Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“
für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet befindet sich südlich der Rothenburger Straße zwischen der Gebersdorfer Straße im Westen und der Diebacher Straße im Osten und wurde ehemals als Kohlelager der US-Streitkräfte genutzt. Seit dem Abzug der US-Streitkräfte aus Nürnberg Anfang der 1990er Jahre liegt die Fläche brach.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum sowie der derzeit in Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahnlinie 3, deren Endhaltestelle am westlichen Rand des Sandäcker Areals entsteht, soll die Fläche nun zu einem neuen, urbanen Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und Nahversorgung entwickelt werden.

Das Plangebiet wird durch die U-Bahnanlage, welche in Zusammenhang mit dem Ausbau der U-Bahnlinie U3 gebaut wird, in einen Nord- und Südteil geteilt. Die Flächen nördlich der Abstellanlage sind in städtischem Eigentum und werden für die Entwicklung des Quartiers an die wbg Nürnberg übertragen. Die Flächen südlich der Abstellanlage befinden sich im westlichen Teil in Privateigentum, der östliche Bereich ist ebenfalls im Eigentum der Stadt.

Zur Konzeptentwicklung wurde von der wbg Nürnberg in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse im AfS am 17.02.2022 vorgestellt wurden. Die Einleitung des Bebauungsplans auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers (Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH) wurde am 19.01.2023 im AfS beschlossen. Seither wurde dieser Entwurf in enger Abstimmung zwischen wbg Nürnberg, Verwaltung und Planern weiterentwickelt und soll nun die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit darstellen.

Städtebaulicher Rahmenplan



Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Sandäcker Quartier (studio grüngrau; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Quartier nördlich der U-Bahn wird in drei ähnlich dimensionierte Blöcke mit einem Mix aus unterschiedlichen Nutzungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege geteilt. Südlich grenzt der zentrale Platz als Übergang zwischen Busbahnhof, U-Bahnhof und dem Quartier an. Von diesem Platz aus erstreckt sich in Ost-West Richtung der zentrale Quartierspark, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als fußläufig erreichbare Naherholungsfläche dient.

Die Haupterschließung erfolgt von der Diebacher Straße, wobei der motorisierte Individualverkehr (MIV) im Sinne eines autoarmen Quartiers bereits kurz nach der Einfahrt in das Gebiet durch eine zusammenhängende Tiefgarage gebündelt wird. Dies ermöglicht die Klassifizierung der gesamten Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers als Fahrradstraße, so dass ein lückenloser Anschluss an die Ost-West-verlaufende Radschnellwegverbindung an der Rothenburger Straße sowie nach Süden im Verlauf der ehemaligen Bibertbahn möglich ist.

Im südlichen Plangebiet ist auf den städtischen Flächen im Osten an der Diebacher Straße eine öffentliche Spielfläche sowie der Erhalt der dort vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen vorgesehen. Auf den westlichen Flächen, die im Privateigentum sind, befindet sich derzeit ein Nahversorger. Hier wird ein hybrider Baukörper geplant, der es erlaubt, zukünftig unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit Wohnnutzung zu kombinieren und somit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche leistet. Für einen Teil der privaten Flächen wird zudem eine weitere öffentliche Grünfläche geplant, um auch den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des südlichen Plangebiets eine fußläufig erreichbare Naherholung zu ermöglichen.

Städtebauliche Eckdaten
Bei den städtebaulichen Eckdaten wird unterschieden in den Nord- und Südteil. Dies ist notwendig, da die städtischen Flächen nördlich der U-Bahnanlage durch die wbg zeitnah entwickelt werden sollen. Die südlichen Flächen hingegen befinden sich überwiegend in Privateigentum, weshalb die Abhängigkeit der nördlichen Bebauung von einer Entwicklung auf diesen Flächen vermieden werden soll.

Im Südteil befinden sich jedoch in geringerem Ausmaß auch Flächen in öffentlichem Eigentum. Teile dieser Flächen werden in Form einer öffentlichen Spielfläche mit 600 m² in die nördliche Entwicklung einbezogen.

Für den Nordteil ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt ca. 44.500 m² geplant. Bei einem Wohnanteil von ca. 70% ergeben sich voraussichtlich ca. 30.000 m² BGF Wohnen, was in etwa 300 Wohneinheiten und ca. 570 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht.

Im Südteil sind ca. 11.200 m² BGF geplant. Der Anteil an Wohnnutzung soll hier ebenfalls ca. 70% betragen, sodass ca. 8.000 m² BGF für Wohnen bzw. 80 Wohneinheiten für ca. 150 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen sollen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Wohnraumangebot für bis zu ca. 720 Einwohnerinnen und Einwohner.

Anforderungen gemäß Baulandbeschluss vom 28.01.2026 (BLB)
Nordteil
Gemäß BLB ergibt sich für den Nordteil ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen von insgesamt 5.720 m², davon sind 1.945 m² öffentliche Spielfläche. Die Spielflächen werden vollumfänglich in zwei Teilbereichen nachgewiesen: als Teil der öffentlichen Grünfläche nördlich der Abstellanlage (1.345 m²) und auf einer derzeit brachliegenden Fläche südlich der Abstellanlage (600 m²). Letztgenannte Spielfläche wird dem Nordteil als Spielflächennachweis zugerechnet, da es sich hierbei um städtische Flächen handelt, die somit sofort mit entwickelt werden können; gleichzeitig ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Der Nachweis der übrigen allgemeinen öffentlichen Grünfläche beläuft sich auf 3.775 m² (5.720 m² – 1.945 m²) und wird auf folgenden Flächen geführt:

– zentrale Parkanlage:	2.461 m²
– 75 % der begrünten und baumbestandenen Platzfläche:	333 m²
– 20 % der Wartungsflächen für die U-Bahn (innerhalb Parks):	70 m²
Summe:	**2.864 m²**
Differenz Zielwert:	**- 911 m²**

Südteil
Für den Südteil ergibt sich gemäß BLB ein Bedarf an öffentlicher Grünfläche von 1.520 m², davon 517 m² öffentliche Spielfläche. Beide Flächenbedarfe werden vollumfänglich in der östlich an den Gebäudekomplex angrenzenden öffentlichen Grünfläche nachgewiesen.

Nicht anrechenbare Flächen (Nord- und Südteil)
Insgesamt betrachtet (Nord- und Südteil zusammen) liegt die Größe der öffentlich nutzbaren Grünfläche somit ca. 900 m² unter dem Zielwert des BLB. Gleichzeitig verfügt das Gebiet über ca. 11.700 m² nicht anrechenbare öffentliche Grünstrukturen, die dennoch zur Durchgrünung, Klimaanpassung und Verschattung des Baugebiets beitragen.

Folgende Flächen erfüllen aufgrund von Zuschnitt und Lage nicht die Anforderungen des BLB:

	Flächenbezeichnung	Funktion im Gebiet	Größe (ca.)
1	Böschung Rothenburger Straße, Straßenbegleitgrün	Erhaltenswerter Baumbestand, Eingrünung	6.600 m²
2	Restfläche der Parkanlage im Osten	Begrünung, Abstand	400 m²
3	Bewegungsfläche Feuerwehr im Park	Arbeitsraum Feuerwehr	400 m²
4	Naturnaher Bereich südlich der Abstellanlage	Baumbestand, Lebensraum für Tiere, Entwicklung zu einem Biotop	4.300 m²
		Summe	**11.700 m²**



Abbildung 2: Nicht nach Baulandbeschluss angerechnete Grünflächen (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Planungen auf der Fläche werden durch schwierige Randbedingungen begleitet und haben zu einem Abwägungsprozess zwischen einer angestrebten baulichen Entwicklung einerseits und einer adäquaten Grünausstattung andererseits geführt.
So existiert im Norden und Osten eine Böschung zur Rothenburger Straße und zur Diebacher Straße, bei der es das Ziel ist, möglichst viele der prägenden und wertgebenden Bäume zu erhalten. Im Westen wird der Busbahnhof realisiert, dessen Grenzen ebenso wie die der südlichen U-Bahn Abstellanlage fixiert und planungsrechtlich bereits gesichert sind. Um dennoch ein Quartier mit einer angemessen städtebaulichen Dichte in unmittelbarer Nähe zur neu gebauten U-Bahn realisieren zu können, ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Grünstrukturen, die nicht in die Bilanz mit einbezogen werden, ein Abweichen vom Zielwert der öffentlich nutzbaren Grünfläche vertretbar.

Geförderter Wohnungsbau
Die Vorgaben des BLB zum geförderten Wohnungsbau werden sowohl für den Nord- als auch den Südteil eingehalten. So sollen 40% der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen Planungskosten durch die Überplanung der Flächen südlich der U-Bahn, die sich in Privateigentum befinden. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt diese zeitnah für einen Zeitraum von vier Wochen. Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungen fließen daraufhin in die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan ein.

Fazit
Die Planung für das Sandäcker Areal bietet die Chance, eine Brachfläche in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn einer neuen Nutzung zuzuführen. Das vorgelegte Konzept zeichnet sich durch einen verdichteten Ansatz aus, der dem hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung trägt. Gleichzeitig werden Flächen im Umfang von ca. 4.000 m² entsiegelt und neue Grünflächen angelegt.

Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis des Rahmenplans vom 28.08.2026 sowie der Begründung vom 28.08.2026 beschlossen werden.
Parallel soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.