

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker-Quartier“ für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

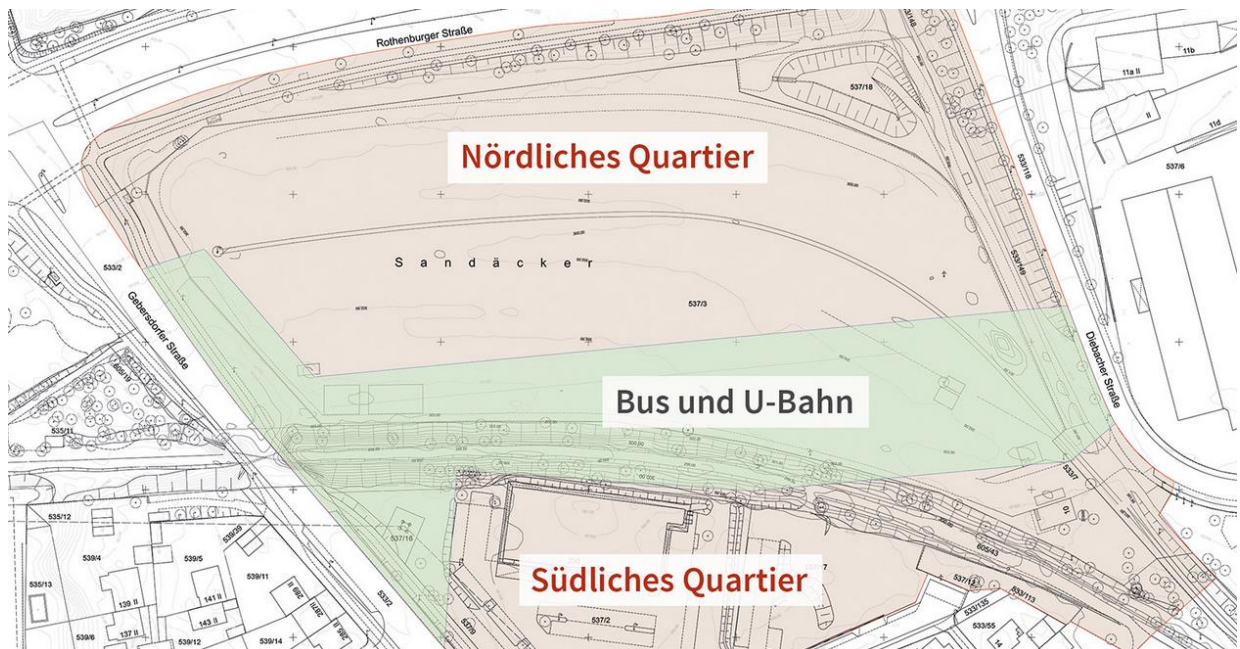
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im Westen Nürnbergs, an der Grenze zu Stadt und Landkreis Fürth, befindet sich derzeit die Endhaltestelle der U-Bahnlinie U3 im Bau. Die umliegenden Flächen sollen an der Schnittstelle zwischen dem U-Bahnhof und den angrenzenden Quartieren zu einem neuen Stadtteilzentrum mit einem Mix aus Wohnen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Hintergrund der Entwicklung ist der hohe Bedarf an Wohnraum in Nürnberg. Zudem wird das Areal über die neue Haltestelle der U-Bahn sowie den geplanten Busbahnhof an der Gebersdorfer Straße hervorragend an die Nürnberger Innenstadt, an Fürth sowie das Umland angebunden sein. Die U-Bahn Haltestelle sowie der Busbahnhof sollen 2026 in Betrieb genommen werden.

Das Plangebiet wird durch den Bau der U-Bahn sowie einer oberirdischen Abstellanlage für Züge in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Während der Bereich im Norden in der Vergangenheit brach lag, wird ein Teil des südlichen Areals derzeit durch eine Filiale eines Lebensmitteldiscounters genutzt. Der Eigentümer dieser Fläche hatte zunächst die Bereitschaft signalisiert, die bestehende Filiale im Rahmen der Neuordnung des Gebietes an anderer Stelle in den Entwurf zu integrieren. Dies war bisher die Voraussetzung dafür, den südlichen Teilbereich mit zu überplanen.



Das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten gewann hierbei den ersten Preis. Der Entwurf überzeugt durch einen durchgrünzten, hochverdichteten urbanen Ansatz mit hohen städtebaulichen Qualitäten. Das Quartier nördlich der U-Bahn wird in drei ähnlich dimensionierte Blöcke mit einem Mix aus unterschiedlichen Nutzungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege geteilt. Insbesondere der nordwestliche Block zeichnet sich hierbei durch einen intensiven Nutzungsmix mit einem Nahversorger, Mobility Hub, Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Läden und Wohnnutzung aus. Südlich grenzt der zentrale Platz als Übergang zwischen Busbahnhof, U-Bahnhof und dem Quartier an. Die Strukturen der U-Bahn werden mit einem zentralen Quartierspark, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als fußläufige Naherholungsfläche dient, gebündelt. Südlich der U-Bahn sind weitere Wohnnutzungen und Grünflächen vorgesehen.



Abbildung 2: Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (Quelle: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH)

Das Konzept ist nicht über das bestehende Baurecht umsetzbar, aus diesem Grund ist für die Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der für das Gebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 3790 (rechtsverbindlich seit 16.06.1971) setzt für den nördlichen Bereich ein Sondergebiet und für den südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im Bereich der ehemaligen Bibertbahntrasse (südöstlicher Bereich des Plangebiets) besteht eine kleine Überlagerung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4556.

Für die Fläche nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4677 aufgestellt werden. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans sind:

- Ausweisung eines urbanen Stadtquartiers (Urbane Gebiete, z.T. ggf. Allgemeine Wohngebiete)
- Sicherung der Erschließung
- Ausweisung von ausreichenden öffentlichen Grünflächen (als Zielwert für das gesamte Gebiet wird ein Nachweis von 15 m² öffentlicher Grünfläche je Einwohner – nach Möglichkeit in zusammenhängenden Freiflächen – angestrebt)

- Ausbildung eines attraktiven, klimaangepassten, öffentlichen Platzes in der Schnittstelle von U-Bahnhaltestelle, Busbahnhof und neuer Bebauung
- Regelungen zum Umgang mit den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen
- ggf. geeignete Regelungen zur langfristigen Nahversorgung und zum Einzelhandel im Rahmen des Bestandsschutzes

Grundlage für die Planung ist der vorliegende Wettbewerbsentwurf. Darüber hinaus sind die aktuellen Beschlüsse bspw. zum Klima (Klimabaukasten) sowie zur verkehrlichen Erschließung zu beachten.

Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde, handelt es sich an dieser Stelle um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereichs rund 7,3 ha. Bei einer Umsetzung des Wettbewerbs betrüge die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 14.000 m². Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4677 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit den Planbegünstigten geregelt. Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Fazit und Folgen des Aufstellungsbeschlusses

Die Einleitung des Bebauungsplans soll beschlossen werden.

Die möglichen Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses sind:

§ 15 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen sowie § 14 BauGB, Erlass von Veränderungssperren.