Beilage

Betreff:

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt in der Wohlauer Str. 16-18

Bericht

Einleitung

Der TSV Altenfurt kann sich auf seinen Flächen nicht mehr erweitern und der bauliche Zustand der Sportanlage ist veraltet, darüber hinaus bestehen Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung. Aus diesem Grund plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen von ca. 2,25 ha komplett an die städtische Tochter wbg, zu veräußern und einen neuen zeitgemäßen Sportpark an der Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße (Fl.Nr. 132 Gem. Langwasser) zu errichten. Der TSV Altenfurt beabsichtigt, die durch den Verkauf erlösten Mittel zu 100% für den Neubau des Sportparks sowie zur Neugestaltung der Tennisanlage zu verwenden.

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt zugunsten des Wohnungsbaus

Kursorische Planungsraumanalyse:

Der bisherige Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) als Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der Planungsumgriff befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und grenzt an Wald- bzw. Grünstrukturen. Nördlich sind gewerbliche, westlich gemischte Bauflächen und südlich sowie östlich Wohnbauflächen mit Höhenentwicklungen bis zu neun Geschossen vorhanden. Natur- oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Planungsumgriffs, 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. 300 m zwei Bushaltestelle (drei Linien) und in 900 m ein S-Bahn-Halt, ebenso sind mehrere Autobahnanschlüsse in der näheren Umgebung. Das Plangebiet selbst ist im Norden durch die Wohlauer Straße und im Süden durch die Löwenberger Straße erschlossen. 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 / Beschlüsse:

Für das Bestandsareal des TSV Altenfurt wurde eine Strukturplanung (Nr. 13-01/2018) am 07.11.2018 dem AfS vorgestellt. Es wurde einstimmig beschlossen, die konzeptionellen Überlegungen als Grundlage für künftige Konkretisierungen im Rahmen einzuleitender Bauleitplanverfahren heranzuziehen.
Auf Grundlage des Strukturkonzeptes 2018 sowie einer stadtinternen Bedarfsabfrage wurde 2024 ein städtebaulicher Rahmenplan eines autofreien Quartiers mit Blockrandbebauung mit einem durchgängigen Grünzug inkl. Tiefgarage entworfen. Auf dieser Grundlage wurde im AfS am 16.05.2024 beschlossen, dass ein Bebauungsplan auf Basis dieser Rahmenplanung von 2024 unter Berücksichtigung der Prüfempfehlungen der Verwaltung für die städtebauliche Neuordnung des Altstandortes des TSV Altenfurt einzuleiten ist.

Aktueller Planungsansatz

Um dem Verein eine komplette Verlagerung zu ermöglichen und eine gesamte (konfliktärmere) wohnbauliche Nutzung des Altstandortes zu ermöglichen, wurde das Planungskonzept bis März 2025 von der wbg überprüft und in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelt (vgl. Anlage „4688_TSV_Altenfurt_Altstandort_Entsch_Afs_Anlage_2025-03“):
Die Höhenentwicklung zwischen 3-6 Geschossen orientiert sich am Bestand bzw. berücksichtigt im Osten die Reihenhausbebauung und erhaltenswerte Baumbestände. Die städtebauliche Struktur sieht eine differenzierte Bebauung vor, die durch Vor- und Rücksprünge und Höhenstaffelungen der einzelnen Baukörper, eine klare Adressbildung sowie deutliche Orientierung zu einer öffentlichen und privaten Seite geprägt ist. Im Zentrum befindet sich ein Quartiersplatz, an dem im Erdgeschoss gewerbliche und gastronomische Nutzungen situiert sind.
Es finden sich öffentlich zugängliche bzw. nutzbare Spiel- und Grünflächen und eine Kindertagesstätte mit Freiflächen in dem Entwurf wieder. Die Erschließung der Gebäude wird durch Zufahrten von der Wohlauer Straße und der Löwenberger Straße gesichert. Stellplätze befinden sich am Rande des Planungsgebietes in einer Tiefgarage im Süden bzw. einem Parkhaus im Norden.
Die Durchwegung von der Löwenberger zur Wohlauer Straße soll mittels Erschließungsvertrag als verkehrsberuhigter Bereich beschränkt öffentlich gewidmet werden, um die Passierbarkeit insbesondere für den Fuß- und Fahrradverkehr zu sichern. Der Weg dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche.
Weitere wichtige Belange, um ein klimaresilientes Quartier zu erreichen, sind derzeit wie folgt vorgesehen und im Weiteren zu konkretisieren: Umsetzung des Schwammstadt-Gedankens durch Retentionsflächen auf Dächern und in den Außenanlagen, durchdachte Freiflächengestaltung mit Baumpflanzungen u.a. sowie Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes für das Quartier.
Die städtebauliche Rahmenplanung wurde Vertretern des Bürgervereins Nürnberg-Südost e. V. durch die wbg am 03.06.2025 vorgestellt und mit diesen konstruktiv kritisch erörtert. Es wurde vereinbart, dass der Bürgerverein über die laufenden Planungsfortschritte informiert und im Weiteren die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Empfehlung der Verwaltung

Der vorliegende, städtebauliche Rahmenplan von März 2025 stellt eine Weiterentwicklung des 2018 beschlossenen Konzeptes sowie des Rahmenplanes von 2024 dar. Hierbei wurden einerseits die Ergebnisse der stadtinternen Bedarfsabfrage berücksichtigt. Andererseits konnte mit dieser neuen Rahmenplanung dem ursprünglich erforderlichen, bauleitplanerischem Planungsbedürfnis Rechnung getragen werden.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint daher nicht mehr erforderlich.
Mit einer Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB können ggfs. noch zu klärende Aspekte abschließend geregelt werden (bessere Überlagerung Baukörper und Tiefgarage, Schwammstadt, Energieversorgung, Baumerhalt, Artenschutz, Dachbegrünung / solare Dachnutzung, Erschließungsvertrag mit SÖR etc.).
Eine Änderung des FNP kann im Nachgang bzw. im Zuge einer künftigen Neuaufstellung erfolgen.
Auf dieser Basis findet somit der Baulandbeschluss keine Anwendung, u.a. erfolgt daher keine Kostenübernahme für z.B. soziale Folgekosten oder die Herstellung öffentlicher Grün- bzw. Spielplatzflächen, die in einer Größe von ca. 12.000 m² bzw. ca. 2.000 m² erforderlich wären.