

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4654 "Ehemalige Radrennbahn"  
für ein Gebiet westlich der Vorjurastraße, zwischen Kellerstraße, Rennbahnstraße und Umbenhauerstraße

**Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Behandlung der Anträge, Erweiterung des Geltungsbereichs und Billigung**

**Entscheidungsvorlage**

**1. Ausgangssituation und Planungshistorie**

Die 1904 vom „Verein Sportplatz Nürnberg 1903 e.V.“ erbaute Radrennbahn im Stadtteil Reichelsdorfer Keller ist 2017 mit dem letzten Steherrennen an ihr Nutzungsende gelangt, da die erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen für den Radsportverein in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Nutzen stand. Aufgrund des Sanierungsrückstaus wurden sowohl der Trainingsbetrieb, als auch der sportliche Wettkampf auf der Radrennbahn immer gefährlicher. Zudem gilt die ehemalige Radrennbahn mit einer Bahnlänge von 400 m aufgrund der großen Sichtabstände als nicht mehr zeitgemäß.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4654 soll daher die Konversion hin zu einer wohnbaulichen Nutzung des Areals erfolgen. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 170/2 Gemarkung Katzwang umfasst etwa 2,86 ha und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4025, der seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan steht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen, wodurch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich wird. Diese erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan wird, wie es der Gesetzgeber im BauGB vorsieht, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren berichtigt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde auf Wunsch der Stadt Nürnberg im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand hierzu am 16.05.2018 statt. Das Preisgericht, in dem auch der Bürgerverein vertreten war, hat dabei einstimmig einen ersten Preis an die Architektengemeinschaft EAA Europe-Asia-Architects GmbH, Regensburg, und Architekturbüro Hanna, Schwanstetten, mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg, vergeben. Am 19.07.2018 wurde das Wettbewerbsergebnis dem Stadtplanungsausschuss präsentiert. Die Befriedigung der Nachfrage nach Wohneinheiten wurde dort positiv gesehen, das städtebauliche Konzept sollte aber einer Überarbeitung zu Grunde gelegt werden. Im Rahmen der Überarbeitung konnte eine zentrale, öffentlich nutzbare Grünfläche, zwei öffentliche Spielplätze, eine Kita, mehr Baumerhalt bei einer moderaten Erhöhung der Wohneinheiten sichergestellt werden.



*Abbildung 1: Siegerentwurf Europe-Asia-Architects GmbH, Architekturbüro Hanna mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH*

## 2. Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans Nr. 4654

Ziel ist es, das Areal zu einem städtebaulich-architektonisch attraktiven neuen Wohngebiet im Nahbereich des öffentlichen Personennahverkehrs zu entwickeln und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren, attraktiven, ökologisch orientierten Wohnraum zu schaffen. Es soll ein attraktiver Wohnungs- bzw. Gebäudemix für das familiengerechte Wohnen mit attraktivem Wohnumfeld und Grün geschaffen werden.

### 2.1. Nutzungskonzept

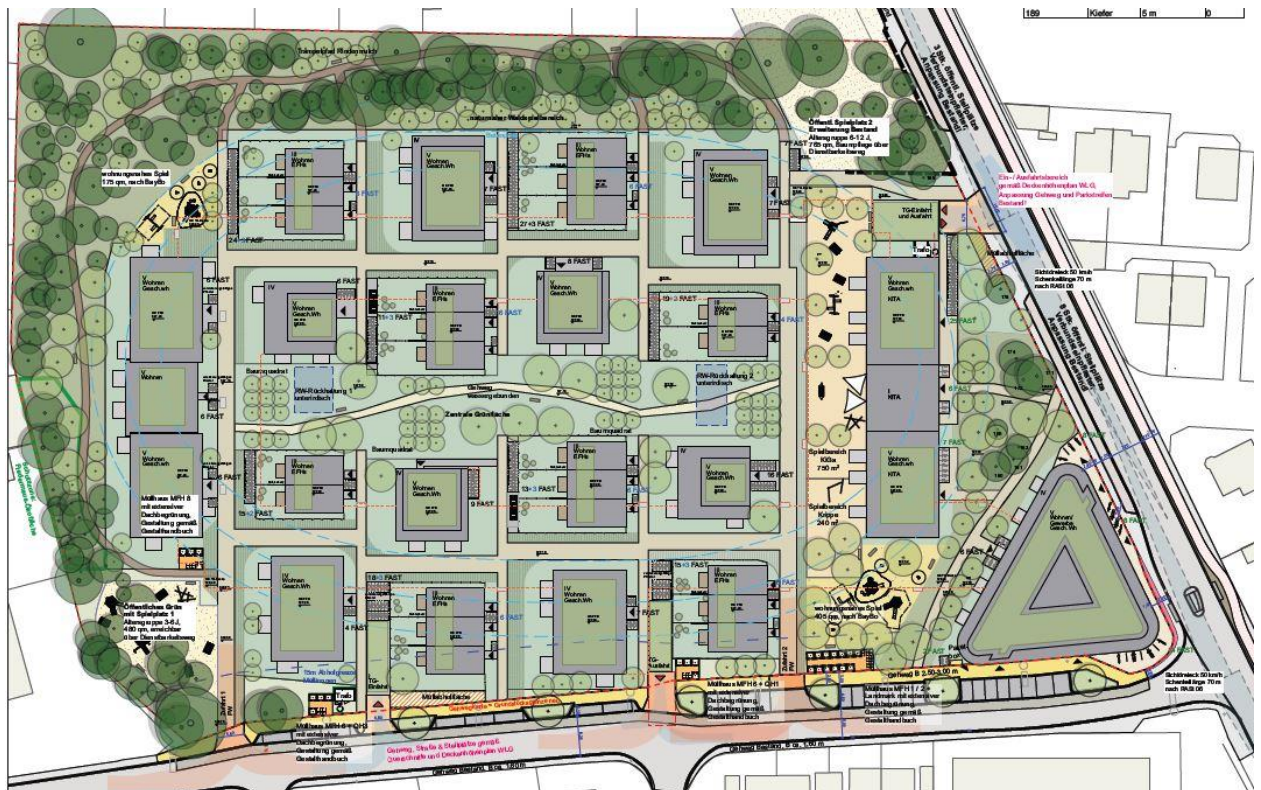


Abbildung 2: Freiflächenrahmenplan, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH.

Das geplante Quartier umfasst **drei bis fünf geschossigen** Geschosswohnungsbau mit ca. 22.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) sowie verdichtete Doppel- bzw. Reihenhausbebauung mit ca. 3.560 m<sup>2</sup> GF. Neben der Planung und Umsetzung frei finanzierten Wohnungsbaus verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus. Das Vorhaben berücksichtigt mit 19 Reihenhäusern und größeren Eigentums- und Mietwohnungen nicht nur die besonderen Wohnbedarfe von Familien – die in der Vergangenheit nachweislich zu Stadt-Umland-Verlusten geführt haben – sondern auch die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren. Damit werden im Quartier **ca. 221 Wohneinheiten für etwa 463 Bewohnerinnen und Bewohnern** geschaffen.

Die Wohnnutzung wird im Osten zur Vorjurastraße ergänzt durch eine **Kindertageseinrichtung** mit zwei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen und den dazugehörigen Freiflächen (ca. 1.000 m<sup>2</sup>). Die Kindertagesstätte (KITA) mit ca. 900 m<sup>2</sup> GF ist damit für 24 Krippenkinder und 75 Kindergartenkinder ausgelegt. Mit dem geplanten Mengengerüst der KITA an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen bedient.

Ergänzend werden, insbesondere im Erdgeschoss des fünf-geschossigen Solitärgebäudes („Landmark-Gebäude“) im Kreuzungsbereich Keller- und Vorjurastraße, untergeordnet weitere Nichtwohnnutzungen in Form von **Büro- und Dienstleistungsflächen** sowie Ladennutzung untergebracht. Außerdem werden im Erdgeschoss des Landmark-Gebäudes in Folge von Einwänden der Öffentlichkeit etwa 150 m<sup>2</sup> für ein **Ladenlokal** zur Verfügung gestellt, dass einerseits an

den historischen Ort der Radrennbahn Reichelsdorfer Keller erinnern und andererseits den Radsport vor Ort weiterleben lassen wird (z.B. als offene Fahrradwerkstatt etc.).

Darüber hinaus wird durch das Vorhaben erstmals eine, der **Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche im Zentrum des Plangebiets** geschaffen, sowie der **prägende Gehölzsaum** im Norden und Westen des Plangebiets erhalten. Beide Elemente bilden fortan eine Vernetzung zwischen der Rednitzau und dem Nürnberger Reichswald.

Im Rahmen der Bebauung wird der bestehende **Kleinkinderspielplatz** im Nordosten des Gebiets erweitert, ertüchtigt und mit einer Lärmschutzwand vor dem bereits jetzt vorhanden Verkehrslärm geschützt, ergänzend entsteht im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs ein zusätzlicher **Spielplatz**.

Da die Radrennbahn Reichelsdorfer Keller Denkmaleigenschaft aufweist, wird durch den **Erhalt eines Teilstücks** im Nordwesten des Plangebiets der historische Ort der Radrennbahn erlebbar.

## 2.2. Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Geschosswohnungsbau	ca. 22.600 m <sup>2</sup>	ca. 202	ca. 404
Reihenhaus	ca. 3.560 m <sup>2</sup>	ca. 19	ca. 59
Büro- und Dienstleistungsflächen (EG Landmark)	ca. 800 m <sup>2</sup>		
Kindertagesstätte	ca. 900 m <sup>2</sup>		
Ladenlokal	ca. 150 m <sup>2</sup>		
<b>INSGESAMT</b>	<b>ca. 28.010 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 221</b>	<b>ca. 466</b>

## 2.3. Mobilität

Auf eine **oberirdische Erschließung für motorisierten Individualverkehr (MIV)** wird innerhalb des Quartiers **verzichtet**. Die Erschließung erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg, der im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt wird. Dieser verbindet ringförmig die einzelnen Gebäude miteinander. Die innere Erschließung über den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg sichert zugleich eine Durchgängigkeit des Gebiets von der Vorjurastraße zur Kellerstraße für die Allgemeinheit und schafft dadurch eine zusätzliche sichere Ausweichroute für **Fahrradfahrende und Fußgängerinnen und Fußgänger**.

Darüber hinaus werden in ausreichendem Umfang **Fahrradstellplätze** zur Verfügung gestellt, die sich einerseits in der Tiefgarage und andererseits in oberirdischen Sammelanlagen befinden. Durch die Neuorganisation des Straßenraums in der Kellerstraße erfährt dieser außerdem eine ansprechende Gliederung und wird darüber hinaus mit einem min. 2,5 m breiten Gehweg versehen (Bestand: ca. 1,60 m).

Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze wird in einer, die Bauräume miteinander verbindenden **Gemeinschaftstiefgarage** untergebracht, die durch ihre ringförmige Struktur eine zusammenhängende nicht unterbaute zentrale Grünfläche ermöglicht, welche auch dem Regenwassermanagement innerhalb des Gebiets dient. Die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage liegen in der Vorjurastraße und in der Kellerstraße.

Auf der Nordseite der Kellerstraße werden durch die Neuorganisation des Straßenraums insgesamt 28 Parkplätze (davon zwei Carsharing- und zwei Behindertenstellplätze) im öffentlichen Straßenraum geplant. Die Stadt Nürnberg beabsichtigt ferner, in dem entstehenden neuen Stadtquartier ein **zukunftsfähiges Mobilitätskonzept** umzusetzen und die **Elektromobilität** zu fördern. Der Investor verpflichtet sich daher im städtebaulichen Vertrag, beim Umbau des nördlichen Bereichs der Kellerstraße zwei öffentliche Pkw-Stellplätze für Carsharing einschließlich der notwendigen Stele für Mobilpunkte sowie zwei öffentliche Ladesäulen zu erstellen.

Mobilitätsbaukasten	Maßnahmen
Fußverkehrsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbreiterung des Bestandsgehweges in der Kellerstraße im Rahmen der Neuorganisation</li> <li>• Verbesserung der nächtlichen Beleuchtungssituation auf der Nordseite der Kellerstraße</li> <li>• Schaffen einer weiteren sicheren Wegeverbindung im Quartiersinneren</li> <li>• autofreies Quartier (oberirdisch)</li> </ul>
Radverkehrsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sichere, attraktive Abstellmöglichkeiten in ausreichendem Umfang</li> <li>• Fortleben des Radsports im Ladenlokal „Radrennbahn“ (z.B. in Form einer offenen Fahrradwerkstatt/ einer Lastenradvermietung)</li> <li>• Schaffen einer weiteren sicheren Wegeverbindung im Quartiersinneren</li> </ul>
ÖPNV-Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hervorragende Erschließung durch den ÖPNV ist bereits gegeben: Buslinien 62 und 6 verkehren in 100 m Entfernung; Stadtbahnlinie S2 verläuft in etwa 150 m-200 m Entfernung</li> </ul>
Motorisierter Individualverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung von zwei E-Ladesäulen im öffentlichen Raum</li> <li>• Schaffung von zwei Carsharing Parkplätzen inklusive Stele für Mobilitätspunkte</li> </ul>
Städtebauliche Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwechslungsreiche Erdgeschossnutzung an der Vorjurastraße (Büro- und Dienstleistung, Ladenlokal „Radrennbahn“, Kita)</li> <li>• attraktive Freiflächengestaltung</li> <li>• öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen</li> <li>• ausreichend Sitzgelegenheiten und Mülleimer</li> </ul>

## 2.4. Klima

Der am 22.07.2021 im Stadtplanungsausschuss beschlossene „Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung“ bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann. Obschon der Klima-Baukasten deutlich nach Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4654 zu einem weit fortgeschrittenen Planungsstand beschlossen wurde, berücksichtigt der Bebauungsplan gleichwohl einige wichtige Bausteine.

Maßnahmen Klimaschutz/ Klimaanpassung	Sicherung	Handlungsfeld Klimabaukasten
Da ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, prüft der Investor die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Wärme durch zwei ins Untergeschoss integrierte <b>Blockheizkraftwerke</b> .	/	A 1
Nutzung der Flachdächer zur Energiegewinnung mittels <b>Photovoltaikmodulen</b> ist ebenfalls auch in Kombination mit Dachbegrünung möglich.	/	A 1
Die lockere durchgrünte Bebauung wirkt einer <b>Überhitzung im Sommer</b> entgegen.	B-Plan	A 1
Förderung einer <b>verträglichen Mobilität</b>	B-Plan / StbV	A 1
Pflanzung von insgesamt 190 <b>standortgerechten Laubbäumen</b> zur Kompensation der Eingriffe in den gewachsenen Baumbestand	B-Plan / StbV	A 2, B 3, B 4, B 6, B 7

<b>Dachbegrünung / Fassadenbegrünung</b>	B-Plan	B 2.; B 3., B 4.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über Einläufe, Dachabläufe, Entwässerungsrinnen und Grundleitungen <b>zwei Retentionsbecken</b> in der zentralen Grünfläche zugeführt. Von den Sammelbecken wird das Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Möglichkeit einer <b>Gartenwasserentnahme</b> aus den beiden Retentionsbecken besteht.	B-Plan / StbV	B 2, B 3
Verwendung <b>wasserdurchlässiger Beläge</b>	B-Plan / StbV	B 2., B 3
Schaffen einer <b>zentralen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage</b> (Ost-West-Ausrichtung)	B-Plan / StbV	B 3, B 4
<b>Grünflächenvernetzung</b> von Rednitzau und Nürnberger Reichswald	B-Plan	B 1, B 3

## 2.5. Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden alle relevanten Tierarten abgeprüft. Aus artenschutzrechtlichen Gründen setzt der Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen fest, die Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten vermeiden bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Lebensräume sichern sollen. Deren genaue Ausgestaltung ist zusätzlich im städtebaulichen Vertrag detailliert festgelegt und gesichert.

## 2.6. Abweichungen vom Baulandbeschluss

### a) Grünflächenbilanz

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg gibt für die angemessene Berücksichtigung von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grünflächen im Zuge der Neuplanung Orientierungswerte vor. Für das Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Radrennbahn“ ist der B 4.6. Gebietsumwandlungen einschlägig. Für die Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber geforderten, und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden und Fläche, sinnvollen doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren.

Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in der Nähe der Radrennbahn sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden. Durch das Ziel den ausgeprägten Gehölzsaum – insbesondere im Norden und Westen des Plangebiets zu erhalten – welches bereits im städtebaulichen Wettbewerb definiert wurde, ist es gelungen einen durchgängigen Gehölzgürtel von etwa 6.300 m<sup>2</sup> zu erhalten. Obschon der Gehölzsaum keine öffentliche Grünfläche im Sinne des Baulandbeschlusses ist, wird ihr Erhalt gewürdigt. Die Flächen des Gehölzsaums werden daher bei der Bedarfsermittlung einbezogen und die zu Hilfe gezogenen Orientierungswerte nach Baulandbeschluss, wie auch bereits im Wettbewerb, angepasst.

Weiterhin stehen mit dem Nürnberger Reichswald und den Rednitzauen große Naherholungsgebiete in der Nähe zur Verfügung. Aufgrund konkurrierender gewichtiger Belange – der dichte erhaltenswerte Baumbestand, der hohe Wohnflächenbedarf, der ausgelöste Spielflächenbedarf sowie der Berücksichtigung einer Kindertagesstätte – ist die Größe der Grünflächen städtebaulich gerechtfertigt. Ebenso ist das Plangebiet als Baustein in übergeordnete Grünstrukturen eingebettet und mit der zentralen öffentlich zugänglichen Grünfläche wird ebenfalls ein innerquartierlicher Aufenthaltsort geschaffen.

Die 1.900 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbare Grünfläche sind ein angemessener Wert im Einzelfall.

### b) Öffentliche Spielflächen

Auch für den durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarf gilt der B 4.6. des Baulandbeschlusses. Ein angemessener Wert ist im Einzelfall zu definieren. Neben der Bestandssituation und den Belangen des Baumbestands werden hilfsweise auch die Orientierungswerte des Baulandbeschlusses (Flächengrößen), herangezogen.

Aufgrund des dichten Baumbestandes und des hohen Wohnflächenbedarfs, lassen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Spielflächenbedarfe nicht vollständig auf dem Areal der ehemaligen Radrennbahn abdecken. Die Spielflächen im Bestand können diesen Nutzerzuwachs ebenfalls nicht vollständig auffangen. So besteht für den Planungsbereich Nr. 36 – Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller nach dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ bereits heute ein Spielflächenbedarf von ca. 3,0 ha. Direkt nördlich an das Areal der alten Radrennbahn angrenzend befindet sich an der Umbenhauerstraße ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz, der in die Planung einbezogen wird. Im Planungsgebiet wird es künftig zwei öffentliche Spielplatzflächen geben, um den Nutzerdruck auf die Bestandsspielplätze nicht weiter zu erhöhen.

Im Nordosten: Hier wird der Bestandsspielplatz an der Umbenhauerstraße in die Planungen des Investors einbezogen. Die bestehenden Spielflächen sollen für ältere Kinder ertüchtigt (Angebotserweiterung), durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet und mit dem angrenzenden neu zu schaffenden Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren vereinigt (vertragliche Regelung) werden.

Im Südwesten: In der Nähe der Kellerstraße und innerhalb des alten Baumbestands wird ein neuer öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 3-6 Jahre angelegt.

Die Gestaltung der Spielflächen erfolgt durch die Stadt Nürnberg. Wie bei der Planung aller öffentlichen Spielflächen werden die Kinder vor Ort im weiteren Verfahren beteiligt. Die Kosten für die Aufwertung und Angebotserweiterung des Bestandsspielplatzes sowie die Herstellung der öffentlichen Spielflächen werden durch den Investor getragen und aufgrund der direkten Kausalität mit dem Vorhaben im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

### c) Kindertagesstätte

Der durch das Vorhaben ausgelöste ursächliche Bedarf an Betreuungsplätzen in einer Kindertagesstätte liegt bei 41 Plätzen. Allerdings besteht sowohl lokal, als auch in den umliegenden Stadtteilen ein weitergehender Bedarf an Betreuungsplätzen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Jugendamt daher bereits den Bau einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen eingebracht. Mit dem geplanten Mengengerüst des Hauses für Kinder an der Radrennbahn wird nicht nur der lokale Bedarf in Reichelsdorf, sondern auch der Bedarf in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere auch der Krippenbedarf in Katzwang bedient. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen mit einer ausreichend großen Außenfläche ist in Nürnberg aufgrund der hohen Verdichtung stark eingeschränkt. Die Standortwahl an der Radrennbahn ist sehr günstig, weil sie einerseits den lokalen Bedarf abdeckt, der durch die Baumaßnahme selbst entsteht und andererseits auch die nötige Zentralität aufweist, um die Bedarfe in Reichelsdorf und in den umliegenden Stadtteilen abzudecken. Da der Investor mit der Herstellung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 99 Plätzen ebenfalls Plätze schafft, die nachweislich nicht in kausalem Zusammenhang zum Vorhaben stehen, muss darauf geachtet werden, dass weiterhin die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet bleibt.

### d) geförderter Wohnungsbau

Um die Angemessenheit im städtebaulichen Vertrag weiterhin zu wahren, wurden im Rahmen einer Bilanzierung die „Mehrkosten“ durch die nichtursächlichen Kita-Plätze berechnet und dem geförderten Wohnungsbau gegenübergestellt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die Auffassung vertreten, dass in Anbetracht des vorherrschenden Kitabedarfs und der stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit zur Wahrung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags eine Reduzierung des geförderten Wohnungsbaus auf 23% vertretbar ist.

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass das Vorhaben an der Radrennbahn in seinem Wohnungsmix verschiedene Wohnungsgrößen berücksichtigt: So werden nicht nur die besonderen

Wohnbedarfe von Familien berücksichtigt, sondern auch die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren.

Auch wurden in Folge der Einwände von Bürgerinnen und Bürgern weitere Wünsche der Stadt Nürnberg berücksichtigt: So verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag ebenfalls zur vergünstigten Vermietung von Räumlichkeiten zur Erinnerung an die Identität des Ortes.

### **3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

#### **3.1. Zwischenbericht frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 statt. Insgesamt wurden innerhalb dieses Zeitraumes zehn schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Nach dem Beschluss zur Billigung findet dann die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während dieser kann erneut eine Stellungnahme im Verfahren abgegeben werden.

Die Behandlung der Stellungnahmen ist im Kapitel 6 Thematisch zusammengefasst, da sich die Stellungnahmen aus den weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen, die Petitionen und Stadtratsanfragen inhaltlich überschneiden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen zum Baumbestand, dem Artenschutz, verkehrlicher Art und dem daraus resultierenden Lärm, der Dichte des Baugebiets, der Entwässerung und der sozialen Infrastruktur ein. Zudem wurden die Stellungnahmen in die Begründung und Planung eingearbeitet.

#### **3.2. Informationsveranstaltung am 21.07.2021**

Im Rahmen einer freiwilligen Online-Informationsveranstaltung auf Antrag der Fraktionen hat die Stadt Nürnberg den Bürgerinnen und Bürgern den damaligen Planungsstand vorgestellt und die Möglichkeit eröffnet, Fragen zu stellen. Die Veranstaltung wurde durch ein externes Büro moderiert. Fragen, auf die im Rahmen des Termins aus zeitlichen Gründen nicht mehr eingegangen wurde, wurden durch die Stadt Nürnberg im Nachgang der Veranstaltung mit einem Fragen-Antworten-Katalog beantwortet.

Die Fragen können im Grundsatz sechs Themenkomplexen zugeordnet werden:

- Planung und Prozess (Schritte im Planungs- und Genehmigungsprozess, voraussichtlicher Baubeginn, Aufsiedlungsdauer, Beteiligung der Öffentlichkeit, Alternativvorschläge – Radrennbahn als Naherholungsgebiet/ Biotop, Wohnungsmarktentwicklung, Baumerhalt)
- Bebauung (Zahl der Wohneinheiten, Dichte, soziale und gemeinschaftliche Nutzungen)
- Verkehr (Auswirkungen auf den Verkehr, grüne Mobilität)
- Umwelt (Umweltschutz, Baumerhalt, Klimaanpassung, gefährdete Arten, Regenwasserbewirtschaftungskonzept)
- Veranstaltungsformat (Präsenzveranstaltung, weitere Beteiligungsmöglichkeiten, Fragenverarbeitung)
- Grundsatzfragen (Karlsruher Urteil zum Klimaschutzgesetz, Dichtekonzept, Insek, Wohnungsmarktbeobachtung, Bauprojekte der näheren Umgebung)

### **3.3. Unterschriftensammlung „Droht der Verkehrsinfarkt im Ortsteil Reichelsdorfer Keller?“**

Im November 2020 wurde der Stadt Nürnberg eine Unterschriftensammlung mit insgesamt 375 Unterschriften und den folgenden Forderungen durch die Quartiersinitiative Reichelsdorfer Keller übergeben. Die Forderungen waren im Einzelnen:

- Erstellung eines umfassenden Verkehrs- und Parkraumkonzeptes
- Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere des Gebiets zwischen Schwimbacher Straße, Georg-Stefan-Straße und Am Weißensee
- Annahme eines Stellplatzschlüssels von 1,0 anstelle 0,8

Ursächlich für die Unterschriftensammlung der Quartiersinitiative ist die Befürchtung einer massiven Zusatzbelastung der Verkehrs- und Parksituation durch das geplante Vorhaben an der Radrennbahn Reichelsdorfer Keller sowie durch die benachbarte Neubebauung auf der Fläche des ehemaligen Tanzlokals Reichelsdorfer Keller (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Die Unterstützerinnen und Unterstützer der Petition empfinden die Verkehrs- und Stellplatzsituation bereits als angespannt.

### **3.4. Onlinepetition openPetition „Alle Bäume bleiben an der Radrennbahn Nürnberg!“**

Auf der Plattform für Petitionen und politischen Dialog openPetition wurde im Dezember 2020 durch einen Bürger eine Onlinepetition angestoßen. Die Unterschriftensammlung wurde unterstützt durch den Bund Naturschutz sowie Fridays for Future und Parents for Future. Bis Januar 2022 wurden insgesamt 4.721 Unterschriften gesammelt. Zentrale Forderungen der Petition sind:

- Keine Bebauung der Fläche, stattdessen: Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche
- Erhalt des „Ringwalls“ zur Sicherung des Wurzelbereichs der Bäume
- Dauerhafter Schutz des Baumbestandes
- Entsiegelung der versiegelten Flächen zur Verbesserung des Wurzelraums
- Anlegen eines Rundwegs

### **3.5. Sonstige Konzeptvorschläge Bürger**

- Berücksichtigung eines Veranstaltungsraums in Katzwang z.B. für eine Kleinkunstabtühne / einen kleinen Konzertsaal für ca. 100 Personen
- Seniorenresidenz mit Pflegeheim
- Erhalt eines Segments der Rennbahn

## **4. Anträge der Fraktionen**

In 2021 haben die Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Bündnis 90/die Grünen aufgrund von Bedenken der ansässigen Bevölkerung Anträge zu verschiedenen Themenbereichen gestellt – die Anträge sind als Anlage zur Vorlage angefügt. Die Themen wurden geprüft und sind in der Vorlage eingearbeitet. Grundsätzlich überschneiden sich die Themen der Anträge untereinander und mit den Stellungnahmen sowie Petitionen aus der Öffentlichkeit. Neben der Forderung nach einer zusätzlichen Bürgerinformationsveranstaltung waren vor allem die Themen Baumerhalt, Neupflanzungen von Bäumen, die Dichte der Bebauung und mögliche Nutzungen bzw. Wohnformen sowie Verkehr, insbesondere der Stellplatzschlüssel und die Verkehrszunahme, Inhalt der Anträge.

### **4.1. Antrag CSU Stadtratsfraktion vom 22.03.21**

- Aufforderung an die Stadtverwaltung eine coronakonforme Bürgerinformationsveranstaltung (z.B. digital) durchzuführen, um einen einheitlichen Wissensstand der Bevölkerung vor Ort zu generieren
- teilweiser Erhalt des Walls sowie des alten Baumbestands, um den Charakter der Radrennbahn weiterhin sichtbar zu machen



- Umfang von Gewerbe, Kindertagesbetreuung sowie Senioreneinrichtungen prüfen und berichten
- Anzahl der Stellplätze in Tiefgarage bzw. oberirdisch
- Ausgestaltung der Zufahrt zum angrenzenden S-Bahnhof

#### **4.2. Anträge der SPD Stadtratsfraktion vom 31.03.21 und 03.08.21**

- Baumbestand:
  - teilweiser Erhalt des Baumwalls;
  - Begrenzung der Baumfällungen auf das notwendige Maß;
  - mehr Neupflanzungen als Baumfällungen
  - wo möglich Großbaumverpflanzungen
- Maß der baulichen Nutzung:
  - keine sechsgeschossige Bebauung – max. fünf Geschosse inkl. Erdgeschoss, am südlichen Rand des Plangebiets max. vier Geschosse inkl. Erdgeschoss
- Anzahl der Wohneinheiten mit gefördertem Wohnungsbau
- Möglichkeit von geförderten Seniorenwohnungen (rollstuhlgerecht)
- Ansiedlungsmöglichkeit von medizinischen Dienstleistungen
- Planungen für eine Krippe und Kita
- Planungen für einen öffentlichen Spielplatz
- Angebot eines „Kulturcafé Rennbahn“ mit Kleinkunstangeboten:
  - ca. 300 m<sup>2</sup>, Betrieb bis 22:00 Uhr;
  - barrierefreie Zugänglichkeit
  - verbilligter Mietzins für zehn Jahre
  - fachliche und finanzielle Unterstützung der Kulturverwaltung z.B. bei der Ausstattung
  - Dauerausstellung zur Radrennbahn
  - Kooperationsmöglichkeiten mit KaKuZe e.V. (Katzwanger Kulturzentrum); Trägerschaft des „Kulturcafé Radrennbahn“ ggf. zusammen mit KaKuZe e.V.
  - ehrenamtliche Unterstützung durch Bürgerinnen und Bürger
  - Ergänzung um einen Außenbereich
- Anzahl der Stellplätze in Tiefgarage mit geplanten Anschlüssen für E-Fahrzeuge; Stellplätze für Kita und Gewerbe
- Angebot für Carsharing im Quartier
- geplantes Buskonzept Süd mit Anbindung neuer Buslinien an die S-Bahnhöfe Katzwang, Reichelsdorfer Keller, und Reichelsdorf Bahnhof
- Aufstellung eines „Denkmals“ zur Erinnerung an die traditionelle Radrennbahn als wesentlicher Mittelpunkt der Geschichte des Quartiers

#### **4.3. Anträge der Bündnis 90/ Die Grünen Stadtratsfraktion vom 08.04.21 und 02.06.21**

- Erhalt der Bäume in größtmöglichem Umfang am Standort Radrennbahn sowie mögliche Verpflichtung des Bauträgers zur Pflanzung größerer Bäume
- Reduzierung der geplanten Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie zentralere Gestaltung der Bebauung zugunsten des Baumbestandes
- Verbessertes und umfangreiches Baumgutachten sowie Belassen der Wallrundung auf der Nordost- und Nordwest-Seite, damit diese als Stütze und Stabilisierung der Wurzel dienen kann – Integration der Bestandsbauten in die weiteren Planungen zum Erhalt des geschichtlichen Fußabdrucks der ehemaligen Radrennbahn
- Möglichkeit eines kreativ-sportlichen Begegnungsortes, der sowohl an die Radrennbahn als auch an das ehem. Tanzcafé erinnert
- Bericht über die Berücksichtigung vielfältiger Altersstrukturen und Lebensentwürfe
- Bericht, ob die geplante Kindertageseinrichtung den Bedarf von drei Kindergärten- und drei Hortgruppen decken kann, ob ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist und inwieweit Kinder in die Planungen einbezogen werden.

- Aufforderung an die Stadtverwaltung eine coronakonforme Bürgerinformationsveranstaltung (z.B. digital) durchzuführen, um einen einheitlichen Wissensstand der Bevölkerung vor Ort zu generieren
- Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße für den Radverkehr und deren Einbindung auch im Zusammenhang mit der geplanten Rad-schnellwegverbindung
- Verstärkung von Verkehrskontrollen zur konsequenten Einhaltung der Verkehrsregeln sowie Maßnahmen zur Reduktion des Durchgangsverkehrs
- Konzept zur Ordnung des ruhenden Verkehrs insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes Reichelsdorfer Keller, dabei soll auch das Thema Parkraumbewirtschaftung geprüft werden
- Auswirkungen der Bebauung im Umfeld und auf dem Areal der ehem. Radrennbahn auf die Verkehrssituation im Quartier – insbesondere auch in Bezug auf den ruhenden Verkehr
- Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die verkehrliche Situation durch die Baumaßnahme auf dem Areal der ehem. Radrennbahn

## **5. LT-Petition Denkmalschutz**

### **5.1. Inhalte und Ziele der Petition**

Am 10.10.2021 wurde eine Petition beim Bayerischen Landtag eingereicht, welche sich gegen den Abriss der ehemaligen Radrennbahn richtet.

Die Radrennbahn besitze eine besondere Bedeutung hinsichtlich

- ihrer Einzigartigkeit durch die Kombination aus Alter, Länge, Kurvenhöhe der Steilkurven und des Betonbelags in Deutschland;
- der Rolle Nürnbergs als ehemalige Fahrradhochburg und damit Verbunden einer engen Verknüpfung der Radrennbahn zur Stadtgeschichte;
- ihrer identitätsstiftenden Struktur für den Reichelsdorfer Keller.

Bei einem Abriss der Radrennbahn werde befürchtet, dass dieser besondere Wert verloren geht. An Stelle der Neubebauung werde seitens der Petentin / des Petenten eine Weiternutzung als Sportstätte oder Ausstellungsfläche befürwortet, die an die Geschichte des Ortes anknüpft.

Die Petition formuliert daher die folgenden Ziele:

- Verhinderung des Abrisses der historischen Sportstätte bzw. des Kulturguts Radrennbahn;
- Würdigung der Bedeutung der Radrennbahn als Denkmal (Einhalten des BayDSchG) - Prüfung auf Denkmalschutzwürdigkeit;
- Einhalten der Bayerischen Verfassung;
- Ernstnehmen und Umsetzen der Grundsätze des LEP Bayern, insbesondere zum Thema Kultur und Schutz des kulturellen Erbes.

### **5.2. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4654 ehemalige Radrennbahn frühzeitig einbezogen. So sollte in Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB vom 27.08.2018 eine Ortsbegehung der ehemaligen Radrennbahn stattfinden. Dieser Termin wurde durch das BLfD mit Verweis auf die an der Anlage durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die mit erheblichen Eingriffen in die historische Bausubstanz verbunden waren, abgesagt. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung, welche vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 stattfand, erfolgte keine Stellungnahme.

Erst im Zuge des Petitionsverfahrens fand eine genauere Inaugenscheinnahme und damit verbunden eine Prüfung der Denkmaleigenschaft der ehemaligen Radrennbahn durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege statt. Mit seiner Stellungnahme vom 14.06.2022, ergänzt am 26.09.2022, konstatiert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft: So erfüllt die 1904 erbaute Radrennbahn Reichelsdorfer Keller trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen der Anlage in den 1960 Jahren und damit verbunden einem Verlust der Zusatzbauten (Haupttribüne, Umkleideräume, Anzeigetafeln, Zeitmessanlagen usw.) aufgrund ihrer

architektur-, orts- und technikgeschichtlichen Bedeutung die Kriterien gemäß Artikel 1 BayDSchG (geschichtliche Bedeutung). Sie weist somit Denkmaleigenschaft auf.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hebt in seiner Stellungnahme, neben der geschichtlichen Bedeutung, den idealtypischen Aufbau für eine sogenannte Bundesbahn (400 m Länge, 8 m Breite, Zementbelag) sowie die außergewöhnliche Steilheit der Fahrbahn mit einer Kurvenüberhöhung von 47 ° hervor und empfiehlt den Erhalt eines aussagekräftigen Teilstücks.

### **5.3. Empfehlung an den Ausschuss für Wissenschaft und Kunst**

Im Zuge des Bebauungsplans sowie des Petitionsverfahrens wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor trotz des bereits weit fortgeschrittenen Planungsstandes – ein Konzept erarbeitet, dass es einerseits ermöglicht ein Teilsegment der ehemaligen Radrennbahn als Erinnerungsort zu erhalten und andererseits den Radsport vor Ort weiterleben lässt. Das Konzept wurde dem Ausschuss für Wissenschaft und Kunst durch das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst für die Ausschusssitzung am 28.09.2022 zur Verfügung gestellt.

### **5.4. Ausschuss für Wissenschaft und Kunst**

Der Ausschuss für Wissenschaft und Kunst hat am 28.09.2022 entschieden, die abschließende Entscheidung zu vertagen, bis der Satzungsbeschluss und die konkreten Planungen mit den von Herrn Oberbürgermeister in seinem Schreiben vom 30. August 2022 zugesagten Regelungen und Maßnahmen vorliegen.

## **6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Anträge und Petitionen**

### **6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden sowohl formelle als auch informelle Beteiligungsverfahren und Informationsveranstaltungen statt. Bereits über das Ergebnis des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens, in dem der Bürgerverein beteiligt war, wurde im Stadtplanungsausschuss berichtet (19.07.2018) und es fand eine Information der Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Juli 2018 im Evangelisch-Lutherischen Pfarramt Katzwang statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 durchgeführt.

Zusätzlich führte der Investor eine Öffentlichkeitsveranstaltung vor Ort durch und informierte die dort Anwesenden umfassend über die Planungen. Die Bekanntmachung aller Beschlüsse und Beteiligungsverfahren erfolgte in der ortsüblichen Weise und darüber hinaus noch durch Information der Bürgervereine.

Am 27.07.2021 wurde eine weitere (Online-) Informationsveranstaltung durch die Stadtverwaltung durchgeführt und den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit geboten; auch im Nachgang Fragen zu stellen. Diese wurden durch die Verwaltung beantwortet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ehemalige Radrennbahn“ geht die Beteiligung der Öffentlichkeit somit deutlich über den gesetzlichen Standard des Baugesetzbuches hinaus.

### **6.2. Erhalt des Baumbestands, Neupflanzung von Bäumen und Umgang mit Artenschutz**

Für die Umsetzung des Bebauungsplans müssen 175 der 390 Bestandsbäume gefällt werden. Diese werden mit insgesamt 190 Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets, nach Maßgabe der Baumschutzverordnung, ausgeglichen, welche im Rahmen des Planverfahrens hilfsweise herangezogen wurde. Die Qualität der Ersatzpflanzungen wird über die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie auch durch Festlegungen im städtebaulichen Vertrag mit Bürgschaften gesichert. So dürfen ausschließlich standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden gepflanzt werden. Darüber hinaus wurde der Bauträger darauf hingewiesen auch Großbaumverpflanzungen in Betracht zu ziehen.

Als Ausgleich für zu fällende Höhlenbäume werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen im rechtlich gebotenen Umfang im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus sehen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag vor. Auch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans

wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die das Thema Artenschutz behandelt und die notwendigen Maßnahmen festlegt. Im Rahmen der nach der Billigung anstehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die saP für jeden einsehbar.

Im Bebauungsplan werden zudem weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine qualitative, ausreichende Durchgrünung des Gebiets sichern, darunter u.a. Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung. Des Weiteren werden Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 12 cm festgesetzt, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Das Planungskonzept sieht den Erhalt von möglichst großen Teilen des nördlichen und westlichen Baumbestandes vor. So wurde im Rahmen des Verfahrens aus Gründen des Baumschutzes auch eine Reduzierung der Bebauung auf den Bereich der Betonpiste geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Projekt bei einer derartigen Reduzierung der Baufläche planerisch, wirtschaftlich und technisch nicht mehr darstellbar wäre. So wäre eine geringfügigere Bebauung insbesondere in Anbetracht des Wohnraummangels und der Standortgunst nicht angemessen. Ferner könnten wichtige Potenziale einer nachhaltigen Stadtentwicklung – wie die Unterbringung einer Kindertagesstätte, der dringend nötige Ausbau der Grün- und Spielflächen sowie das Herstellen neuer Wegeverbindungen - nicht nutzbar gemacht werden. Eine weitere Reduzierung der Bebauung stünde zudem im Widerspruch zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Der Rahmenplan wurde daher hinsichtlich der Lage der Baukörper weiter optimiert und die Bebauung nach Süden verschoben, um ein Eingreifen in Kronen- oder Wurzelbereiche hier weitestgehend zu vermeiden.

Durch den Erhalt eines Teilbereichs der ehemaligen Radrennbahn im Nordwesten des Plangebiets – und damit Verbunden einen Verzicht auf einen Teil der Bebauung – können ferner weitere Bäume erhalten werden. Im südlichen Bereich, entlang der Kellerstraße, sowie im Bereich der Vorjurastraße ist aufgrund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen vollständigen Abtragung der Traverse ein Erhalt des Baumbestands nicht bzw. (an der Vorjurastraße) nur in geringem Umfang möglich.

### **6.3. Verkehr**

Die Verkehrssituation wurde gutachterlich beurteilt, im zugrunde gelegten Prognose-Nullfall 2030 ist die Entwicklung außerhalb des Geltungsbereichs am Reichelsdorfer Keller bereits berücksichtigt. Die gutachterlichen Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens über die bestehenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für Zufußgehende und Radfahrende besteht mit dem neuen Quartier nun auch die Möglichkeit einer sicheren Querverbindung durch das Plangebiet. Die Kellerstraße wird außerdem in ihrem Querschnitt optimiert und um öffentliche Parkplätze sowie einen ausreichend breit dimensionierten Gehweg ergänzt. Die Umbaumaßnahmen der Kellerstraße wurden im Verlauf des Verfahrens mehrfach überarbeitet und konkretisiert. So betrifft der Umbau nunmehr ausschließlich den nördlichen Bereich der Kellerstraße. Der südliche Teil ist vom Umbau nicht betroffen. Der geplante Straßenquerschnitt ist hinweislich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg. Abweichend von der StS ist im freifinanzierten Wohnungsbau jeweils maximal 1,0 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße zulässig. Das Areal ist gut durch den ÖPNV (Bus, S-Bahn) erschlossen und die Anforderungen des Mobilitätsbaukasten planerisch berücksichtigt. Die vorgesehenen privaten Stellplätze werden als für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend erachtet. Künftige E-Ladesäulen sind vorgesehen, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans sondern der nachfolgenden Verfahren. Vor den Tiefgaragenzufahrten wird eine Aufstellfläche auf privatem Grund vorgesehen, so dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Verkehrsordnende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sowie Geschwindigkeitsbegrenzungen liegen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Die Zufahrt zum angrenzenden S-Bahnhof oder ein neues Buskonzept kann ebenfalls im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch das geplante Wegenetz im Gebiet, die Förderung des Radverkehrs

durch gut erreichbare und komfortable Fahrradstellplätze werden im Plangebiet die Voraussetzungen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs geschaffen. Auch die Thematik verstärkte Verkehrskontrollen bzw. konsequente Einhaltung der Verkehrsregeln kann nicht über den Bebauungsplan sichergestellt werden. Hier sind im späteren die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen für den Radverkehr auf der Rennbahnstraße und der Georg-Stefan-Straße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

#### **6.4. Immissionen (Lärm und Luft)**

Lärm:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auch die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Im Gutachten wurde sowohl aktive als auch passive Maßnahmen geprüft. Soweit notwendig und möglich werden im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Hinsichtlich der Bestandsbebauung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass lediglich an zwei Gebäuden mit einer signifikanten Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen ist. Diese beiden Gebäude sind bereits im Untersuchungsbereich des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg aufgenommen. Die Hausbesitzer können sich im Rahmen des städtischen Lärmsanierungsprogramms beim Einbau von schalltechnisch besseren Fenstern unterstützen lassen. Für die beiden betroffenen Gebäude wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt, dass der Investor den städtischen Eigenanteil übernimmt.

Luft:

Durch Maßnahmen wie eine gute Anbindung an den ÖPNV, optimierte Fahrradabstellmöglichkeiten und Carsharing-Angebote wird eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Darüber wird sich die Situation im Allgemeinen voraussichtlich durch die generelle Modernisierung der Kfz-Flotte (E-Mobilität) und dadurch gesunkene Emissionen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen verbessern und dadurch eine weitere Kompensation stattfinden. Zudem tragen Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung durch ihre Filterwirkung zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung bei. Als Orientierungswert werden in der Abwägung die Ergebnisse der flächendeckenden Messung zur Luftqualität 2002 – 2011 herangezogen, dabei bleiben sowohl der Mittelwert über das gesamte Stadtgebiet als auch der Wert für das Planungsgebiet und seine Umgebung mit 34 bzw. 36 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> unter dem Ganzjahreswert der 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>).

#### **6.5. Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet sind eine Kindertagesstätte sowie zwei öffentliche Spielplätze vorgesehen, wobei ein Spielplatz den bereits bestehenden Spielplatz an der Umbenhauer/Vorjurastraße erweitert. Durch die Erweiterung des Spielplatzes wird dieser aufgewertet und mit einer Lärmschutzwand geschützt. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch deutlich gesteigert. Zudem entsteht im Gebiet eine große zusammenhängende öffentlich nutzbare Grünfläche, die für jeden nutzbar ist.

Die Kindertagesstätte wurde in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg geplant und deckt über den ursächlichen Bedarf hinaus, auch einen Teil des bereits bestehenden Bedarfs in Reichelsdorf und den umliegenden Stadtvierteln ab. In Katzwang und Reichelsdorf (Karl-Liebknecht-Str., Reichelsdorfer Schulgasse, Im Steinlach) wurden in den Jahren 2019/2020 insgesamt ca. 177 neue Hortplätze geschaffen; damit ist auch unter Berücksichtigung des entstehenden Bedarfes eine künftige Versorgung mit Hortplätzen von über 50% der Schülerinnen und Schüler gegeben.

## **6.6. Nutzungsstruktur**

Ein großes Thema der Fraktionsanträge war die geplante Nutzungsstruktur im Bebauungsplan-gebiet. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen, nichtzulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in der Satzung zum Bebauungsplan unter Art der Nutzung festgesetzt. Grundsätzlich sind hier viele der gewünschten Nutzungen wie auch medizinische Dienstleistungen möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnten einige Wünsche aus der Politik und der Bevölkerung nach Verhandlungen mit dem Investor im Gebiet untergebracht werden. Diese Nutzungen sind im städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierzu zählt insbesondere eine Art Kulturcafé im Erdgeschoss des Landmarks an der Ecke Kellerstraße / Vorjura Straße. Auf 150 m<sup>2</sup> wird hier vom Investor ein Café mit vergünstigter Miete ermöglicht. Ein Konzept nach KaKuZe (Katzwanger Kulturzentrum) ist auf Grund der Lärmbelästigung im allgemeinen Wohngebiet (Musikveranstaltungen nach 22:00 Uhr) nicht möglich. Zudem wird im Erdgeschoss ein Erinnerungsort für die Radrennbahn mit weiteren Nutzungen z.B. einer offenen Werkstatt ermöglicht.

Geförderter Wohnungsbau wird im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag festgelegt und mit Bürgschaften gesichert. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus beträgt 23%, mindestens 5124 m<sup>2</sup> GF. Die Differenz zu den nach Baulandbeschluss geforderten 30% resultiert aus der geplanten KiTa, die nicht nur dem Gebiet dient, sondern auch den Bedarf aus dem Stadtteil aufnimmt. In diesem Bereich erfüllt der Investor deutlich mehr als nach Baulandbeschluss notwendig. Seniorengerechte Wohnungen können im Programm des geförderten Wohnungsbaus integriert werden, d.h. aus der Quote der Förderwohnungen kann in Abstimmung mit Stab Wohnen ein Anteil dieser Wohneinheiten für Senioren zur Verfügung gestellt werden. Für den Städtebaulichen Vertrag ist hierfür keine Sonderregelung zu treffen. Ein Seniorenheim ist im Konzept nicht vorgesehen und kann über den Baulandbeschluss nicht gefordert werden.

## **6.7. Maß der baulichen Nutzung – Höhe der Gebäude / Dichte**

Das Wettbewerbsergebnis sah ursprünglich eine durchgehend viergeschossige Bauweise vor, mit Ausnahme des Landmarkgebäudes, für welches der Wettbewerbsentwurf ein fünfgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorsah.

Aus Gründen des Baumerhalts, des Lärmschutzes und der Einbeziehung einer zentralen Grünfläche mit Zweckbestimmung Park wurde das Wettbewerbsergebnis optimiert: Die Geschossigkeit variiert nun zwischen drei bis fünf Geschossen, wobei das fünfte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die Geschossigkeit variiert entsprechend der städtebaulichen Gegebenheiten nach angemessen: Im Osten und Westen des Plangebiets dienen die fünfgeschossigen Baukörper dem Schutz vor Lärm und sorgen so für mehr Aufenthaltsqualität im Quartiersinneren, während die Bebauung zur Kellerstraße in ihrer Geschossigkeit zurücktritt. Die Höhe der Bebauung wird daher als städtebaulich verträglich angesehen.

Im großen Teil des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für die Grundflächenzahl eingehalten. Einzig im WA 1.6. werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Durch die neu geschaffene zentrale Grünfläche, öffentliche Spielplätze, den großen naturbelassenen Bereich sowie den Erinnerungsort Radrennbahn ist die Überschreitung gerechtfertigt und es gibt ausreichend nutzbare unbebaute Flächen. Auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Änderung des Gesetzgebers von Grenzwerte zu Orientierungswerten wurden in der Festsetzung der Dichte berücksichtigt.

Die Verträglichkeit auch hinsichtlich des neu entstehenden Verkehrsaufkommens wurde gutachterlich geprüft. Die vorhandene Infrastruktur wurde als leistungsfähig beurteilt. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets soll der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg begegnet werden. Zudem sichert die festgesetzte Dichte eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts. Neben Wohnungen finden auch zusätzliche soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen Platz im neuen Gebiet und bereichern das gesamte Stadtviertel.

## **6.8. Entwässerung**

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzept, nach den gängigen Regeln und technischen Standards, erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts wurde auch der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen entsprechend berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept kann, wie alle anderen Gutachten, als Teil der Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden und wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

## **6.9. Denkmalschutz**

Im Nordwesten des Plangebiets bleibt ein Teilbereich der ehemaligen Radrennbahn erhalten. So kann die Neigung und die Höhe der ehemaligen Radrennbahn wahrgenommen werden, gleichzeitig kann die Fläche andere Nutzungen aufnehmen. Die durch den Erhalt des Walls entstehende Freifläche kann zum Beispiel als Spielbereich für Kinder genutzt werden. Der bestehende Wall kann in die Freiflächengestaltung miteinbezogen werden und etwa mit einer Hangrutsche und Klettermöglichkeiten ausgestattet werden. Weiterhin ist angedacht in diesem Bereich Skulpturen von Radfahrern auf der Rennbahn zu zeigen, sowie Nachbildungen der historischen Banden in die Gestaltung zu integrieren.

## **7. Weitere Verfahrensschritte**

Nach der Billigung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ und der Behandlung des städtebaulichen Vertrags im nicht öffentlichen Teil des Stadtplanungsausschuss wird nach Unterzeichnung des Vertrags die öffentliche Auslegung durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden.

## **8. Empfehlung der Verwaltung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Siegerentwurf des Wettbewerbs optimiert. Größere zusammenhängende Spiel- und Grünflächen konnten so geschaffen werden. Ebenso konnte der Erhalt der Bäume gesteigert werden. Gleichzeitig wird zudem ein Teil der ehemaligen Radrennbahn erhalten, für die im Laufe des Verfahrens Denkmaleigenschaft attestiert wurde.

Die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4654 „Ehemalige Radrennbahn“ soll beschlossen werden. Die Nachverdichtung auf der Fläche der ehemaligen Radrennbahn ist eine sinnvolle Ergänzung, um den angespannten Wohnungsmarkt, vor allem auch im Hinblick auf geförderte Wohnungen, im Stadtgebiet zu befriedigen. Ebenso wird Baurecht für eine KiTa, öffentlich nutzbare Grünflächen, öffentliche Spielplätze und Büro- und Dienstleistungen geschaffen.