

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für die bezeichneten Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ aufgestellt werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht hauptsächlich ein Mischgebiet und eine mit einer Tiefgarage unterbaute private Grünfläche vor.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine KiTa realisiert. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30% der Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert. Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt, um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erweitert wird. Es werden somit neue öffentliche Grün- und Spielflächen geschaffen, die ins Stadteigentum übergehen. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden somit auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Einwände im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt und durch eine Veranstaltung vor Ort ergänzt wurde, gingen vor allem Stellungnahmen zur Dichte der Bebauung, dem Abstand zur Bestandsbebauung und dem Verkehr ein.

Abstand zur Bestandsbebauung

Der Abstand zur Bestandsbebauung wurden im weiteren Planungsprozess anhand eines Abstandsflächenplan überprüft. Die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung zur Bestandbebauung sind einzuhalten, dies wurde auch textlich festgesetzt.

Zudem wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verschattungsstudie erstellt, um die Auswirkung der Bebauung auf das Tageslicht in den Innenräumen besser beurteilen zu können. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in den nördlichen Baufenstern reduziert und so eine der Bestandsbebauung angemessene Variante entwickelt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe in den nördlichen Baufenstern über eine maximale Wandhöhe begrenzt und so eine ausreichende Belichtung der Bestandsbebauung sichergestellt und damit den nachbarschützenden Belangen Genüge getan.

Größe der Grünflächen und Dichte der Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu Beginn verschiedene Konzepte von Seiten des Investors erstellt und in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg weiterentwickelt. Ein Ziel war von Anfang an die Erweiterung des Westparks und eine Begrenzung der Bebauung auf die versiegelte Fläche.

Grundlage für die Grünflächen war somit das zusammen erarbeitete städtebauliche Konzept in Verbindung mit dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sowie der Berücksichtigung des Bestandsbaurechts. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3503 wäre bereits durch das festgesetzte Mischgebiet ein gewisser Anteil an Wohnungen zulässig. Bei der Umwandlung von bereits bestehenden beplanten Gebieten im Innenbereich werden zudem unter der Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte für die Grünflächen im Einzelfall definiert (siehe Baulandbeschluss B 4.6).

Der Investor baut die private Tiefgarage zurück und führt diesen Teil dem Westpark zu. Es entstehen somit öffentliche Grün- und Spielflächen, die ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Zudem entstehen private Spiel- und Grünflächen im Gebiet.

Durch die momentan hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg wird unter anderem das Instrument der Nachverdichtung genutzt um den Bedürfnissen nach Wohnraum nachzukommen. An der Von-der-Tann-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl werden minimal überschritten. Die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten. Das abgestimmte städtebauliche Konzept und die Maßnahmen im Geltungsbereich (u.a. öffentliche und private Grünflächen) rechtfertigen diese Überschreitungen. Dadurch kann es bei den ausgeformten Hochpunkten des Baukörpers auf bis zu acht Geschosse kommen, welche sich als städtebaulich verträglich in der gesamten Planungsphase herausgestellt haben. Im Gegenzug dazu gibt es ausreichend Grünflächen direkt vor Ort, wie beispielsweise die verzahnt gestalteten Innenhöfe innerhalb des Quartiers, die südlich gelegene Parkanlage und der anschließende Westpark mit seiner erweiterten Grünfläche inklusive Spielplatz.

Verkehrskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Reduzierung des Stellplatzschlüssels diskutiert und ein Konzept für die Reduzierung erarbeitet. Der Klimawandel und die angestrebte Verkehrswende im Zusammenspiel mit dem Mobilitätsbaukasten fließen in die Festsetzung ein. Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens, insbesondere Förderung des Radverkehrs, soll dazu beitragen ein autofreies Quartier zu entwickeln. Somit wird auch die Aufenthaltsqualität des Viertels maßgeblich positiv beeinflusst. Gemäß dazu, wurde der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, direkt angrenzend an die Zone 1 gemäß Stellplatzsatzung, wo ohnehin eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, sowie der guten Anbindung an den ÖPNV und der Förderung des Radverkehrs ist dies gerechtfertigt. Darüber hinaus sind im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen von Verwaltungen ausgeschlossen, die im Vergleich zur Wohnnutzung eine höhere Verkehrsinduktion zu Folge hätten.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in der nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Fazit

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine Variantenuntersuchung vorgeschaltet, um das bestmögliche städtebauliche Konzept als Grundlage für die Bebauung sicherzustellen. Der nun ausgewählte Entwurf reagiert auf die schwierige Lärmsituation und berücksichtigt auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks oder die soziale Infrastruktur und setzt die Belange des Baulandbeschlusses wie beispielsweise öffentlich geförderter Wohnraum, öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Spielflächen um.

Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.