Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 3,1 ha und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Boxdorf. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet der Kirchweihplatz, Gebäude der ehemaligen Ziegelei, Gewerbegebäude, Lagerschuppen und Garagen. Auch die Wiese des ehemaligen Schießplatzes ist Teil der Fläche. Aktuell sind ca. 10.700 m² bzw. rund 35% des Baugrundstücks versiegelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Gebiet im Norden als Mischbaufläche, im restlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Teile des Areals konnten von der Alpha Gruppe erworben werden, während ein weiterer Teil der Grundstücke sich noch in der Hand einer Erbengemeinschaft befindet, welche das Gebiet zusammen mit dem Investor entwickeln will. Ziel des Investors und der Erbengemeinschaft ist es, ein Wohnquartier mit ergänzender Nutzung in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen zu entwickeln. Mit dem Bau von Wohnungen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, die rechtlichen Vorgaben dafür sind erfüllt.

Durch einen städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die städtischen Standards eingehalten, kausal durch die Planung verursachten Kosten übernommen und das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen Boxdorfer Hauptstraße und Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße. Für diesen Bereich soll ein attraktives Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Der Investor lud im März 2022 zwölf Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern ein, an einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil teilzunehmen und Vorschläge einzureichen. Der Auslobung vorausgegangen war eine Bürgerveranstaltung in Boxdorf, bei der Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Institutionen Anregungen und Vorschläge machen konnten, welche in die Wettbewerbs-Auslobung eingeflossen sind.

Im Juli 2022 entschied sich die Jury unter Vorsitz von Frau Prof. Barbara Engel die Arbeit der Architekturwerkstatt Vallentin aus München mit den Landschaftsplanern Sima & Breer aus Winterthur (CH) mit dem 1. Preis auszuzeichnen und der Ausloberin zur Umsetzung zu empfehlen.

Der städtebauliche Leitgedanke geht vom Bestand aus und entwickelt seine Struktur aus den Zwischenräumen und dem heterogenen dörflichen Umfeld. Der Entwurf schafft eine Sequenz von drei ineinander übergehenden öffentlichen Plätzen, welche das verbindende Element der Quar-

tiersentwicklung bilden und an denen sich die öffentlichen Nutzungen befinden sollen. Der Entwurf interpretiert die dörfliche Siedlungsstruktur neu und bezieht die beiden erhaltenswerten identitätsstiftenden Bauwerke der alten Ziegelei in das Konzept ein. Besonders wichtig für Bevölkerung von Boxdorf war der Erhalt der Kirchweih. Die Abfolge der drei Plätze ist daran ausgerichtet, dass sie alle Funktionen der jährlichen Kirchweih aufnehmen kann, aber außerhalb der Kirchweih auf vielfältige Weise genutzt werden und zentrale und identitätsbildende Funktionen übernehmen kann.



Städtebauliche Form mit der Abfolge von drei ineinander übergehenden Plätzen Bild: Architekturwerkstatt Vallentin

Die Ränder des Quartiers bestehen aus zweigeschossigen Reihenhäusern sowie dreigeschossigen Generationenhäusern und bilden einen Übergang zur umliegenden Bebauung. Im zentralen Bereich werden dreigeschossige Stadthäuser und Generationenhäuser angeordnet. Die Gebäude sind in sechs Gruppen organisiert und zueinander so angeordnet, dass kompakte private Höfe zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen. Um den zentralen Marktplatz und den Kirchweihplatz befinden sich mit dem „Langen Haus“ mit vier und dem „Hohen Haus“ mit sechs Geschossen zwei markante Baukörper, die aus der Umgebung herausragen und das neue Zentrum auch städtebaulich markieren. Die „Neue Mitte“ ergänzt die bestehende Baustruktur von Boxdorf und stellt der wenig dichten dörflichen Umgebung klar urbanere und verdichtete Bauformen zur Seite. Darin ist eine Antwort auf aktuelle Fragen der Wohnungsversorgung, dem Umgang mit knappen Ressourcen und der Reaktion auf den Klimawandel zu sehen. Es soll ein attraktives durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten entstehen. Entlang der Abfolge der drei Plätze sind die Sonderbausteine mit öffentlichen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Bürgeramt, Bibliothek, Festsaal, Kindertagesstätte oder Jugendbüro angeordnet.
Das städtebauliche Konzept sieht eine autoarme, fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und neue Wegebeziehungen schafft.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Bruttogeschossfläche	ca. 30.172 m²
Davon Wohnen	ca. 18.907 m²
Davon Gewerbeflächen, Büro, Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen, Tagespflege	ca. 6.669 m²
Wohneinheiten Geschosswohnungen/ Reihenhäuser	ca. 138 WE
davon geförderte Wohneinheiten	ca. 63 WE
Betreutes Wohnen zusätzlich	ca. 46 WE
Wohneinheiten inkl. Betreutes Wohnen	ca. 184 WE
öffentliche Grün- und Freiflächen	ca. 4.982 m²
davon öffentliche Spielflächen	ca. 809 m²
PKW Stellplätze in TG und Parkhaus und Carport	ca. 198 Stp
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	ca. 10 Stp

Grünordnung

Für das Gebiet werden zentrale öffentliche Grünflächen geplant. Diese werden zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses benötigt und sollen als grüner Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier dienen.



Gebiet mit vielen Grün- und Freiflächen *Bild: Sima & Breer Landschaftsplaner*

Im Gebiet sind ca. 4.982 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dies entspricht bei rund 370 Einwohnerinnen und Einwohnern einem Ansatz von über 10 m² / EW und damit dem gemäß BLB B 4.6 anzusetzenden Schlüssel für Konversionsflächen, wie sie hier auch vorliegt.
Es ist geplant, dass außerhalb des Bebauungsplangebiets, der im Süden des Plangebiets befindliche Spielplatz an der Fritz-Erler-Straße aufgewertet wird. Dadurch wird das das Spielflächenangebot in unmittelbarer Wohnungsnähe für Kinder von 7-12 Jahren ergänzt.

Die Planung der Grünordnung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben, wie z.B. für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen, werden in weiteren Planungsschritten geprüft und ergänzt.

Mobilitätskonzept
Das Gebiet wird über das bestehende Straßennetz Boxdorfer Hauptstraße, Thomas-Dehler-Straße, Fritz-Erler-Straße und Hugo-Haase-Straße erschlossen. Die innere Erschließung ist ohne weitere Straßen geplant und damit auf zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll verkehrsberuhigter Bereich werden. Parkplätze für Kfz werden in Tiefgaragen und Parkscheunen geplant, welche direkt von der Boxdorfer Hauptstraße bzw. Fritz-Erler-Straße angefahren werden, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. In drei Parkscheunen und zwei Tiefgaragen sollen ca. 200 Stellplätze untergebracht werden. Damit ist es möglich, jeder Wohneinheit einen Stellplatz in weniger als 100 m Entfernung anzubieten. Weitere ca. 10 oberirdische Stellplätze für Besucher, Kunden oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen sind den drei Plätzen zugeordnet. Die Parkscheunen werden so geplant, dass sie ebenfalls zu Wohnraum umgewandelt werden könnten, sollte in Zukunft weniger Platz für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Ein Mobilitätskonzept soll dafür sorgen, dass auch Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zum Zuge kommen. Eine tangierende Buslinie und die Nähe zur geplanten Stadtumlandbahn stellen ein attraktives ÖPNV-Angebot dar. Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz wird über Straßen mit 30 km/h Zonen erfolgen.

Klimabaukasten
Der städtebauliche Entwurf wird energetisch optimiert. Durch hohe Energieeffizienz der Gebäude wird eine geringe Heizlast angestrebt, welche durch Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik zum großen Teil gedeckt werden soll. Das Gebiet und der Straßenraum wird mit Bäumen bepflanzt um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Dies dient auch der CO_2-Speicherung. Die Dächer werden in Abhängigkeit der Dachform begrünt oder mit Photovoltaik ausgestattet. Sie dienen damit gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Energieerzeugung. Das Schwammstadtprinzip soll in die Planung integriert werden und für Speicherung, Nutzung und einen verantwortungsvollen Umgang mit Regenwasser sorgen.

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem Regelungen zur Planungsstandards, zur Herstellung und zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Rahmenplans durchgeführt werden. Auf der Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanes wird der städtebauliche Vertrag erarbeitet.

Fazit
Der Entwurf zeigt beispielhaft eine Weiterentwicklung von dörflich geprägten Strukturen zu einem Ortsteilzentrum und attraktiven gemischten Wohnquartier, welches unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Der Entwurf gibt Antworten auf Fragen der Energieeffizienz, zur sparsamen Bodennutzung, zum sozialen Miteinander und zur Nachhaltigkeit.
Die Eckdaten sollen beschlossen, das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.