

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4672 „Tor zum Tiefen Feld“  
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und der Bahnlinie  
Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth  
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Im Nürnberger Westen ist mit dem „Tiefen Feld“ (Bebauungspläne Nr. 4445 a-c) eines der aktuell größten Stadtentwicklungsprojekte in Nürnberg in Planung. Hier soll ein gemischtes Quartier mit neuem U-Bahnzugang für bis zu 3.500 Einwohner entstehen.

Unmittelbar nordöstlich dieses Entwicklungsgebiets befindet sich in der Schleife der Rothenburger Straße, zwischen Virnsberger Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Eltersdorf Abzweig Kleinreuth, ein ca. 1,4 ha großes Areal, das derzeit zum Teil brach liegt und zum Teil durch Kfz-Gewerbe genutzt wird. Ein Investor hat Teile dieses Areals erworben und dem Stadtrat am 03.03.2021 Pläne zur Entwicklung der Fläche vorgelegt. Die Planung sieht ein bis zu 17-geschossiges Hochhaus mit ergänzender Bebauung und überwiegend gewerblicher Nutzung vor. Zur Realisierung ist ein weiterer Flächenerwerb von privaten und städtischen Flächen durch den Investor geplant. Nach dem positiven Entscheid im Stadtplanungsausschuss (AfS) führte der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch, dessen Ergebnis nun die Grundlage für die Bauleitplanung darstellt (AfS am 11.11.2021).

Das Vorhaben birgt das Potenzial, die aktuell zum Teil brachliegende Fläche als Verbindungsglied zwischen dem nördlichen, gewerblich geprägten Umfeld, der bestehenden Wohnsiedlung im Nordwesten und dem Neubaugebiet „Tiefes Feld“ räumlich sowie funktional aufzuwerten.

**Planung**

Im Plangebiet sollen vorwiegend Büro- und Dienstleistungsflächen sowie kleinflächige Einzelhandelseinheiten, Community-Flächen und Gastronomie untergebracht werden. Darüber hinaus sollen diese Nutzungen durch nichtstörendes Kleingewerbe ergänzt werden. Zur Nutzungsmischung soll darüber hinaus eine beschränkte Zahl an Wohnungen (max. 30 Wohneinheiten) etabliert werden. Der Prüfauftrag bzgl. Wohnnutzungen aus der Sitzung des AfS am 03.03.2021 ergab, dass auf dem Gebiet aus Gründen der Freiflächenausstattung, des Lärmschutzes sowie dem Schutz angrenzender Gewerbegebiete vor heranrückender Wohnbebauung maximal 30 Wohneinheiten realisiert werden sollen. Die Maßgaben des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg bezüglich Grünflächen, Spielflächen usw. werden entsprechend berücksichtigt.

Wegen der besonderen Lage am Kreuzungspunkt der Rothenburger Straße und der zukünftigen Weiterführung zum neuen Stadtquartier ist die Ausformulierung einer markanten Adressbildung ein wichtiger Planungsaspekt. Hierfür wird ein bis zu 17-geschossiges Hochhaus vorgesehen. Die städtebauliche Ausbildung des Hochhauses soll einen identitätsbildenden Charakter erhalten und der Stellung als Auftakt, als „Tor zum Tiefen Feld“, gerecht werden.

Im Plangebiet ist nördlich und südlich je ein L-förmiger Baukörper mit unterschiedlich hohen Geschossen angedacht. Inmitten des Plangebiets entsteht durch die städtebauliche Figur ein großzügiger Platzbereich. Der 3-5-geschossige Baukörper im Norden ist zur Virnsberger Straße und dem Altast der Rothenburger Straße angeordnet. Im Kreuzungsbereich der Rothenburger Straße mit der Virnsberger Straße ist ein 9-geschossiger Hochpunkt vorgesehen, der über ein 3-geschossiges Sockelgeschoss entlang der Rothenburger Straße mit dem 17-geschossigen Hochpunkt an der Güterzugstrecke verbunden ist. Im Sockelgeschoss sollen die Zugänge der drei Gebäudeteile gebündelt werden, um die Erdgeschosszonen in Richtung Platzbereich zu beleben.

## **Planverfahren**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist im vorliegenden Fall möglich, da die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und die angestrebte Planung als sogenannte „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist. „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter können z.B. fallen: die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 30).

## **Kosten**

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben. Der Stadt Nürnberg entstehen somit voraussichtlich keine Kosten.

## **Zeitliche Umsetzung**

Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

## **Fazit**

Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.