

**BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG 73 „REGENSBURGER STRAÙE“ ZUR
AUFHEBUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN DES BEBAU-
UNGSPLANS NR. 3490**

Stand: 07.12.2023

Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS DER PLANUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet	5
I.3.1.2.	Verkehr	5
I.3.1.3.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN UND RANDBEDINGUNGEN	6
I.3.2.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
I.3.2.2.	Denkmalschutz	6
I.3.2.3.	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen Natura 2000-Gebiets (SPA&FFH-Verträglichkeit)	7 7
I.4.	KOSTEN	7

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER SATZUNG 73 „REGENSBURGER STRAÙE“ ZUR AUFHEBUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3490 PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der Bebauungsplan Nr. 3490 vom 17.10.1973 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 28.01.1976 rechtsverbindlich geworden.

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll das Verfahren zur Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, südlich der Hans-Kalb-StraÙe.

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete für einerseits Fürsorge und andererseits öffentliche Verwaltung, sowie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Das Bebauungsplan – Aufhebungsverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Nachverdichtung von Flächen“ einzuordnen ist. Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Auch dies ist in diesem Fall gegeben.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft haben im Zuge des Bauantrags mittels Vertrag Berücksichtigung gefunden. Die Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung von Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Aufhebungssatzung nicht erforderlich. Ebenso sind weitere Gutachten für die Aufhebungssatzung nicht notwendig und entfällt somit für diese.

Durch die Bebauungsplanaufhebung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3490 gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Der Geltungsbereich ist künftig nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

I.2. ANLASS DER PLANUNG – PLANUNGSZIELE

Das Ziel der Aufhebungssatzung Nr. 73 ist die Herstellung einer rechtskonformen Erschließung, damit für den Investor alle ihm gemäß städtebaulichem Vertrag zustehenden Rechte gesichert sind.

Auf dem Flurstück Nr. 450 Gemarkung Gleißhammer, entsteht das neue Stadtquartier mit Wohnungen, sozialen Einrichtungen sowie im geringen Umfang Dienstleistungen und Einzelhandel. Das Flurstück befindet sich an der Ecke Regensburger Straße, Hans-Kalb-StraÙe.

Aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs, gerade für Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, hat der Freistaat die Fläche als möglichen Standort für Wohnungsbau vorgesehen. Deswegen soll im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3490 mittels der Satzung Nr. 73 aufgehoben werden. Gemäß Wohnungspakt Bayern sollten bis 2019 28.000 neue staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Die kurzfristige Verfügbarkeit von zusätzlichen Wohnungen ist derzeit ein drängendes Problem, das kaum zu lösen war. Insbesondere für die Jahre 2016-2019 klaffen Nachfrage und Angebot auseinander, hat auch das „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ der Fa. GEWOS (2015) festgestellt.

Im Geltungsbereich kann Fläche für bis zu 381 Wohnungen bereitgestellt werden. Vorrangig sollen Wohnungen geschaffen werden, die für dauerhaftes Wohnen geeignet sind. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann. Wohnfolgeeinrichtungen, Dienstleistungen soziale Einrichtungen und Einzelhandel sollen in einem gewissen Umfang Angebote vor Ort schaffen. Die Schaffung des neuen Quartieres an der Regensburger Straße durch das Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat bereits begonnen.

Im Nachgang wird der Bebauungsplan aufgehoben, um eine rechtskonforme Erschließung sicherzustellen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 3490 erstreckt sich auf ehemals bewaldete Fläche von 51.702 m² (5,17 ha) welche mit Baudenkmalern durchzogen ist und mittlerweile zur Baustelle umgewandelt wurde. Sie ist durch die Bebauung mit Einzeldenkmälern geprägt. Der Komplex des August-Meier-Heims wurde ursprünglich für die Bauarbeiter des Reichsparteitagsgeländes 1939 errichtet. Auch vier Reihenhauzeilen sind von 1939 und dienen als Angestelltenwohnungen und Dienstgebäude.

Aktuell sind die Reihenhäuser bewohnt, der Komplex August-Meier-Heim wird als städtisches Alten- und Pflegeheim betrieben. Dieses ist stark renovierungsbedürftig und nicht wirtschaftlich zu sanieren.

Die überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Satteldächern liegen eingebettet in waldartige Grünflächen in einer Lage, die durch die anschließenden Verkehrswege und Gewerbegebiete weitgehend isoliert ist vom restlichen Stadtgebiet. Eine Baumreihe zur Regensburger Straße hin rahmt das Quartier zur nord-östlichen Seite hin ein.

Im Süden des Bereichs sind Unterkünfte für Asylsuchende untergebracht, auch eine Kindertageseinrichtung ist vorhanden.

Das Quartier „Regensburger Viertel Nürnberg“ wird mittlerweile bebaut: Es entstand bereits ein Riegel entlang der Regensburger Straße und der Hans-Kalb-Straße. Das gemischte Quartier besteht aus 381 Wohnungen welche sich auf 31 Häusern verteilen. Davon sind rund 170 Wohnungen durch den Freistaat Bayern sowie die Stadt Nürnberg gefördert. Die restlichen Wohnungen sind freie Wohnungen. Hinzu mischen sich nicht störende Gewerbe- und Büroflächen sowie kleinflächiger Einzelhandel. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden bereits ein Parkhaus und eine Tiefgarage errichtet.

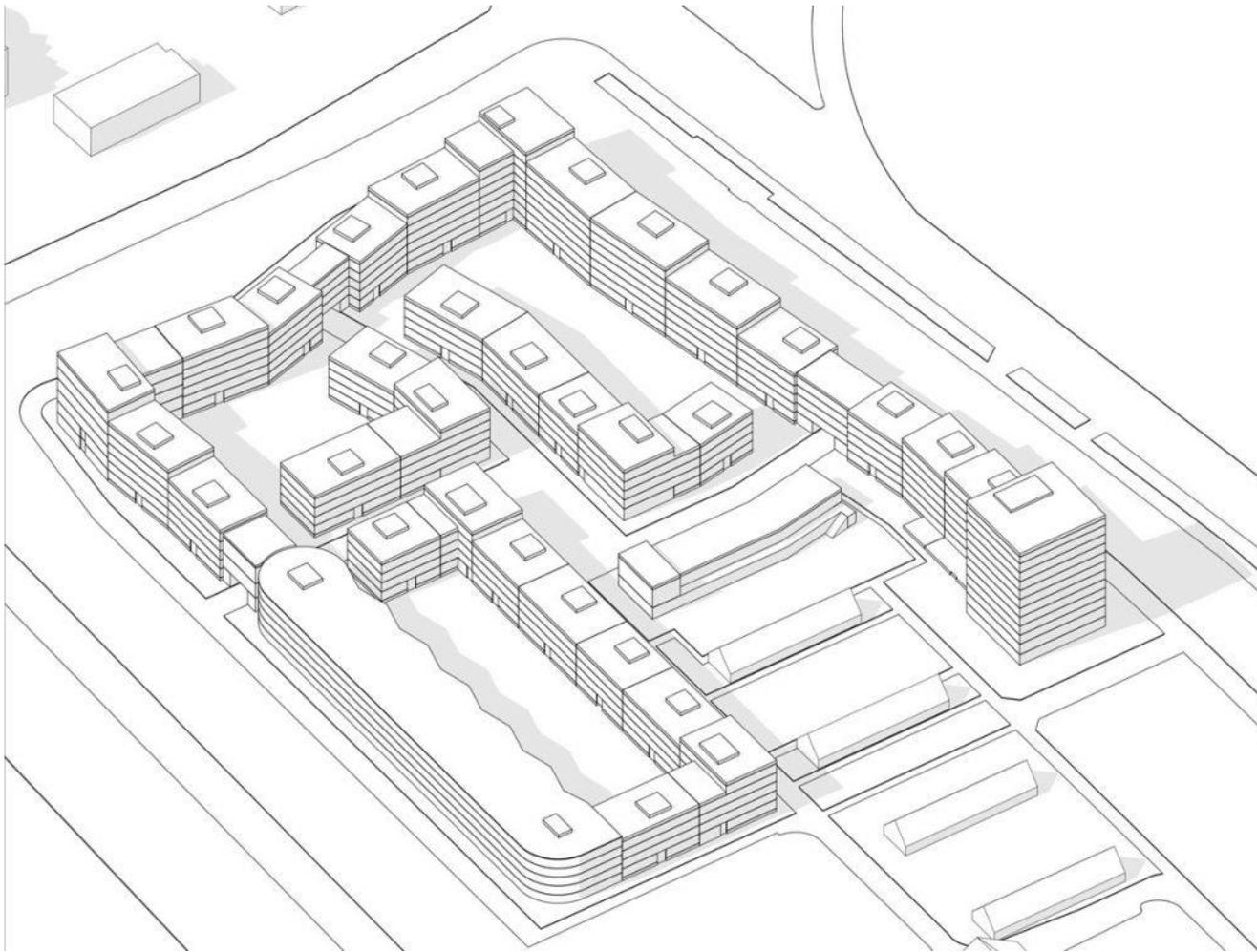


Abbildung 1: Baugebiet an der Regensburger Straße (Siedlungswerk Nürnberg GmbH 2022 ff.: <https://swnuernberg.de/bauvorhaben-regensburger-strasse/>)

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 3490 für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nord-westlichen Grenzen der Grundstücke Fl. Nr. 452, 456/2 und 450/3 Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße (Amtsblatt Nr. 2 vom 28.01.1976).

In Nürnberg besteht seit einiger Zeit die Notwendigkeit die Stadt mit ausreichend Wohnbebauung zu versorgen. Dies ist auch im Geltungsbereich zutreffend. Daher ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung zum Ausbau von Wohn- und Mischgebieten zum Zwecke der Wohnraumversorgung Nürnbergs auszubauen.

I.3.1.2. Verkehr

Das Gebiet wird über eine eigene Anbindung an die Regensburger Straße (B4) für den Verkehr mit KFZ erschlossen. Die innere Erschließung, die durch den Bauantrag festgelegt ist, wurde bereits ausgebaut. Das durch die erhöhte Bewohnerzahl geschaffene Verkehrsaufkommen und die somit notwendige verkehrliche Anbindung wird derzeit östlich der Hans-Kalb-Straße geschaffen. Somit ist die ausreichende innere Erschließung der Bebauung hergestellt.

Das Innere des Quartiers ist weitestgehend frei gehalten von motorisiertem Verkehr. Geparkt werden kann an einigen Stellen an den Außenbereichen der baulichen Strukturen ebenso wie in dem Parkhaus, welches das Quartier zur Bahnlinie im Nord-Osten hin abschirmt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch eine Buslinie (Nr. 44) auf der B4, die eine Haltestelle im Gebiet besitzt. Zudem ist die S-Bahn Haltestelle Frankenstadion zumindest aus Teilen des Gebiets in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Im Bereich des Bebauungsplans war erheblicher Baumbestand vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der nach Inkrafttreten des Waldgesetzes rechtsverbindlich wurde, galt die Rodungserlaubnis hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen und nötiger Baumfallabstände als erteilt. Der Wald ist allerdings zu schonen, d.h. es ist nur der benötigte Umfang zu roden.

I.3.1.3. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

I.3.1.3.1 Altlasten

Die Flächen sind nicht im Altlastenkataster der Stadt eingetragen. Laut Auskunft der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg bezüglich der Altlastenanfrage zu der Liegenschaft Regensburger Straße 364, 364a, 364b, 364c, 366, 366a, 366b, 366c, Gemarkung Gleißhammer, Flurnummer 450, in Nürnberg hat die Überprüfung vom 14.01.2020 ergeben, dass der Standort nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt wird. Informationen zu ehemaligen oder bestehenden Tankanlagen, Erkenntnisse über Schadstoffe im Untergrund oder über altlastenrelevante Vornutzungen liegen beim Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht vor. Die o.g. Grundstücke werden nicht als Altlastenverdachtsflächen eingestuft.

Mit Kampfmittelbelastung ist jedoch zu rechnen. Kampfmittel wurden entweder nicht angetroffen oder ordnungsgemäß beseitigt.

I.3.1.3.2 Lärm

Durch die angrenzenden Verkehrswege werden erhebliche Emissionen verursacht. Aktuell ist eine Verkehrsbelastung von ca. 38.000 KFZ/Tag gegeben. Dies führt zu Immissionsbelastungen von tags 62 – 74 db(A) und nachts von 61 – 71 db(A) reichen. Dabei ist die lauteste Stelle die Ecke Hans-Kalb-Straße und Bahnlinie, während der ruhigere Bereich mittig der Satzung Nr. 73 liegt.

Somit steht fest, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet, um ein stark lärmbelastetes Gebiet handelt. Planerische Vorgaben und Randbedingungen

I.3.1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 liefert grob die landesplanerischen Vorgaben für das Planungsgebiet. So schreibt es den Grundsatz „Flächensparen“ fest und gibt das Ziel einer „vorrangigen Innenentwicklung“ gegenüber einem Wachstum Nürnbergs in die Fläche vor. An diesen Aussagen orientiert sich auch das geplante Bauvorhaben. So werden die bestehenden Strukturen für Wohnnutzung ausgebaut, anstatt neue Flächen der Stadt Nürnberg dafür in Anspruch zu nehmen.

Der Regionalplan (01.07.1988 mit laufenden Fortschreibungen) konkretisiert die Vorgaben des LEP und gibt vor, dass sich im Wohnungswesen der Geschosswohnungsbau u.a. auf die bereits etablierten Verdichtungsraum Nürnberg konzentrieren soll. Dementsprechend greift die Aufhebung des Bebauungsplans die vorgegebenen Ziele der Raumordnung auf und trägt zur deren Umsetzung bei.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006 stellt gewerbliche Bauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche dar. Dadurch besteht eine Divergenz zwischen FNP und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3490 für den Bereich der Satzung Nr. 73, wird dieser Dissens bereinigt.

I.3.1.5. Denkmalschutz

Die Grundstücksbebauung im Bereich des August-Meier-Heimes und den angrenzenden Arealen des Freistaates bzw. LA ist gemäß Bayerischem Denkmaltatlas des Landesamts für Denkmalpflege als Baudenkmal (Aktennummer D-5-64-000-2338) wie folgt verzeichnet:

„Ehem. Lager I der Arbeiterunterkünfte für den Bau des Reichsparteitagsgeländes, heute Städtisches Altenheim, aus vier parallel angeordneten, giebelständige, erd- bis dreigeschossige Satteldachbauten zum Teil mit Giebelverschalung und Schleppgauben. Diese sind über erdgeschossige, traufständige Verbindungsbauten miteinander verbunden und von Albert Speer, bez. 1939, teilweise 1958/60 wiederaufgebaut“.

1.3.2.3 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen Natura 2000-Gebiets (SPA&FFH-Verträglichkeit)

Nordöstlich der Regensburger Straße liegt das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (VSG) DE 6533-471. Die bebaubaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 3490 liegen mindestens 40 m vom VSG entfernt und sind durch einen Waldsaum und durch die stark befahrene Regensburger Straße davon abgetrennt. Durch die Ergänzung der Art der Nutzung wird das bereits bestehende Baurecht nicht quantitativ ausgedehnt. Beeinträchtigungen des VSG durch die Ergänzung der Art der Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

FFH-Gebiete sind im Umgriff des aufzuhebenden Bebauungsplans nicht vorhanden.

1.3.2.4 Artenschutz

Auf Bauantragsebene wurde der Artenschutz geprüft und abgearbeitet.

Zuvor wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3490 eine saP erstellt. Für die vom Eingriff betroffenen Flächen wurde eine saP erstellt, um etwaige Beeinträchtigungen der auf dem Gebiet vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten zu ermitteln, sowie dessen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der jeweils betroffenen Arten festzuhalten.

Die Untersuchungen fanden im Jahr 2016 statt. Neben dem direkten Eingriffsgebiet wurde das Untersuchungsgebiet noch um die im Osten angrenzende Erschließungsstraße erweitert. Zudem wurden einige Habitatbäume im SPA Reichswald sowie am Rande des nördlich dem Untersuchungsgebiet liegenden Waldes untersucht. Ebenfalls wurde das Untersuchungsgebiet um eine 300 m lange östlich angrenzende Fläche gemäß einer Nachforderung des Umweltamtes ausgeweitet.

I.4. **KOSTEN**

Durch die Satzung Nr. 73 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten, vielmehr wird über die Aufhebungssatzung die rechtssichere Erschließung sichergestellt.

Nürnberg, den 07.12.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt