Beilage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim“ für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer.

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet, südlich der Regensburger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg–Regensburg und östlich der Flächen des sogenannten „Regensburger Viertels“. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,2 ha.

Das Gebiet ist geprägt von den Lagern der Deutschen Arbeitsfront (DAF) aus dem Jahr 1939, einem großen Wohnkomplex für die Bauarbeiter des Reichsparteitagsgeländes. Die im dichten Baumbestand liegende Anlage hatte im Krieg schwere Bombenschäden zu verzeichnen. Das Lager I wurde ab 1947 als Alten- und Pflegeheim, dem „August-Meier-Heim“, genutzt. Nachdem das Gebäudeensemble den heutigen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung nicht mehr entsprach und sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand befand, wurde nördlich des Altbaus ein Neubau errichtet, der im März 2023 in Betrieb genommen wurde.

Nach dem Bezug des Neubaus des August-Meier-Hauses werden die Bestandsgebäude nun übergangsweise genutzt. In den Räumlichkeiten befindet sich unter anderem die Zentralküche des NürnbergStifts (NüSt), welche voraussichtlich bis 2028 in Betrieb sein wird. Zudem dient ein Teil des Gebäudekomplexes als Zwischennutzung zur Unterbringung Geflüchteter aus der Ukraine. Darüber hinaus sind verschiedene Einrichtungen des NüSt untergebracht, darunter Wohnmöglichkeiten für Mitarbeitende, die zentrale Verwaltung sowie die NürnbergStift Service GmbH. Neben dem NüSt nutzen auch weitere Institutionen die Gebäude, wie beispielsweise das Pflegepraxiszentrum Nürnberg und die Rummelsberger Diakonie, welche dort Integrationsklassen anbietet.

Westlich des ehemaligen August-Meier-Heims befinden sich eingeschossige Reihenhauszeilen, die zu Zeiten des DAF-Lagers als Angestelltenwohnungen mit zugehörigen Dienstgebäuden dienten und mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im ehemaligen Lager II im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich außerdem ein von der Stadt Nürnberg betriebener Kindergarten sowie ein Kinder- und Jugendhaus der AWO. Ergänzt werden diese Nutzungen durch ein geplantes Wohnprojekt auf Erbpachtbasis, das Wohnprojekt des sog. Olaf-Ritzmann-Kollektivs sowie weitere Wohnungen. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände eine Asylbewerberunterkunft, betrieben von der Regierung von Mittelfranken.
Die Gebäude der ehemaligen DAF-Lager sowie die ehemaligen Angestelltenwohnungen in den beiden Reihenhauszeilen stehen alle unter Denkmalschutz.



Abb. 1: Denkmalgeschütze Bausubstanz (violett hinterlegt), © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Bestehendes Planungsrecht
Bebauungsplan Nr. 3490
Für das Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan (BP) Nr. 3490 mit letzter Änderung vom 23.01.1975, rechtsverbindlich seit 28.01.1976.

Für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Bereich des sog. „Regensburger Viertels“ mit 381 Wohneinheiten) wurde das Verfahren zur Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen und eine rechtskonforme Erschließung sicherzustellen. Das Verfahren befindet sich kurz vor der Billigung.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3490 setzt ein Sondergebiet Fürsorge fest, die Baugrenzen umfassen den bestehenden Gebäudebestand mit einigen Erweiterungsmöglichkeiten. Der Bereich nördlich zur Regensburger Straße ist durch einen großen, erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Zwischen dem ehemaligen August-Meier-Heim und der Bahnstrecke befindet sich Wald nach Waldgesetz. Mit dem Neubau des August-Meier-Hauses sind die bestehenden Bauräume nach BP schon weitgehend planungsrechtlich ausgenutzt. Eine Wohnnutzung ist bisher nur in Verbindung mit der pflegerischen Nutzung allgemein zulässig. Einzelne, zusätzliche Wohnnutzungen wurden allerding bereits als Befreiung genehmigt.

FNP
Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4696 gewerbliche Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ sowie Flächen für Wald dar. Dadurch besteht eine Divergenz zwischen FNP und geltendem Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 3490.

Eigentumsverhältnisse
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg und NüSt und sollen perspektivisch veräußert werden. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung zu schaffen. Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzung ist insbesondere die innere Erschließung planerisch zu sichern, um den Verkauf einzelner Teilbereiche zu ermöglichen.
Darüber hinaus sind Nachverdichtungspotenziale – insbesondere im Bereich der Wohnnutzung – systematisch zu ermitteln und in die weitere Planung einzubeziehen.

Planungsziele
Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets wird eine maßvolle Nachverdichtung als künftige Wohnnutzung angestrebt. Ziel ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur in ihrer Grundkonzeption zu erhalten und durch sinnvolle Ergänzungen die bestehende Gebäudestruktur weiterzuentwickeln. Für ungenutzte oder untergenutzte Flächen sollen neue Nutzungen ermöglicht werden. Dabei sind insbesondere die denkmalschutzfachlichen Aspekte des Gebäudebestandes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bietet sich die Chance, durch Umnutzung und Weiterentwicklung zusätzlichen Wohnraum unter Berücksichtigung der bestehenden Quartiersidentität zu schaffen.

Die Hauptplanungsziele sind:
- planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung,
- Sicherung der inneren Erschließung,
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Ziel einer maßvollen Erweiterung.

Bei der Planung sind eine Vielzahl an Fachthemen zu berücksichtigen. Neben dem Denkmalschutz sind dies:

- auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm (Regensburger Straße und Bahnlinie),
- Natura 2000 – Vogelschutzgebiet (nördliche Seite der Regensburger Straße),
- Artenschutz (insbesondere im alten Baumbestand und voraussichtlich auch in den Gebäuden).

Für eine Entwicklung zu einem Wohnstandort sprechen neben der bereits umgesetzten Bebauung des sog. „Regensburger Viertels“ die gute Anbindung an den ÖPNV. Mit der Buslinie 44 (Hauptbahnhof – Langwasser Mitte) sowie durch die S-Bahn-Haltestelle „Frankenstadion“ ist der Bereich gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestellen sind aus großen Teilen des Plangebiets fußläufig gut erreichbar.
Aufgrund der aktuellen Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt wird eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP grundsätzlich nicht angestrebt. Auch ist eine gewerbliche Nutzung der Einzeldenkmale derzeit nicht realistisch.

Verfahren
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4696 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich Kosten für die Erstellung von notwendigen Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zeitliche Umsetzung
Für die Umwandlung des Gebiets ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 3490 ein Sondergebiet „Fürsorge“ festsetzt. Im Rahmen eines denkmalfachlichen Gutachtens und städtebaulicher Studien sind die Erweiterungsmöglichkeiten zu prü-

fen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans geprüft.

Fazit

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. der oben genannten Planungsziele zu schaffen und langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.