Anlage 5.1

Bericht: Sportpark Langwasser

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt, Wohlauer Str. 16-18 und Neubau eines neuen Sportparks an der Oelser Straße/ Ecke Liegnitzer Straße

1. Planung Sportpark TSV Altenfurt

Einführung

Bedingt durch die mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Wohlauer Straße 16-18 (FlNr. 196/3 und 196/6 Gem. Langwasser) und dem baulichen Zustand der Sportanlage sowie den bestehenden Lärmkonflikten plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen von ca. 2,25 ha zu verkaufen und einen neuen Sportpark auf städtischer Fläche zu errichten. Auf dem Grundstück (FlNr. 132 Gem. Langwasser) Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße soll auf den ehemaligen Sportflächen des DJK Langwasser der neue Sportpark entstehen. Die durch den Verkauf erlösten Mittel sollen für den Neubau des Sportparks verwendet werden.

Mit der neuen Sportanlage will der TSV Altenfurt seinen durch die Satzung definierten Zweck und die bis heute praktizierten Sportarten an einem neuen Standort fortführen. Das vorhandene Breitensportangebot soll optimiert und durch neue sportliche Themenbereiche erweitert werden. Der Schwerpunkt wird auf einem sportlichen Angebot für alle Generationen liegen sowie durch professionellere Strukturen in den Bereichen Kinder- und Reha- bzw. Gesundheitssport ergänzt werden. Die Konzeption der gesamten Sportanlage ist auf Breitensportangebote ausgelegt und sieht Sportbetrieb und Veranstaltungen nur in diesem Rahmen vor.

Darüber hinaus plant der TSV Altenfurt den Themen Klimaeffizienz, Nachhaltigkeit, naturnahe Baustoffe sowie der sportlichen wie sozialen Integration für den gesamten Süd-Osten Nürnbergs einen sehr hohen Stellenwert zu geben.

Rahmenbedingungen Neustandort

Das Flurstück 132 der gem. Langwasser an der Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4299, der für die betreffenden Grundstücksbereiche eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.
Die südöstliche Teilfläche des Flurstücks zwischen Oelser Straße und Schreiberhauer Straße ist geprägt durch ein natur- und artenschutzfachlich sehr wertvolles Biotop mit magerem Grünland und linearen Gehölzstrukturen. Die Teilfläche wurde im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes vom Landesamt für Umwelt als landesweit bedeutsamer Lebensraum eingestuft: Es finden sich mehrere Teilbereiche, die einen besonderen Schutzstatus gem. Naturschutzrecht genießen (Magerrasen und Extensivgrünland).

Um eine möglichst eingriffsarme Planung und einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erreichen, fanden frühzeitig Abstimmungsgespräche zwischen den Fachdienststellen sowie dem TSV Altenfurt im Stadtplanungsamt statt.
Ergebnis ist der beigefügte Plan „Sportstättenkonzeption des TSV Altenfurt“ (Anlage 1) – gegenüber einem ersten Planungsvorschlag des TSV Altenfurt entfällt der mit dem VSN (Verein Sportplatz Nürnberg) angedachte „Bike Race Park“.

In Folge des Wegfalls einzelner Nutzungen können die natur- und artenschutzfachlich hochwertige südöstliche Teilfläche des Flurstücks aus der Planung ausgespart und Eingriffe

in die gesetzlich geschützten Biotope vermieden werden. Des Weiteren entfallen mögliche Eingriffe in den Sportparkgraben (Gewässer dritter Ordnung).

Die Erschließung des neu zu errichtenden Multifunktionsgebäudes soll über die Liegnitzer Straße erfolgen. Aufgrund des frühen Planungsstadiums ist noch nicht rechnerisch ermittelt, ob eine bauliche Führung der Linksabbieger nötig ist (Prüfungsgegenstand eines Bauantragverfahrens). Gleichwohl besteht voraussichtlich die Möglichkeit einer Fahrbahnaufweitung im Bereich der gewünschten Zufahrt. Zu bedenken ist dabei der Enver-Simşek-Platz im Mündungsbereich. Mit Vertiefung der Straßenplanung wird das Einbinden des Platzes in die Gestaltung (Ablegen von Kränzen / Gedenken weiterhin möglich) gesichert werden.

Auch die künftige Erschließung für den Rad- und Fußverkehr muss mit Konkretisierung der Planung durch den TSV Altenfurt berücksichtigt und dargestellt werden. Im weiteren Planungsverlauf muss eine detailliertere Planung und Verkehrserhebung mit zu erwartender Verkehrserzeugung durch das geplante Bauvorhaben erarbeitet werden, wobei die Kosten für Planung und Umsetzung vom Veranlasser zu tragen sind.

Bedingt durch die optimierte Nutzungsanordnung werden für das Vorhaben des TSV Altenfurt umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 4299 aus dem Jahr 2002 lässt eine Weiterentwicklung des Sports zu. Die Größe des Sportareals und die Unbestimmtheit der Sportfelder („mögliche Erweiterung“) lässt jedoch eine Weiterentwicklung offen (nicht abschließend geregelt).

Der FNP zeigt mit der Darstellung „Sondergebiet Sportnutzung“ die Ziele der Stadtentwicklung/- Planung auf.

Wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft vorliegen, wird einer Befreiung vom Bauraum zugestimmt werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen eines Antragverfahrens (Bauantrag/ Antrag auf Vorbescheid) zu führen.

2. Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt zugunsten Wohnungsbau

Kursorische Planungsraumanalyse:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg wird der Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die direkte Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen sowie im Westen von Gewerbe und einer Höhenentwicklung von 2 bis 5 bzw. im Süden von 9 Geschossen als auch angrenzenden Wald- bzw. Grünstrukturen. Östlich der Oelser Straße grenzt ein geschlossener, durch Fließgewässer geprägter Waldbestand an, der in ca. 400 bis 500 m fußläufig zu erreichen ist. Seine Erholungsfunktion bezieht sich v.a. auf Bewegung und Naturerfahrung und ist an Wege gebunden. In ca. 500 m Entfernung ist der Sportpark des TSV Altenfurt geplant. Die Freiflächen sind voraussichtlich nicht öffentlich zugänglich, kostenpflichtig und/oder zeitlich kontingentiert. Das Moorenbrunnfeld ist rund 1 km entfernt und für die Wochenenderholung geeignet. Natur- oder Wasserschutzgebiete sind nicht direkt betroffen, im Nordwesten grenzt an die Wohlauer Straße das Landschaftsschutzgebiet Langwasser an. Im Südwesten befindet sich das Denkmal „die Rundkapelle“.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets stellt sich als sehr gut dar, z.B. befinden sich im Umkreis von ca. 300m zwei Bushaltestelle (3 Linien) und in 900m ein S-Bahn-Halt, ebenso sind mehrere Autobahnanschlüsse in der näheren Umgebung.
Aufgrund des Verkehrs ist im Süden entlang der Löwenbergerstraße und im Westen aufgrund des dort ansässigen Gewerbes von relevanten Schallimmissionen auszugehen. Entlang der belebten Hauptgeschäftsstraße finden sich auch Geschäfte, die über die

Deckung des alltäglichen Bedarfes hinausgehen.

Bestehende Planungsansätze:
Für das Bestandsareal des TSV Altenfurt wurde die Strukturplanung Nr. 13-01/2018 am 07.11.2018 im AfS einstimmig als Grundlage für künftige Konkretisierungen im Rahmen einzuleitender Bauleitplanverfahren unter Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Hierbei wurde mit einer Wohnbaufläche von 16.850 m² mit 210 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie eine Freizeit und Grünfläche i.H.v. 3.740 m² geplant (siehe Anlage 2). Die Orientierungswerte des BLB für öffentliches Grün (hier ca. 8000 qm) wurden damit nicht erfüllt.

Dieser Plan ist überholt. Der Strukturplan aus 2018 wurde entsprechend zu einem städtebaulichen Konzeptentwurf mit einem durchgängigen Grünzug zu einem Quartier mit ca. 200 Wohneinheiten weiterentwickelt (siehe Anlage 2). Die Höhenentwicklung mit punktuell 7, im Durchschnitt zwischen 3-6 Geschossen, orientiert sich am Bestand bzw. berücksichtigt im Osten die Reihenhausbebauung und erhaltenswerten Baumbestände. Ebenso finden sich in dem Konzept die im Rahmen der städtischen Instruktion 2023 gemeldeten Bedarfe im Wesentlichen wieder (Grün-, Spiel- und Aktionsflächen, KiTa, etc.). Im Ergebnis werden auf diese Weise voraussichtlich 8.257 qm öffentlich nutzbare Grünfläche erzeugt. Dazu kommen Flächen für eine Kita (610 qm), Gewerbe (2.254 qm) und betreutes Wohnen als Teil der Gesamtwohnfläche von ca. 21.100qm). Siehe dazu Tabelle in der Anlage 2.

Der vorliegende städtebauliche Konzeptentwurf stellt eine Weiterentwicklung des 2018 beschlossenen Konzeptes unter Würdigung der Ergebnisse der stadtinternen Bedarfsabfrage dar. Der städtebauliche Konzeptentwurf steht nicht im Widerspruch zum Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ aus 2023, da der Beschluss der Strukturplanung bzw. zu dieser Flächenentwicklung aus 2018 stammt. Er stellt sich daher als älterer, bindender Beschluss mit Bestandschutz dar.

3. Beschluss des AfS am 16.05.2024

Folgende Empfehlungen der Verwaltung wurden am 16.05.2024 im AfS zum Beschluss erhoben:

Für den Neustandort
Der Entwurf soll auf Grundlage der zwischen TSV Altenfurt und den Fachdienststellen der Stadt Nürnberg erarbeiteten Sportstättenkonzeption weitergeführt werden (Anlage 1). Es wird eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Planungsrechts mit Befreiungen angestrebt.

Für das Bestandsareal
Der weiterentwickelte städtebauliche Konzeptentwurf mit einem durchgängigen Grünzug und einem Quartier mit ca. 200 Wohneinheiten (Anlage 2) soll Grundlage weiterer Planungen sein. Bei Fortentwicklung der Planung ist insbesondere zu prüfen:

- Die Einbindung der Umgebung in die Planung, beispielsweise die Wohlauer Straße inkl. der Parkflächen im Norden als auch der Löwenbergerstraße und der Parkplätze der
- „Posthochhäuser“ im Süden in den Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplanes zur Optimierung / Aufwertung des Bestandes (siehe Anlage 2). Dies stellt Potentiale zur Entsiegelung / zum Rückbau von Stellplätze in Verbindung mit Errichtung einer Quartiersgarage sowie der Schaffung von Straßenbegleitgrün dar.
- Ebenso birgt dies Chancen für optimierte Querungsmöglichkeiten der Löwenbergerstraße im Rahmen einer Straßenumgestaltung und der Anbindung der Rundkapelle inkl. der Vernetzung der dortigen privaten Grünflächen.
- Die Unterkellerung aller Baukörper i.V.m. einer durchgängigen (Quartiers-) Tiefgarage zur

Bereitstellung gut angebundener Stellplätze für alle Nutzertypen der Gebäude sowie die Möglichkeiten einer Multicodierung von TG-Stellplätzen (Mehrfachbelegung für Wohn- und Gewerbenutzungen), als auch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, ggf. auch als Hochgarage realisierbar.

- die Verteilung bzw. Verortung der geförderten Wohnungsbauflächen, der Gewerbeflächen als auch der sozialen Infrastruktur (z.B. Verschiebung der Kita in den Süden) insbesondere in Bezug auf die Anbindung an den Stadtteil, die Erreichbarkeit sowie die soziale Struktur des Plangebietes.
- Die Auswirkungen bzw. Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der geplanten Bebauung in Bezug auf das Lokalklima (z.B. CO2-neutralen Energieerzeugung), auf die Fauna (saP), die Flora (qualifizierter Baumbestandsplan), den Boden (Bodenschutzkonzept) als auch auf den Wasserhaushalt (Gutachten zur Versickerungseignung/-möglichkeiten) mittels entsprechender Gutachten.
- die Möglichkeiten eines größtmöglichen Wasserrückhaltes im Sinne der Schwammstadt und der Übernahme der Gewässergrabenstruktur der Rundkapelle bzw. deren Anbindung an das Plangebiet sowie des Niederschlagswassermanagements.
- die Sicherstellung ausreichender öffentlichen Grünflächen vor dem Hintergrund der noch abzustimmenden Erschließung, unterirdischen Infrastruktur, Feuerwehrzufahrten
- Zu bedenken ist der Enver-Simşek-Platz. Mit Vertiefung der Straßenplanung wird das Einbinden des Platzes in die Gestaltung (Ablegen von Kränzen / Gedenken weiterhin möglich) gesichert werden.

Als weitere Vorgehensweise wurde beschlossen, einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (inkl. Berichtigung des FNP) mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Beachtung der vorgenannten Aspekte auf Basis des Konzeptentwurfes der Anlage 2 unter Wahrung der Orientierungswerte des Baulandbeschlusses 2023 einzuleiten.