

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente  
Beschluss über das weitere Vorgehen**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Im Tiefen Feld treffen große städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und unterschiedliche Planverfahren aufeinander, deren Realisierung in Einklang gebracht werden müssen. Neben den städtischen Zielen, das Tiefe Feld als ein attraktives Stadtquartier mit Bildungszentrum und einer Vielzahl sozialer und kultureller Einrichtungen zu entwickeln, plant die DB Netz AG den Ausbau der Güterzugstrecke am Rand des Tiefen Felds als „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit“. Mit dem Ausbau der Güterzugstrecke geht eine Erhöhung der Lärmemissionen auf die bestehende Bebauung einher, die einen Schallschutz entlang der Güterbahnstrecke notwendig macht. Aus diesem Grund hat die Stadt Nürnberg schon frühzeitig mit der DB Netz AG Gespräche geführt um den vorgesehenen Schallschutz auch für die geplante Wohnbebauung im Tiefen Feld berücksichtigen zu können und die Maßnahmen inhaltlich und zeitlich aufeinander abzustimmen.

Die Planungen der DB Netz AG werden in einem Planfeststellungsverfahren gebündelt, für dessen Umgriff eine Veränderungssperre gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) gilt und das somit unmittelbaren Einfluss auf die kommunale Planungshoheit hat. Diese wird für den Bereich der Veränderungssperre eingeschränkt, die Planung der DB ist zu beachten.

Im Tiefen Feld gibt es insgesamt drei Bebauungsplanverfahren, hinzu kommen das städtische, bereits rechtskräftige Planfeststellungsverfahren zur U-Bahn und das laufende Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße sowie das Planfeststellungsverfahren PFA 13 der Deutschen Bahn zum Ausbau der Güterbahnstrecke.

Die drei Bebauungsplanverfahren weisen unterschiedliche Abhängigkeiten von der Planfeststellung der Deutschen Bahn auf und haben folgende Verfahrensstände erreicht:

- BP 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ – keine Abhängigkeit von der Bahn, Bebauungsplan ist rechtsverbindlich (Satzungsbeschluss 22.09.2022, in Kraft getreten durch Amtsblatt Nr. 22 am 26.10.2022).
- BP 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ – Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen der Bahn gemäß Planfeststellung; Bebauungsplan wurde gebilligt und ausgelegt, aufgrund der Beteiligung sind Änderungen an der Planung notwendig, die eine erneute Billigung erfordern (Billigungsbeschluss 11.11.2021, öffentliche Auslegung vom 16.12.2021 bis 31.01.2022).
- BP 4445c „Tiefes Feld Südost“ – Berücksichtigung eines erweiterten Schallschutzes entlang der Bahn, Planung wurde bisher nur bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt (bislang noch nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ herausgelöst und damit ohne Behandlung im AfS; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19.09. bis 21.10.2022).

Da die DB Netz AG die aktuellen städtischen Planungen in ihrer Planfeststellung nicht berücksichtigt, hat die Stadt Nürnberg versucht, durch den Abschluss einer sog. Planungs- und Realisierungsvereinbarung eine Anpassung der Schallschutzmaßnahmen für den östlichen - der Bahn am nächstgelegenen Teilbereich der Bebauung - zu erwirken. Die Stadt wollte die Mehrkosten, die für die Umsetzung der städtischen Maßnahmen für Planung und Bau entstehen übernehmen. Mit der bislang verhandelten Vereinbarung würden jedoch verschiedene Risiken bei der Stadt Nürnberg verbleiben, u.a. bzgl. der Genehmigung der Planänderung durch das Eisenbahn-Bundesamt. Auch können seitens der DB Netz AG keine verbindlichen Zusagen über den konkreten Realisierungshorizont der Schallschutzmaßnahmen gemacht werden.

Da sich die Bebauungspläne 4445b und 4445c auf die Schallschutzmaßnahmen der DB beziehen, ist eine rechtskonforme Satzung in absehbarer Zeit nicht möglich, da insbesondere die zeitlichen Risiken zu hoch sind. Der für die Bebauung notwendige Schallschutz kann folglich aktuell nicht abwägungssicher durch die Schallschutzwand an der Güterzugstrecke gelöst werden. Deshalb ist für die Stadt nun eine **Planung notwendig, die zeitlich unabhängig von den Planungen der Bahn ist** und auf den für die Stadt ungünstigsten Planungsfall – die Güterzugstrecke im Bestand - abstellt. Dazu hat das Stadtplanungsamt mehrere Planungsvarianten erstellt und vorab schalltechnisch untersuchen lassen.

Die **Verlegung des Bildungsstandorts Tiefes Feld in den Osten des Entwicklungsgebiets** hat sich dabei als städtebaulich sinnvoll herausgebildet. Dabei fungieren die großen Baukörper des Bildungszentrums als Schallabschirmung und gleichzeitig wird die Distanz zwischen Wohnbebauung und Bahnstrecke erhöht. Die Emissionssituation muss zwar bei der Realisierung des Bildungszentrums beachtet werden, jedoch sind vor allem die Lärmwerte in der Nacht (22 – 6 Uhr) problematisch, wenn also keine Nutzung durch die Schule stattfindet. Beispiele, wie die direkt gegenüberliegende Johann-Pachelbel-Schule oder die Schule in Maiach haben zudem gezeigt, dass qualitätsvolle Schulen auch in derartigen anspruchsvollen Lagen entwickelt werden können.

Eine Verlegung des Schulstandorts in den Osten wurde in einem früheren Planungsstadium bereits diskutiert, scheiterte aber seinerzeit u.a. auch an Fragen des Grundstückseigentums. Hier haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben.

Erste Abstimmungstermine innerhalb der Stadtverwaltung haben ergeben, dass – bei Anpassung der Zeitplanung – eine Machbarkeit generell möglich ist und weitere positive Effekte erreicht werden können: Neben städtebaulichen und verkehrlichen Verbesserungen können circa 20% mehr Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber der aktuellen Planung im künftigen Quartier leben. Mit der Zusammenlegung würde das Bebauungsplanverfahren mit der anschließenden Umlage verfahrenstechnisch einfacher, da es keine wechselseitigen Abhängigkeiten gibt und die Maßnahme als Ganzes betrachtet werden kann.

Hinsichtlich der Realisierung würde die Baustellenabwicklung entzerrt.

Variante	Bisherige Planung	Bildungszentrum im Osten
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschlossener Stadtplatz</li> <li>– Unklare Erschließung und Nutzung der Fläche für soziale Bedarfe am Platz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im zentralen Bereich (vorher Bildungszentrum) Blockrandbebauung mit IV-V Geschossen → mehr Wohnfläche und klar definierte öffentliche und private Bereiche</li> <li>– Optimierung der Grünstrukturen (Grünfinger) → Stärkung der Verbindung zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Neuen Rotenburger Straße</li> </ul>

	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffnung des zentralen Platzbereichs mittels Grünzug nach Süden → Verbindung zum Landschaftspark</li> <li>– Räumliche Nähe zwischen Schulstandort und Freisportanlage</li> <li>– Buswendeschleife näher am Bildungszentrum</li> <li>– Baufeld soziale Bedarfe am Platz wird mit MU2 verbunden und ist erschließbar</li> </ul>
Wohneinheiten	– Ca. 1.370 südlich der Neuen Rothenburger Straße	– Ca. 1.650 südlich der Neuen Rothenburger Straße (+ ca. 20 %)
Einwohnende	– Ca. 2.670 südlich der Neuen Rothenburger Straße	– Ca. 3.200 südlich der Neuen Rothenburger Straße
<b>Abhängigkeiten</b>	– Abhängigkeit von Zeitplan sowie Vergabe- und Baurisiken der DB (extern)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit von Planungsbüros (extern)</li> <li>– Abhängigkeit von Förderbescheid Gymnasium (intern/extern)</li> <li>– Abhängigkeit von Erstellung Schulbau (intern)</li> </ul>
<b>Verfahren</b>	– Unverändert	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vereinfachung B-Plan-Verfahren, da durch Zusammenlegung nur noch ein B-Plan</li> <li>– Vereinfachung Umlegungsverfahren</li> </ul>
<b>Dauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine großen Änderungen mehr nötig</li> <li>– Erlass: 4445b Q3/2024, 4445c <b>Q1/2025</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überarbeitung Fachgutachten und Städtebau</li> <li>– Gefahr der Verfahrensverzögerung aufgrund ggfs. neuer Fragestellungen/ Interessenskonflikten innerhalb der Stadtverwaltung</li> <li>– Erlass: <b>Q3/2025</b></li> </ul>
<b>Realisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Realisierung der Erschließung bereits vorbereitet</li> <li>– Konflikt Wohnungs- und Schulbau im Bauablauf insbesondere bei Erschließung</li> </ul>	– Realisierung Schule und Wohnbau im Bauablauf parallel möglich
<b>Kosten</b>	– Kostenintensive Erhöhung und Verlängerung der DB Schallschutzwand notwendig, gem. Schätzung <b>1,5 Mio. Euro</b>	– Zunahme der Planungskosten durch Anpassung ca. <b>110.000 Euro</b>

### Weiteres Vorgehen

Durch die Umplanung kann die Stadt Nürnberg - unabhängig von Risiken durch die DB Netz AG - den Schallschutz durch eigene Maßnahmen effektiv nachweisen und zugleich das Stadtviertel auch städtebaulich verbessern.

Aus diesen Gründen favorisiert die Verwaltung die Plananpassung mit Verlegung des Bildungszentrums nach Osten. Dies bedeutet jedoch auch, dass das Bildungszentrum, das als Schallschutz für Teile der Wohnbebauung dient, rechtzeitig errichtet werden muss.