möglichkeiten zur Regelung über zielgerichtete Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag geprüft und getroffen werden. Konkrete Regelungen zur Regulierung werden derzeit innerhalb der Stadtverwaltung vorbereitet, insbesondere sollen konkrete vertragliche Regelungen zum höchstzulässigen Anteil von Kleinstwohnungen je Baufeld forciert werden. Die Zielsetzung eines familiengerechten Stadtteils gilt auch für das Modul II. Entsprechende Regelungsmöglichkeiten auf der Grundlage des § 9 BauGB sind allerdings sehr beschränkt und nur mit der Bereitschaft des Eigentümers aussichtsreich umsetzbar.

Gestaltungsmöglichkeiten durch den geförderten Wohnungsbau: Der geförderte Wohnungsbau trägt dadurch, dass die Förderung bedarfsgerecht zu erfolgen hat, dazu bei, dass eine an der konkreten Nachfrage orientierte Mischung von geförderten Wohnungen entsteht. Dazu stimmt der Stab Wohnen die Bedarfe mit der Wohnungsvermittlung/ShA ab und gibt sie dem Investor i.R. der Förderung vor. Darüber hinaus sichert die Wohnraumförderung die soziale Durchmischung der Quartiere. Es entsteht qualitätsvoller Wohnungsbau für unterschiedliche Haushalte, was sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Belegungs- und Einkommensstruktur betrifft. So stellt Stab Wohnen über den geförderten Wohnungsbau sicher, dass weder bauliche noch soziale Monostrukturen entstehen. Alle geförderten Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach den Vorgaben der Förderung vollumfänglich barrierefrei nach DIN 18040-2 zu errichten. Damit gehen die Förderbestimmungen über die Vorgaben der BayBO hinaus. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, sog. „Besondere Wohnformen“ zu fördern. Diese Förderung ermöglicht es, den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen spezieller Bewohnergruppen (z.B. Demenzwohngruppen, Inklusive Wohngruppen, Seniorenwohngemeinschaften etc.) individuell Rechnung zu tragen.

d) Etablierung sozialer und kultureller Nutzungen

Auf der Ebene der Bebauungsplanung eröffnen sich unter Anwendung der Baunutzungsverordnung große Spielräume hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen. In den allgemeinen Wohngebieten des Moduls I wurden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Somit sind alle weiteren Nutzungen des § 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig. Zudem wurde in ausgewählten, städtebaulichen Lagen durch die Nichtanrechnung auf die zulässige Geschossfläche ein Anreiz zur Schaffung von Räumen u.a. für Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen.

Im Rahmen von Beratungsgesprächen der Verwaltung und auch durch entsprechende Thematisierung im BKB ist es gelungen, Drittnutzungen, die der allgemeinen Versorgung in den Wohngebieten an städtebaulich exponierten Stellen dienen, unterzubringen.

Von besonderer Wichtigkeit zur tatsächlichen Schaffung solcher Räume ist jedoch das Vorliegen entsprechender Konzepte zu Nutzung, Betrieb und Raumbedarf – insbesondere durch die Fachdienststellen, wenn die Ansiedlung dieser Nutzungen durch die Stadt Nürnberg forciert werden soll. Aus den Erfahrungen in Modul I resultiert hierbei vor allem die Notwendigkeit einer vorausschauenden Entwicklung der o.g. Konzepte. Auf Grund des hohen zeitlichen Drucks in der Hochbauphase bestehen äußerst geringe Möglichkeiten, entsprechende Bedarfe nachträglich einzubinden. Die Unterbringung kultureller und gemeinschaftlicher Nutzungen ist jedoch auch innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf möglich – dies aber in Abhängigkeit der konzeptionellen Ausprägungen der Umsetzung auf diesen Flächen.

5. Fazit und Empfehlungen

zu 4.a) Im Gegensatz zu den im städtebaulichen Vertrag für das Modul I getroffenen Vereinbarungen soll im Modul II auf die Einberufung des Gestaltungsbeirates verzichtet werden. Statt dessen sollen alle Hochbauprojekte dem BKB vorgelegt werden. I.V.m. der Verpflichtung zur Anwendung des o.g. Gestaltungsleitfadens ist dies die Grundlage der baukulturellen Vielfalt.

zu 4.b) Die Etablierung besonderer Wohnformen (z.B. Atelierwohnungen, Seniorenwohnanlagen) sollte weiterhin auf Teilflächen des Moduls II angestrebt werden. Zur Sicherung dieser Ziele und der Ermöglichung genossenschaftlicher Projekte ist ein Zwischenerwerb der fraglichen Flächen durch die Stadt Nürnberg von besonderer Bedeutung und aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich. Sofern in Modul II Flächen für Baugruppen und –genossenschaften etabliert werden sollen, bedarf es hier zeitnaher Maßnahmen seitens der Stadt Nürnberg.

zu 4.c) Die Zielsetzung eines familiengerechten Stadtteils gilt auch für das Modul II. Die Sicherung familiengerechter Wohnformen mit entsprechenden Wohnungsgrößen kann jedoch bauleitplanerisch und vertraglich durch entsprechende Festsetzungen und Vereinbarungen nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Familiengerechter und bedarfsgerechter Wohnraum kann nur bei den geförderten Wohnungen durchgesetzt werden. Zur Gewährleistung einer quantitativ adäquaten Ausstattung des Wohnumfeldes wird jedoch eine Orientierung der zu Grunde zu legenden Bewertungsmaßstäbe am aktuellen Geschehen auf dem Immobilienmarkt empfohlen.

zu 4.d) Planungsrechtlich kann die Zulässigkeit sozialer und kultureller Nutzungen sowohl in allgemeinen Wohngebieten als auch in urbanen Gebieten sehr feingliedrig gesteuert werden. Zur Umsetzung bedarf es jedoch zum einen entsprechender Nutzungs-, Raum- und Betreiberkonzepte, die bereits in frühen Planungsstadien einbezogen werden sollten sowie zum anderen die Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit. Auch hier wird ein Zwischenerwerb der Flächen für sozial und kulturell bedeutsame Einrichtungen durch die Stadt Nürnberg empfohlen.