Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4601 für den Bereich südlich der Rothenburger Straße, westlich der Elsa-Brandström-Straße, nördlich der Hartungstraße, westlich der Gerhart-Hauptmann-Straße, nördlich der Wallensteinstraße und östlich der Ringbahn

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
– Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung –

Begründung zum Gesamtstrukturkonzept, Stand 12.04.2011

1. Planungserfordernis ... 2
1.1. Anlass und Ziel der Planung ... 2
2. Beschreibung der Bestandssituation ... 2
2.1. Städtebauliche Situation ... 2
2.1.1. Lage und Größe des Plangebiets ... 2
2.1.2. Bebauung, Nutzung und Erschließung ... 2
2.2. Planungsrechtliche Vorgaben ... 3
2.2.1. Flächennutzungsplanung ... 3
2.2.2. Bebauungsplanung ... 3
2.2.2.1. Bebauungspläne in Kraft ... 3
2.2.2.2. Bebauungspläne im Verfahren ... 4
2.2.3. Planfeststellung U-Bahn-Verlängerung ... 5
2.2.4. Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke ... 5
3. Erläuterung der Planungsabsichten ... 5
3.1. Planungskonzept ... 5
3.1.1. Bebauung, Nutzung und Erschließung ... 5
3.1.2. Real- und Fachoberschule ... 6
3.2. Planungsrechtliche Umsetzung ... 7
3.2.1. Durchgeführte Verfahrensschritte ... 7
3.2.2. Geplantes weiteres Verfahren ... 7
3.3. Zusammenfassung Umweltbericht ... 7
3.4. Zusammenfassung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ... 10
3.5. Kosten ... 11
4. Anlagen ... 11
4.1. Schrägluftbild Großreuth (Stand 2010, Blick von Südost; Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz) ... 11
4.2. Real- und Fachoberschule: Variante A ... 11
4.3. Real- und Fachoberschule: Variante B ... 11
4.4. Schematische Darstellung der möglichen Teilbebauungspläne ... 11

1. Planungserfordernis

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet Großreuth b. Schweinau ist u.a. die seit dem 19.07.2010 planfestgestellte Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 und die für 2014/2015 geplante Eröffnung des U-Bahnhofs Großreuth (s.a. Punkt 2.2.3).

Als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung dient das im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 03.12.2009 beschlossene Gesamtstrukturkonzept (s.a. Punkt 3.1). Das Strukturkonzept wurde durch das Planungsbüro Schellenberg+Bäumler im Rahmen einer intensiven Abstimmung innerhalb der Stadt Nürnberg und über mehrere Varianten hinweg entwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes (BP) Nr. 4601 ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung des Gebiets nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB). Rechtsgrundlage für die Aufstellung des BP sind das BauGB und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

2. Beschreibung der Bestandssituation

2.1. Städtebauliche Situation

2.1.1. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4601 umfasst den gesamten Bereich zwischen der Rothenburger Straße im Norden, der Elsa-Brandström-Straße im Osten, der Hartung- und der Wallensteinstraße im Süden und der Ringbahn im Westen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 59 ha.

2.1.2. Bebauung, Nutzung und Erschließung

Die im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 vorhandene Bebauung setzt sich aus verschiedensten Strukturen zusammen. Neben einer Großwohnsiedlung mit mehrgeschossigem Geschosswohnungsbau im Norden (s.a. Anlage 1, Nr. 1) bestehen über den gesamten Geltungsbereich verteilt verschiedene, überwiegend mit Doppel- und Reihenhäusern bebaute Wohngebiete (s.a. Anlage 1, Nr. 2, 3, 4, 7 und 9). Südlich der Rothenburger Straße und östlich der Züricher Straße befindet sich eine Tankstelle (s.a. Anlage 1, Nr. 2). Im Süden des Geltungsbereichs bestehen im Dorfkern Großreuths ländlich geprägte Strukturen mit Einfamilienhäusern und Hofbebauungen (s.a. Anlage 1, Nr. 10 und 11).

Südöstlich der Züricher Straße befindet sich eine unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (s.a. Anlage 1, Nr. 5). Lediglich am nördlichen Rand dieser Fläche bestehen teilweise dichte Gehölzstrukturen. Südlich der Hartungstraße grenzen die Dauerkleingartenanlage Luftige Höhe e.V. sowie das ehemalige ATV-Gelände an (s.a. Anlage 1, Nr. 6). Die südlich der Appenzeller Straße liegenden Flächen sind unbebaut, hier bestehen weitere, dichte Gehölzstrukturen. Südlich daran angrenzend befindet sich der Friedhof Großreuth (s.a. Anlage 1, Nr. 8).

Die im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 bestehende Bebauung wird weitestgehend über Stichstraßen erschlossen. Zwischen der Rothenburger Straße und der Wallensteinstraße besteht keine durchgehende Verbindung. Die Erschließung des Friedhofs erfolgt von Süden über die Herbststraße. Die Parkierung der Geschosswohnungen sowie der neueren Hausbebauungen erfolgt in Sammelparkplätzen, Garagenhöfen und Tiefgaragen. Die Parkierung der sonstigen Bebauung erfolgt zumeist auf den Privatgrundstücken.

2.2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.2.1. Flächennutzungsplanung

Der am 08.03.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 überwiegend Wohnbauflächen dar. Im Süden des Geltungsbereichs, beiderseits der Alten Wallensteinstraße, wird eine Mischbaufläche dargestellt. Zudem werden zwei Gemeinbedarfsflächen für religiöse Zwecke dargestellt (Kirche St.Lioba an der Kreuzung Wallenstein-/Hornungsstraße, Thomas-Kirche an der Kreuzung Winter-/Herbststraße).

Südlich der Rothenburger Straße verläuft eine Grünfläche, die auf Höhe der Tankstelle nach Südwesten verschwenkt. Der Grünzug verbindet sich auf Höhe der Kleingartenanlage an der Hartungstraße mit einem von Südosten kommenden Grünzug. Dieser soll als gliedernde Grünverbindung nach Westen fortgesetzt werden und eine übergeordnete Freiraumverbindung beinhalten. Im Südwesten des Geltungsbereichs beginnen zwei weitere, in ihrer Größe untergeordnete Grünzüge (nördlich der Thomas-Kirche und beiderseits der Alten Wallensteinstraße). Beide enden in dem die Ringbahn begleitenden Grünzug im Westen, welcher sich nach Norden hin zu einer Grünfläche erweitert. Hier werden weitere Kleingartenanlagen und der Friedhof Großreuth dargestellt.

Die künftige Trasse der U-Bahn-Linie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt.

2.2.2. Bebauungsplanung

2.2.2.1. Bebauungspläne in Kraft

Der BP Nr. 4601 überlagert verschiedene, rechtskräftige BP ganz oder teilweise:

	in Kraft getreten am
Bebauungsplan Nr. 3727	17.08.1966
Bebauungsplan Nr. 3795	21.05.1970
Bebauungsplan Nr. 3776 (tlw.)	07.01.1971
Bebauungsplan Nr. 3914	15.06.1977
Bebauungsplan Nr. 3894 (tlw.)	11.01.1978

Der BP Nr. 3727 befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4601. Er umfasst das Gebiet südlich der Rothenburger Straße und östlich der Hartungstraße sowie beiderseits der Wredestraße. Es wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1962 festgesetzt. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Der BP Nr. 3795 befindet sich im Süden des Geltungsbereichs des BP Nr. 4601. Er umfasst Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße im Bereich nördlich der Wallensteinstraße. Im gesamten südwestlichen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968 festgesetzt. Zudem wird im nordöstlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Nördlich und östlich daran angrenzend werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Die Bebauung im Südwesten erfolgte nicht BP-konform, die nordöstliche Fläche ist unbebaut.

Die BP Nr. 3776 befindet sich südlich des BP Nr. 4601 und überlagert diesen teilweise. Er umfasst das Gebiet südöstlich der Wallensteinstraße und beiderseits der Edisonstraße. Für den innerhalb des BP 4601 liegenden Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1968 festgesetzt. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut.

Der BP Nr. 3914 befindet sich im Norden des Geltungsbereichs des BP Nr. 4601. Er umfasst das Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen dem Baugebiet westlich der Wredestraße/Elsa-Brandström-Straße und östlich der Herbststraße. Südlich der Rothenburger Straße wird eine Straßenverkehrsfläche für die Trasse der damals geplanten Rothenburger Straße (neu) festgesetzt. Südlich daran angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968. Auf einer Teilfläche wurden Ladennutzungen vorgesehen. Südlich der Appenzeller Straße wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Das Gebiet nördlich der Züricher Straße ist weitestgehend bebaut. Südlich der Züricher und beiderseits der Genfer Straße werden wiederum Allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz sowie Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Über die Nutzungsart hinausgehende Festsetzungen wurden nicht getroffen. Daher handelt es sich in diesem Bereich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund und da es sich um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB.

Der BP Nr. 3894 befindet sich nördlich des BP 4601 und überlagert diesen teilweise. Er umfasst Teilgebiete zwischen dem Zuckermandlweg, der Lehrberger Straße, der Rothenburger Straße und der Ringbahn. Für den innerhalb des BP 4601 liegenden Bereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz sowie Dauerkleingärten mit Sammelparkierung festgesetzt. Zudem werden Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) festgesetzt.

2.2.2.2. Bebauungspläne im Verfahren

Im Umgriff des BP Nr. 4601 befanden sich zudem verschiedene BP im Verfahren. Zur Bereinigung und Vereinfachung der planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 erfolgte mit AfS-Beschluss vom 28.10.2010 die Einstellung der in der nachfolgenden Tabelle aufgezählten Verfahren. Einzige Ausnahme ist der BP Nr. 4529 (s.u.).

	eingeleitet am	eingestellt am
Bebauungsplan Nr. 3665	27.05.1963	28.10.2010
Bebauungsplan Nr. 4193	06.05.1981 bzw. 22.05.1985	28.10.2010
Bebauungsplan Nr. 4381	09.10.1996	28.10.2010
Bebauungsplan Nr. 4473	31.01.2002	28.10.2010
Bebauungsplan Nr. 4529	24.02.2005 bzw. 05.03.2009	

Der BP Nr. 3665 umfasst das gesamte Gebiet südlich der Rothenburger Straße, westlich der Elsa-Brandström-Straße, nördlich der Wallensteinstraße und östlich der Ringbahn. Der BP diente der Sicherung der Planungen, die dann in den o.g. rechtskräftigen Bebauungsplänen umgesetzt wurden. Grundlage der verbleibenden BP waren verschiedene Planungsansätze, u.a. zur Erweiterung des Friedhofs Großreuth (BP 4193), zur Bebauung der Flächen nördlich der Genfer Straße (BP 4381) und westlich der Gerhart-Hauptmann-Straße (BP 4473). Alle BP wiesen unterschiedliche Verfahrensstände auf, jedoch bestand für keinen der BP eine vorgezogene Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Lediglich der BP Nr. 4529 für das Gebiet östlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemaliges ATV-Sportgelände) wird weiterbearbeitet. Nach dem Rückzug des damaligen Investors wurde das Aufstellungsverfahren nicht weitergeführt. Stattdessen konnte der gesamte Bereich des ehemaligen ATV-Geländes in das Gesamtstrukturkonzept zur städtebaulichen Entwicklung Großreuths integriert werden (s.a. Punkt 3.1). Nach dem Erwerb der Flächen durch die WBG wird das BP-Verfahren wieder aufgenommen. Da die Planung und Bebauung des ATV-Geländes zeitnah durchgeführt werden soll, wird dieser Bereich aus dem BP Nr. 4601 ausgeklammert. Grundlage der Planungen ist jedoch das o.g. Gesamtstrukturkonzept.

2.2.3. Planfeststellung U-Bahn-Verlängerung

In 2009 wurde das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der U-Bahn-Linie 3 zur Verlängerung über den Bahnhof Gustav-Adolf-Straße hinaus in Richtung Gebersdorf durchgeführt (Bauabschnitt 2.1 Gustav-Adolf-Straße bis Großreuth).

Der Bauabschnitt ist in folgende Bauwerke unterteilt: Tunnelbauwerk mit Kehrgleis (ca. 190 m lang, unter der Appenzeller Straße); U-Bahnhof Großreuth (ca. 182 m lang, westlicher Aufgang an der Züricher/Appenzeller Straße, östlicher Aufgang innerhalb des geplanten Stadtteilzentrums (s.a. Punkt 3.1), Bahnsteigebene im Mittel 6,5 m unter der Geländeoberfläche); Tunnelbauwerk der Trasse bis zum U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße (Überdeckung der Tunneloberkante zwischen 2,7 m am U-Bahnhof Großreuth und 13,0 m an der Dunant-/Elsa-Brandström-Straße).

Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 19.07.2010 von der Regierung von Mittelfranken erlassen. Der Rohbaubeginn ist derzeit für 2012 vorgesehen. Die Eröffnung des Bahnhofs Großreuth ist in 2015 geplant.

2.2.4. Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke

Die Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld ist der südlichste Teilabschnitt des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8. Die Bundesregierung nahm das Vorhaben 1992 in den Bundesverkehrswegeplan auf. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele und der ökologischen Folgen entschied sich 1993 der Freistaat Bayern in einem Raumordnungsverfahren für den viergleisigen Ausbau und die tlw. Untertunnelung der bestehenden Güterzugstrecke. Die Untertunnelung beginnt im Norden bei Steinach. Im Süden endet der Tunnel bei Großreuth. Das Planfeststellungsverfahren wurde 1994 begonnen. Derzeit werden die Planfeststellungsunterlagen aktualisiert und die Entwurfsplanung erarbeitet. Die Planfeststellungsunterlage wird im Jahr 2011 dem Eisenbahnbundesamt übergeben (Quelle: www.vde8.de).

Ein Teil des bei der Untertunnelung anfallenden Aushubs soll in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg auf den Flächen zwischen der Rothenburger Straße und der Wallensteinstraße verwendet werden. Der Aushub dient hier zur Aufschüttung eines ca. 8,0m hohen Lärmschutzwalls östlich der Ringbahntrasse und einer Geländemodellierung westlich der Ringbahntrasse.

3. Erläuterung der Planungsabsichten

3.1. Planungskonzept

3.1.1. Bebauung, Nutzung und Erschließung

Grundgedanke des Gesamtstrukturkonzeptes ist die patchworkartige Ergänzung des bestehenden, heterogenen Siedlungsgefüges durch differenziert zu gestaltende, kleinteilige Baugruppen (überwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser).

Im Bereich des künftigen U-Bahnhofs Großreuth ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen in höherer Dichte vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Eine markante Bebauung sowie eine urbane Platzfläche sollen dessen Bedeutung hervorheben. Ergänzend sind im südlichen Plangebiet zwei in ihrer Größe untergeordnete Quartierszentren vorgesehen.

Zentraler Bestandteil des Gesamtstrukturkonzeptes ist die Entwicklung eines großräumigen, parkartig zu gestaltenden Grünzugs zur Verbindung des gesamten Plangebietes mit den im Westen angrenzenden Grün- und Freiflächen. Fließende Übergänge zum Grünzug lockern die markante

Bebauung des Stadtteilzentrums auf. Zudem ist eine starke Vernetzung des Grünzugs mit der geplanten und bestehenden Bebauung durch untergeordnete Grünzüge vorgesehen.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt von Norden kommend über die Rothenburger bzw. Züricher Straße, von Süden kommend über die Wallensteinstraße. Auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Züricher und der Wallsteinstraße wird zur Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr verzichtet (Schleichwege). Vielmehr soll das bestehende Verkehrsnetz genutzt und punktuell erweitert werden.

Durch den künftigen U-Bahnhof Großreuth sowie die bestehenden Bushaltestellen entlang der Rothenburger und Wallensteinstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Vernetzung des Plangebiets erfolgt durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz.

3.1.2. Real- und Fachoberschule

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4601 – südlich der Rothenburger Straße zwischen der Herbststraße im Osten und der Ringbahn im Westen – wird eine Real- und Fachoberschule angeordnet.

Die Real- und Fachoberschule soll bis zu 1.200 Schüler aufnehmen. Neben den hierfür erforderlichen Schulgebäuden mit einer Geschossfläche von ca. 17.000 m² soll eine Turnhalle mit einer Grundfläche von ca. 2.500 m² errichtet werden. Hinzu kommen die notwendigen Pausenflächen sowie verschiedene Außensportanlagen (Allwetterplatz, Kugelstoßanlage, Laufbahn). Derzeit wird die Unterbringung der o.g. Flächen an Hand verschiedener Entwürfe geprüft (s.a. Varianten A und B in skizzenhafter Form in den Anlagen 2 und 3).

In städtebaulicher Hinsicht und unter Berücksichtigung der aus dem Schulbetrieb resultierenden Beeinträchtigungen erscheint der o.g. Standort ideal. Die bestehende, großmaßstäbliche Bebauung an der Appenzeller Straße wird in entsprechender Weise fortgeführt (mehrgeschossige Schulgebäude, langgestreckte Baukörper). Die Schule stellt sich als städtebaulicher Sonderbaustein dar, der sich klar von den bestehenden Bebauungsstrukturen absetzt. Gleichzeitig wird die bestehende Wohnbebauung an der Appenzeller Straße durch die Stellung der Schulgebäude von den hier entstehenden Emissionen abgeschirmt (z.B. Anordnung der Pausenflächen auf den abgewandten Gebäudeseiten). Zusätzlich tragen die Schulgebäude zu einer Reduzierung des von der Ringbahn ausgehenden Lärms bei.

Die Anordnung der Schulgebäude beschränkt sich auf die Flächen nördlich der Appenzeller Straße bzw. der geplanten U-Bahn-Trasse. Die direkt an den Friedhof angrenzenden Flächen sollen von jeglicher Bebauung und schulischer Nutzung freigehalten werden. Daher werden die für den Schulbetrieb erforderlichen Sportflächen südlich der Rothenburger Straße und östlich der Herbststraße konzentriert. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sowie evtl. erforderliche Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens untersucht.

Derzeit wird durch das Schulamt die Möglichkeit zur Mitnutzung der nördlich der Rothenburger Straße bestehenden Sportvereinsflächen geprüft (Anmietung). Durch diese Mitnutzung kann auf die Herstellung einer Rasenspielfläche verzichtet werden.

Auch die Erschließungssituation spricht für die Wahl dieses Standortes. Der durch den Schulbetrieb hervorgerufene, motorisierte Verkehr (Pkw, Bus) soll über die von der Rothenburger Straße abzweigende Herbststraße abgewickelt werden. Somit wird kein zusätzlicher Verkehr in die bestehenden Wohngebiete entlang der Züricher und der Appenzeller Straße geführt.

Durch den direkten Anschluss an die Rothenburger Straße wird der teilweise Ausbau der Herbststraße erforderlich. Die Herbststraße ist Bestandteil einer übergeordneten Freiraumverbindung und im nördlichen Abschnitt heute als Geh- und Radweg festgesetzt. Der Ausbau soll sich auf die zur

Erschließung des Schulstandortes notwendigen Flächen beschränken (Stichstraße). Südlich der Stichstraße bleibt die Herbststraße in ihrer heutigen Form als Geh- und Radweg erhalten.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die für 2015 geplante Eröffnung des U-Bahnhofs an der Züricher Straße in ca. 250m Entfernung gewährleistet sein (s.a. Punkt 2.2.3).

3.2. Planungsrechtliche Umsetzung

3.2.1. Durchgeführte Verfahrensschritte

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.12.2010 bis 03.02.2011 statt. Die aus den Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange resultierenden Änderungen wurden in den vorliegenden Lageplan eingearbeitet. Die Änderungen beinhalten neben dem durch die Deutsche Bahn AG geplanten Lärmschutzwall (s.a. Punkt 2.2.4) vor allem die Darstellung der durch die Planung erforderlichen Kinderspielplätze (Nachbarschafts- und Ortsteilspielplätze). Außerdem wird die Unterbringung einer Schule im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 untersucht (s.a. Punkt 3.1.2).

3.2.2. Geplantes weiteres Verfahren

Die weitere Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes soll durch einzelne Teil-BP erfolgen (s.a. Anlage 4). Die Aufstellung der Teil-BP erfolgt je nach Planungserfordernis. Ein erster Teil-BP wird voraussichtlich den Bereich des künftigen Stadtteilzentrums am U-Bahnhof Großreuth umfassen. Mit den Planungen in diesem Bereich soll im Sommer 2011 begonnen werden.

Detaillierte bzw. verbindliche Aussagen zu den Geltungsbereichen der künftigen Teil-BP sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Diese sind u.a. abhängig von den noch zu ermittelnden Bedarfen, z.B. hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sowie des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs (s.a. Anlage 4).

Die erforderlichen Gutachten, wie z.B. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, beziehen sich zunächst auf den gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 4601 und werden im Zuge der weiteren Planungen fortgeschrieben. Ziel dieses Vorgehens ist es, übergeordnete bzw. größere Zusammenhänge und Strukturen zu berücksichtigen (z.B. Biotope) und – auf den jeweiligen Geltungsbereich des späteren Teil-BP beschränkte – Einzelbetrachtungen zu vermeiden.

Für den Bereich des künftigen Stadtteilzentrums ist die Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs beabsichtigt. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Lösungsansätze zur baulichen Gestaltung des Stadtteilzentrums in unmittelbarer Nähe des künftigen U-Bahnhofs Großreuths und zur landschaftlichen Gestaltung des angrenzenden Grünzugs als Grünverbindung mit Naherholungsfunktion entwickelt werden. Ziel des Wettbewerbs ist es, eine der Bedeutung des künftigen Stadtteilzentrums entsprechende Gestaltung der baulichen Anlagen und öffentlichen Flächen zu gewährleisten.

3.3. Zusammenfassung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4601 eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine Aktualisierung des vorliegenden Umweltberichts ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Ein erster Entwurf des Umweltberichtes, Stand 28.10.2010, liegt mit folgendem Ergebnis vor:

In Fortführung der Strukturplanung Großreuth bei Schweinau wurde 2009 durch das Büro Schellenberg und Bäumler eine Strukturkonzeptstudie erarbeitet. Am 03.12.2009 wurde im Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossen, diese Konzeptstudie der weiterführenden Bauleitplanung zugrunde zu legen und für den Planungsbereich eine vertiefende Untersuchung hinsichtlich der Umweltbelange durchzuführen.

Planungsgebiet

Das ca. 59 ha große Plangebiet ist aktuell zu etwa einem Drittel bebaut (fast ausschließlich Wohnbebauung). Die verbleibenden Freiflächen werden landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt, weiterhin sind Brachflächen, mehrere Gehölzbestände sowie ein Friedhof und ein großes ehemaliges Sportgelände (ATV-Gelände) vorhanden.

Planung

Das Strukturkonzept sieht im Bereich der geplanten U-Bahnhaltestelle an der Züricher Straße verdichtete Bebauung (Geschoßwohnungsbau) mit Wohn-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsfunktion vor. Andere Bereiche sollen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern bebaut werden. Die Erschließung soll über die Rothenburger Straße und die Wallensteinstraße erfolgen, eine durchgehende Verbindung soll nicht hergestellt werden. ÖPNV-Anschluss wäre über die neue U3 mit Haltestelle Züricher Straße und diverse Bushaltestellen gegeben. Ein Fuß- und Radwegenetz sowie eine Grünzug mit Wasserflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Umweltprüfung

Die möglichen Umweltauswirkungen bei einer Realisierung der vorgelegten Planung wurden überschlägig für das Gesamtgebiet geprüft:

Umweltbelang	Bestand	Auswirkungen	Bewertung
Boden Wasser	• größere Bodenareale mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion • landwirtschaftliche Nutzung bei überdurchschnittlicher Fruchtbarkeit der Böden • ausgeprägte Grundwasserneubildung angesichts geringer Versiegelung	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts und der Bodenfunktionen durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen.	erheblich negativ
Pflanzen Tiere biologische Vielfalt	• im Arten- und Biotopschutzprogramm bzw. in der neuen Stadtbiotopkartierung erfasste Flächen (Gehölzbestände, Brachflächen) • im Bereich der „Festwiese“ nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen • wertvolle Lebensräume zahlreicher geschützter Tierarten	Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der wertvollen Pflanzenbestände und damit der Lebensräume der geschützten Tierarten.	erheblich negativ
Landschaft	• Der historischer Ortskern von Großreuth und die zusammenhängend unbebauten Bereiche mit uneingeschränkten Blickbeziehungen stellen innerhalb des bebauten Stadtgebietes eine Seltenheit dar. • strukturarme landwirtschaftliche Flächen	Verlust der offenen Landschaft, Einschränkung der Sichtbeziehungen.	erheblich negativ
Mensch: Erholung	• Grünflächendefizit • eingeschränkte Möglichkeiten der Erholungsnutzung durch geringe Flächenausdehnung • eingeschränkter Zugang zur freien Landschaft (Barrieren Kanal, Südwesttangente ...)	Überbauung freier Flächen, aber auch Schaffung strukturierter Grünflächen.	weniger erheblich negativ

Lärmbelastung	• Lärmbelastung durch Südwesttangente und Ringbahn • erhöhtes Krankheitsrisiko entlang Wallensteinstr. und Ringbahn • kein Gewerbe im Plangebiet oder direkt angrenzend (Ausnahme: Shell-Tankstelle an der Rothenburger Str.)	Je nach Nähe zu den Verkehrslärmquellen: Lärmbelastung und gesundheitliche Gefährdung der neuen Bewohner	erheblich negativ
Klima	• keine Belastungssituation hinsichtlich des Lokalklimas • Globalklima: Vorbelastung durch bereits vorhanden Bebauung (CO_2)	Zusätzliche CO_2-Belastung der Atmosphäre, Nachverdichtung aber grundsätzlich positiv.	nicht erheblich

Tabelle 1: Bestand, Auswirkungen der Planung und Bewertung

Bei der Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des §1a BauGB zu entscheiden. Die Planungen zum Bauvorhaben „Neubau der U-Bahnlinie 3 Südwest, Bauabschnitt 2.1“ (Planfeststellungsbeschluss vom 19.07.2010) sind zu beachten.

Hinsichtlich der Belange Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind im weiteren Verfahren Stellungnahmen der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.

In einem zweiten Schritt werden Umplanungen und weitere Maßnahmen empfohlen, welche zu einer deutlichen umweltfachlichen Verbesserung der Planung führen würden:

Empfehlung	**umweltfachliche Vorteile**	**Kompensation**
Verzicht auf eine Bebauung westlich der Herbststraße, zumindest Verzicht auf die in den Landschaftsraum hineinragenden „Inseln“.	• Erhalt von wertvollen Gehölzstrukturen und Brachflächen im nördlichen Bereich • Erhalt von Lebensräumen für zahlreiche z.T. geschützte Tierarten • Anbindung der Lebensräume an den Biotopverbund entlang der Ringbahn • Vermeidung erheblicher Lärmbelastung der zukünftigen Anwohner durch die Ringbahn • Erhalt einer großen und zusammenhängenden Freifläche • Günstigere Bilanzierung/ Ausgleichserfordernis • Realisierung des grünordnerischen Konzepts und Verringerung des Spielflächendefizits • Beachtung des Vermeidungsgebots i.S. der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz • Klimaschutz durch Vermeidung von isolierten „Bauinseln“	Verdichtung der Bebauung in weniger sensiblen Bereichen.
Verzicht auf die Bebauung der „Festwiese“ an der Hartungstraße.	• Erhalt einer nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche mit sehr seltenen Pflanzen- und Tierarten • Anbindung der Kleingärten an den Grünzug, Stützung der Lebensraumfunktion der Kleingärten • zentralere Lage des Grünzuges im Planungsgebiet	„Flächentausch“: Bebauung der nördlich angrenzenden Ackerfläche (bisher als Grünfläche geplant). Verlegung der Grünfläche in den Bereich der bisher geplanten Bebauung, Integration der Festwiese in den Grünzug.
Verzicht auf die Bebau-	• Erhalt wertvoller Lebensräume für Tiere und	Verdichtung der Bebauung in

ung der ABSP-Biotope Nr. 599 südlich der Appenzeller Straße und Nr. 549 (Südfläche) nordwestlich der Sommerstraße.	Pflanzen ● Erhalt von wertvollen Gehölzbeständen	weniger sensiblen Bereichen.

Tabelle 2: Empfohlene Umplanungen

Diese Umplanungen sollten der weiterführenden Bauleitplanung zugrundegelegt werde. Unter Punkt 4 des vorliegenden Umweltberichts werden außerdem zahlreiche konfliktmindernde Maßnahmen empfohlen, deren Berücksichtigung die Eingriffsschwere weiter mindern kann.

Grünordnung

Die Grünplanung des vorliegenden Strukturkonzeptes wird seitens UwA diskutiert und es werden konstruktive Vorschläge zur Ergänzung und Verbesserung gemacht, u.A.:

- Verzicht auf die Bauflächen westl. der Herbststraße (ggf. Bebauung mit einer Häuserreihe im südl. Bereich)
- Flächenanteil intensiv nutzbarer Parkanlagen mit Spielangeboten an der gesamten Freifläche 40%, Anteil der Ausgleichs-/Biotopflächen 60%
- Abnehmende Nutzungsintensität der Grünflächen von den Wohnbereichen hin zu den Randbereichen
- Vorschläge zur Wegeführung
- Möglichkeiten einer fachlich sinnvollen Einbindung des Elements Wasser in die Planung etc.

Die Hinweise zur Grünordnung finden sich im Anhang. Die Vorschläge sollten der weiterführenden Bauleitplanung zugrundegelegt werden.

Notwendige Untersuchungen/Gutachten

Im weiteren Verfahren sind folgende Untersuchungen notwendig:

- eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Gesamtbestand/ der Gesamtplanung, unabhängig von evtl. herauszulösenden Teilvorhaben, ist erforderlich. Es könnten, insbesondere für Tierarten der offenen Landschaft, Verbotstatbestände erfüllt werden.
- ein schalltechnisches Gutachten zur Abschätzung der Auswirkung des Verkehrslärms auf die zukünftigen Bewohner ist im Rahmen der weiteren Planung zu erstellen, welches die Immission an jeder Fassade in jedem Geschoss im Tagesmittel und zur Nachtzeit berechnet. Zusätzlich sind Rasterkarten zu berechnen, die die Schallausbreitung im Freien darstellen.
- Für einen Teilbereich des Planungsgebietes (B-Plan 4473 Herbststraße) liegt ein Versickerungsgutachten vor (Büro Dr. Bachmann 7/2002). Es wurde festgestellt, dass für größere Teile des Planungsgebietes die Versickerung gesammelten Regenwassers bedingt möglich ist (Mulden oder Rigolen). In den verbleibenden Teilen bietet sich die Ableitung in einen natürlichen Vorfluter (Diebsgraben) an, evtl. als offenen, öffentlichen Regenwasserkanal. Es wird empfohlen, frühzeitig entsprechende ergänzende Untersuchungen für den restlichen Planungsbereich durchzuführen, um die technischen Realisierungsmöglichkeiten im gesamten Planungsgebiet beurteilen zu können.
- ein Energieversorgungskonzept und eine Verschattungsanalyse für das Planungsgebiet sollten erstellt bzw. durchgeführt werden.

3.4. Zusammenfassung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgt im Rahmen einer zweistufigen Untersuchung. Dies ist u.a. erforderlich, weil sich die bereits durchgeführten bzw. zeitnah durchzuführenden Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs.1 bzw. 4 Abs.1 BauGB und der erst im Frühjahr beginnende Kartierungszeitraum zeitlich überschneiden. Die vollständige saP für den gesamten Umgriff

des BP Nr. 4601 soll bis Ende Juli 2011 vorliegen und im Zuge der Aufstellung der Teil-BP fortgeschrieben werden (s.a. 3.2).

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Stand Februar 2011, kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei den voraussichtlich durch das Vorhaben betroffenen Tierarten des FFH-Anhangs IV können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen und Vermeidungsstrategien vermieden werden. Dasselbe gilt bei den europäischen Brutvögeln für die eingriffsempfindlichen Vogelarten und ökologischen Gilden Heckenvögel, Greifvögel, Feldsperling und Spechte. Der Umfang der zu treffenden Maßnahmen wird sich an den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen orientieren.

Durch die Überplanung der Ackerschläge und Brachen östlich und westlich der Herbststraße kommt es möglicherweise zu Lebensraumverlusten für Offenlandarten. Ein geeigneter Ausgleich dieser Lebensraumverluste ist im räumlichen Kontext voraussichtlich nicht möglich, sodass hier ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig wäre. Ebenso könnte – im Falle eines Nachweises des Gartenrotschwanzes – die Überplanung der Obstgärten (ABSP-Fläche 549) zu nicht ausgleichbaren Lebensraumverlusten für diese Art führen, was wiederum eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung wird an dieser Stelle empfohlen von einer Bebauung der Brachen und Ackerflächen westlich der Herbststraße abzusehen, um dort Maßnahmen für Heckenvögel, Zauneidechse und eventuell für Vogelarten der Kulturlandschaft, wie Rebhuhn und Wachtel, zu realisieren. Ferner sollte von einer Überplanung der Obstgärten (ABSP-Fläche 549) abgesehen werden, um die hochwertigen Lebensraumstrukturen als Rückzugsraum für die Fauna zu erhalten.

3.5. Kosten

Die Kosten werden im Zuge der Instruktion ermittelt. Voraussichtlich sollen die Teilbebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen gekoppelt werden, in denen Regelungen bezüglich anfallender Kosten wie z.B. für Straßenanpassungsmaßnahmen und für ökologische Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die Teil-BP bilden die Grundlage für eine anschließende Bodenordnung durch Umlegung.

4. Anlagen

4.1. Schrägluftbild Großreuth (Stand 2010, Blick von Südost;
Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)

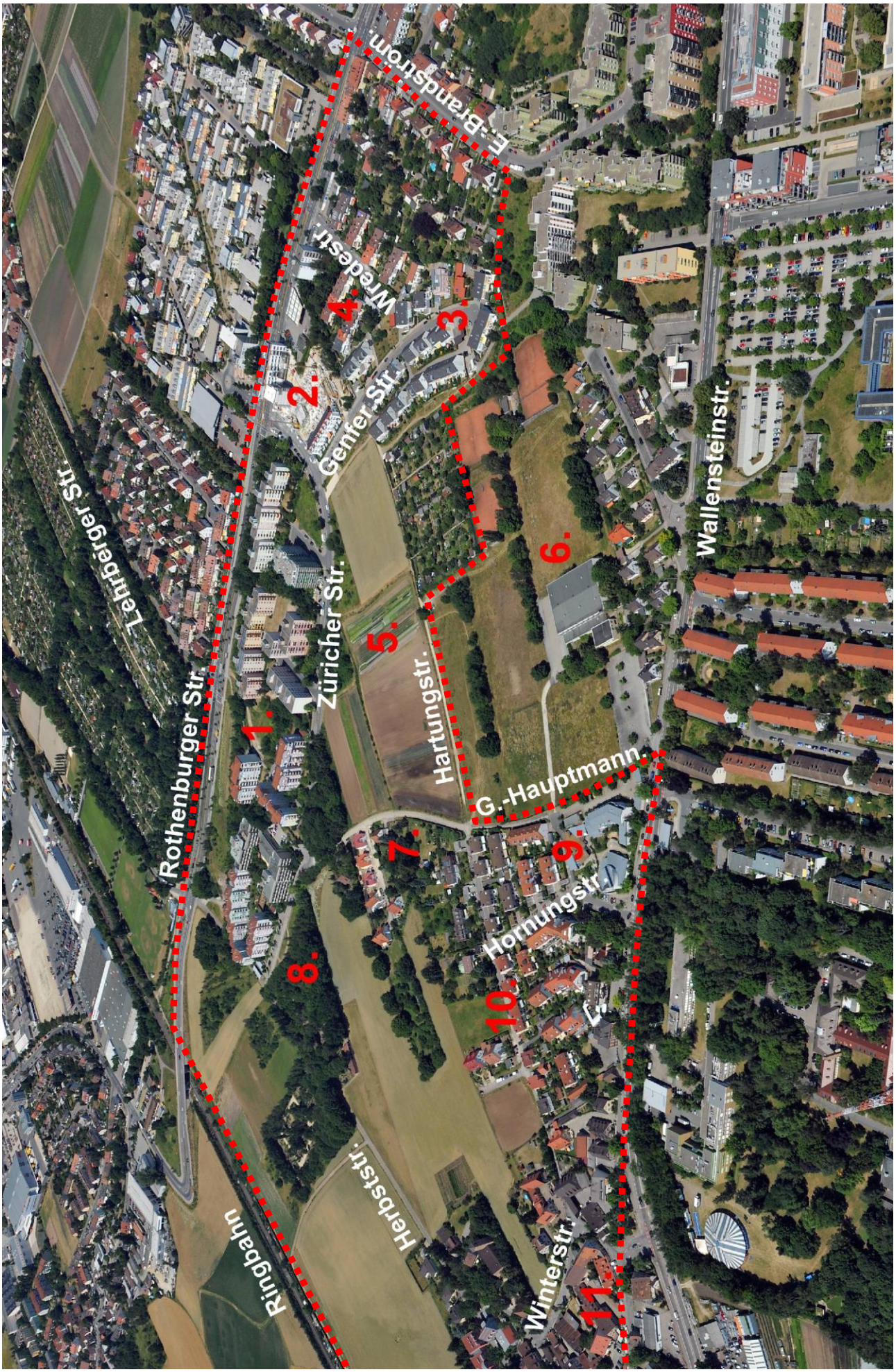
4.2. Real- und Fachoberschule: Variante A

4.3. Real- und Fachoberschule: Variante B

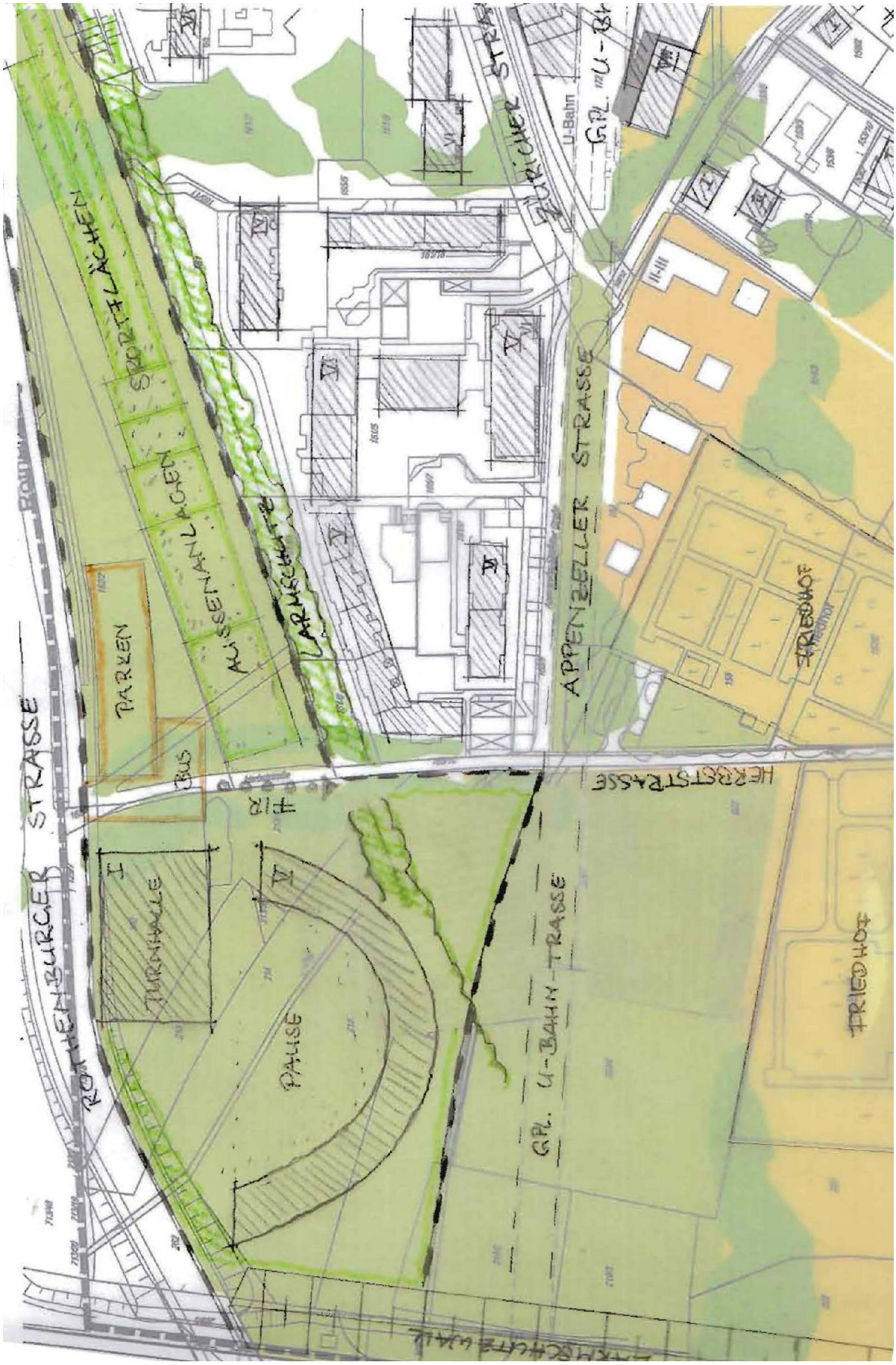
4.4. Schematische Darstellung der möglichen Teilbebauungspläne

Nürnberg, 12.04.2011
Stadtplanungsamt

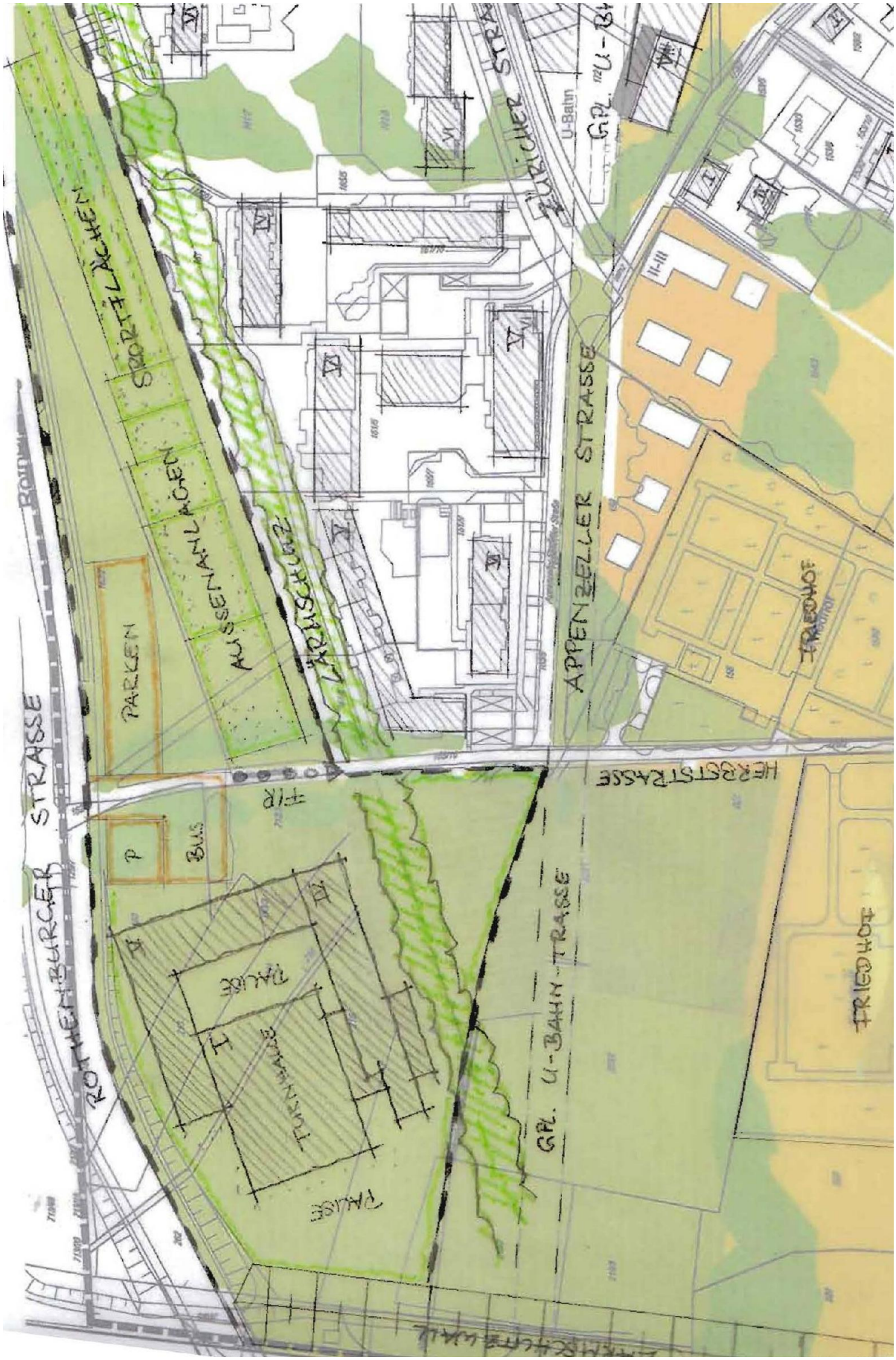
Weber
Amtsleiter


E.-Brandström
Wredestr.
Genfer Str.
Wallensteinstr.
Lehrberger Str.
Rothenburger Str.
Züricher Str.
Hartungstr.
G.-Hauptmann
Hornungstr.
Herbststr.
Ringbahn
Winterstr.
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.

Real- und Fachoberschule: Variante A



Real- und Fachoberschule: Variante B



Schematische Darstellung der möglichen Entwicklungsstufen

Verbindliche Aussagen zu den künftigen Teilbebauungsplänen können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht getroffen werden. Der Umgriff der Teilbebauungspläne ist u.a. abhängig von den noch zu ermittelnden Bedarfen (Wohnbauflächen, soziale Infrastruktur, Flächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich usw.). Daher sind auch Überschneidungen der einzelnen, hier dargestellten Teilbebauungspläne möglich (s.a. Punkt 3.2.2, Seite 7).

1a Flächen südlich der Züricher Straße
Die Bebauung im direkten Umfeld des geplanten U-Bahnhofs wird als erster Teil-BP aus dem Gesamtumgriff des BP Nr. 4601 herausgelöst.

Entwicklungsstufe: 1
Planungsbeginn: kurzfristig (Sommer 2011)

1b Flächen südlich der Appenzeller Straße
Danach sollen die Flächen des geplanten Grünzugs entwickelt werden. Es ist jedoch auch möglich, dass die Flächen ganz oder teilweise in den unter 1. genannten Teil-BP aufgenommen werden.

Entwicklungsstufe: 1-2
Planungsbeginn: kurz- bis mittelfristig

2 Flächen östlich der Herbststraße
Sofern der geplante Real- und Fachoberschulstandort an dieser Stelle beibehalten wird, soll dieser auf Grund des hohen Bedarfs an Schulplätzen als eigener Teil-BP kurzfristig entwickelt werden.

Entwicklungsstufe: 1
Planungsbeginn: kurzfristig (Sommer 2011)

3 BP Nr. 4529 (ehemaliges ATV-Gelände)
Der BP Nr. 4529 ist nicht Bestandteil des BP Nr. 4601. Grundlage der Planung ist jedoch das in 2009 beschlossene Gesamtstrukturkonzept. Es ist beabsichtigt, das Altverfahren auf Basis des geänderten Entwurfs weiterzuführen (s.a. Punkt 2.2.4.2, Seite 6).

Entwicklungsstufe: 1
Planungsbeginn: kurzfristig (Sommer 2011)

4 Flächen im südlichen Bereich des BP Nr. 4601
Über die Aufstellung von Teil-BP für diese Flächen können derzeit keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist möglich, dass lediglich kleinere Flächen in die unter 1a und 1b. genannten Teil-BP mit aufgenommen werden, generell sollen die Flächen jedoch erst langfristig entwickelt werden.

Entwicklungsstufe: 3
Planungsbeginn: langfristig (nicht vor 2015)