

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 10.09.2020
-----------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Beratung über das weitere Vorgehen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Altdorf Nord"

Die Planungen des Baugebiets Nr. 42 „Altdorf Nord“ sind bereits seit einigen Jahren im Gange. Man hat dabei den Ansatz verfolgt, das gesamte Gebiet von ca. 20 Hektar in einem Abschnitt zu beplanen und zu entwickeln. Auch die vorgesehene Norderschließungsstraße war stets in einem Entwurf und in einem Bauabschnitt mit dem Baugebiet an sich vorgesehen.

Nach intensiven Gesprächen mit allen beteiligten Fachbüros, Fachämtern und der Verwaltung, ist bei allen Beteiligten die einvernehmliche Ansicht gereift, dass das Gebiet aus den verschiedensten tatsächlichen, rechtlichen, finanziellen und technischen Gründen zu groß und zu heterogen ist, um dieses in einem Zug zu planen und zu bauen.

Die Verwaltung hat sich daher in den letzten Wochen intensiv mit den beteiligten Planern um ein Alternativkonzept bemüht, welches die abschnittsweise Umsetzung des Gebiets mit mehr Flexibilität in der Planung und Umsetzung ermöglicht.

Die genaue Ausgestaltung und Prüfung der technischen Machbarkeit dieser Planung hängt jedoch zunächst von der politischen Meinungsbildung und dem Einverständnis des Stadtrates zu diesen Erwägungen ab.

Im Einzelnen schlägt die Verwaltung folgendes weiteres Vorgehen bzw. zunächst die entsprechenden empfehlenden Beschlüsse an den Stadtrat vor.

a) Es wäre zu beraten und zu beschließen, dass das Baugebiet Altdorf Nord in verschiedene (noch hinsichtlich Lage und Größe genauer zu definierende) Tellabschnitte aufgeteilt wird und entsprechend abschnittsweise beplant und erschlossen wird. Diejenigen Bestandsgrundstücke welche bereits bebaut sind und für die Planung nicht erforderlich sind, werden nicht der Umlegung und dem Geltungsbereich unterworfen. Ein Rahmenplan, für alle Bauabschnitte wäre parallel zu aktualisieren, um die Vereinbarkeit aller Bauabschnitte zu gewährleisten.

b) Ein erster und zeitnah umzusetzender Bauabschnitt soll nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofer Weg mit Zufahrt von der Hersbrucker Str. angelegt und geplant werden. Dieser könnte unabhängig von der noch nicht bestehenden Straße im Norden umgesetzt werden. Hier könnte bereits eine Fläche für einen Kindergarten und ein Wohnheim/Soziales Wohnen sowie Geschosswohnungsbau und einige „normale“ Bauflächen vorgesehen werden. Die Kanalisierung der Bestandsbebauung könnte parallel dazu vorgenommen werden.

c) Es wäre zu beraten und zu beschließen, dass geprüft und dahingehend weiter geplant werden soll, dass die bisher als Erschließungsstraße konzeptionierte Straße im Norden, im Sinne einer Nordtangente mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt angelegt wird. Die Verwaltung könnte hier im Rahmen eines Generalverkehrsgutachtens das Entlastungspotential für die Innenstadt untersuchen lassen und entsprechende Fördermöglichkeiten dieser Straße mit der Regierung abstimmen. Die Mittel für dieses Gutachten wären in den Haushalt einzustellen. Ausgehend von dieser Straße könnten dann die weiteren Bauabschnitte von Norden her erschlossen werden.

Zur Begründung wird Folgendes ausgeführt:

a) Die Abschnittsbildung ermöglicht es, relativ zeitnah und unabhängig von der Norderschließung einen ersten Bauabschnitt ausgehend von der Hersbrucker Str. umzusetzen, welcher den Bedarf an Gemeinbedarfsflächen sowie Geschosswohnungsbau und einigen Bauflächen befriedigen könnte. Die Aufteilung in Abschnitte ermöglicht auch eine lokal besser angepasste und flexiblere Planung stets nach aktuellen Bedürfnissen. Ebenso wäre die Stadt für die Umsetzung oder den Verzicht auf weitere Bauabschnitte in dem Gebiet zeitlich flexibel und könnte auf eine veränderte wirtschaftliche bzw. finanzielle Situation oder eine veränderte Nachfrage nach Bauland bzw. demografische Entwicklungen reagieren. Die Stadt müsste ferner nicht in die Vorleistung für die Kosten der Erschließung des gesamten Gebiets gehen mit dem Risiko möglicherweise über Jahre auf diesen Investitionen sitzen zu bleiben.

Ferner wären die einzelnen Umlegungsverfahren und Grunderwerbsverhandlungen deutlich leichter und schneller zu realisieren, wie ein riesiges Umlegungsverfahren mit mehreren hundert Eigentümern für das gesamte Gebiet und enthaltenen Bestandsgrundstücken

Auch die entsprechende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Straße, Kanal, Ausgleichsflächen) könnte nach und nach entsprechend des Bauvorschlages wachsen.

Aus allen genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung vor Allem aus zeitlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebiets Altdorf Nord zu beschließen.

b) Der Erste Abschnitt im Bereich nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofer Weg eröffnet unabhängig von der – eher mittelfristig umsetzbaren Norderschließungsstraße – recht kurzfristig zu einem neuen Baugebiet zu kommen, welches die unmittelbar bestehenden Bedürfnisse abdecken könnte. Hier lässt sich ein Kinderarten bzw. soziales Wohnprojekt umsetzen. Ebenso könnten entlang der Bahn zentrumsnahe und gut erreichbare Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Inneren des Ersten Abschnittes könnten kleinere Grundstücke für EFH/RH oder DHH entstehen. Die Kanalisierung der Bestandsbebauung könnte bereits in diesem Zuge erfolgen. Hier kann am kurzfristigsten ein neues dringend benötigtes Baugebiet entstehen. Realistisch wäre der Abschluss dieser Planung im Jahr 2022, sofern zeitnah begonnen wird. Das Umlegungsverfahren hielte sich im Rahmen.

c) Dreh- und Angelpunkt der weiteren Bauabschnitte ist die geplante nördliche Straße. Aus Sicht von Verwaltung und Fachplanern wäre es hier die richtige Herangehensweise, die Straße zuerst zu planen und umzusetzen und die weiteren Bauabschnitte dann an dieser Straße auszurichten und nicht andersherum.

Die Straße wird – unabhängig davon, ob die Stadt diese als „Erschließungsstraße“ für das Baugebiet tituliert oder nicht – faktisch eine sehr erhebliche Umgehungsfunktion entwickeln und entsprechend stark frequentiert werden. Parallel müssten ohnehin umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen und parallel zur Straße angelegte Geh- und Radwege errichtet werden. Die Frage der Einstufung dieser faktischen Umgehungsstraße – im Falle der Einstufung „nur als Erschließungsstraße für das Baugebiet“ würde für die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen zu umfangreichen rechtlichen Fragestellungen führen.

Ferner würde dies für die Zukunft die Möglichkeit einer Anbindung weiterer Gebiete im Norden

eröffnen. Dies sieht der Flächennutzungsplan derzeit eindeutig nicht vor. Man würde sich jedoch die Möglichkeit erhalten.

Hinzu kommt, dass die Stadt Altdorf im Bereich der Türkeistraße und der Durchfahrten zwischen den Kreisverkehren Neumarkter und Nürnberger Str. je bis zum Stadttor Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Städtebauförderung verbunden mit der entsprechenden Bezuschussung plant. Nach Rücksprache mit den Fachstellen wären diese Maßnahmen – insbesondere ein gestalterisch ansprechender Ausbau der Türkeistraße wesentlich nachhaltiger umzusetzen, wenn diese Bereiche vom Durchgangsverkehr entlastet würden.

Somit ist in der Verwaltung die Ansicht gereift, dass es sinnvoll wäre diese ohnehin als stille Nordumfahrung genutzte Planstraße, auch tatsächlich als Nordtangente im Sinne einer Gemeindeverbindungsstraße vorzusehen. Hier wäre nun zu prüfen, ob die Stadt Fördermittel (analog der Süd- und Westtangente) in Anspruch nehmen könnte.

Um in dieses Förderverfahren einzusteigen, muss die Entlastungsfunktion für die Innenstadt entsprechend fundiert nachgewiesen werden.

Dies kann nur in Form eines umfassenden Generalverkehrsgutachtens erfolgen. Der Vorteil hierbei wäre, dass dieses Gutachten aktuelle Verkehrszählung für das gesamte Stadtgebiet liefern würde und diese auch für sämtliche Baugebiete und sonstige Maßnahmen (z.B. Lärmschätzungen) etc. genutzt werden könnten. Auch im Hinblick auf die geplanten Ausbaumaßnahmen im Kontext der Städtebauförderung wären diese Zahlen von großem Nutzen.

Die Position der Nordtangente wäre in etwa die selbe, wie die der bisher vorgesehenen Norderschließung des Baugebiets. Diese ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits so enthalten. Das Verfahren des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, dass seitens der Bürgerschaft hier – anders als bei der ursprünglichen Trassenführung einer diskutierten Nordumfahrung auf Höhe Ziegelhütte – keine Einwendungen erhoben wurden. Demnach wäre diese Nordtangente aus Sicht der Verwaltung sehr bestandsverträglich.

Alle aufgezeigten Anknüpfungspunkte müssten im Weiteren bis zur Sitzung im Dezember technisch geprüft und entsprechend weiter ausgeplant werden. Insbesondere wird sich die Lage und Größe des ersten Bauabschnittes aus der Entwässerungssituation und die Anbindung der Tangente an die Riedener Str. noch aus der Knotenpunktprüfung ergeben.

Selbstverständlich wird stets parallel das ordnungsgemäße und technisch funktionierende Zusammenspiel aller Bauabschnitte sowie der Erschließungsstraße in einem gemeinsamen Rahmenplan überprüft und weitergeführt.

Als Anlage liegt ein nichtmaßstäblicher Plan mit digitalen handschriftlichen Eintragungen zur besseren Orientierung bei. Die Ausdehnung des BA1 ist noch nicht fest.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschluss 1

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass das Baugebiet Altdorf Nord in verschiedene (noch hinsichtlich Lage und Größe genauer zu definierende) Teilabschnitte aufgeteilt wird und entsprechend abschnittsweise beplant und erschlossen wird. Diejenigen Bestandsgrundstücke welche bereits bebaut sind und für die Planung nicht erforderlich sind, werden nicht der Umlegung und dem Geltungsbereich unterworfen. Ein Rahmenplan, für alle Bauabschnitte ist parallel zu aktualisieren, um die Vereinbarkeit aller Bauabschnitte zu gewährleisten.

Beschluss 2

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass in erster und zeitnah umzusetzender Bauabschnitt nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofer Weg mit Zufahrt von der Hersbrucker Str. angelegt und geplant werden soll. Dieser soll unabhängig

von der noch nicht bestehenden Straße im Norden umgesetzt werden. Es ist zu prüfen inwieweit die Kanalisierung der Bestandsbebauung parallel dazu vorgenommen werden kann.

Beschluss 3

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass geprüft und dahingehend weiter geplant werden soll, dass die bisher als Erschließungsstraße konzeptionierte Straße im Norden, im Sinne einer Nordtangente mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt angelegt wird. Die Verwaltung soll beauftragt werden, im Rahmen eines Generalverkehrsgutachtens das Entlastungspotential für die Innenstadt untersuchen zu lassen und entsprechende Fördermöglichkeiten dieser Straße mit der Regierung abstimmen. Die Mittel für dieses Gutachten sind in den Haushalt einzustellen. Ausgehend von dieser Straße sollen dann die weiteren Bauabschnitte von Norden her geplant und erschlossen werden.