Stadtplanungsamt

Dies ist eine Internetversion. Das Original finden Sie im Hauptakt, einzusehen im Stadtplanungsamt.

BEGRÜNDUNG zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 4576 „Heimerichstraße“

für ein Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.-Ernst-Nathan-Straße

Stand: 25. Juni 2014

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplans Nr. 4576 „Heimerichstraße“
für ein Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.- Ernst- Nathan-Straße
Fassung vom 25.06.2014

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 5
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 6
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 8
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 8
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 9

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 9

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 10

I.4.3. GENDERASPEKTE 11

I.4.4. VERSORGUNG 11

I.4.5. ENTWÄSSERUNG 11

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 12
I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 12
I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung 13

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 14

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 19

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 19

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 21

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 22

I.5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 22

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 22

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 23
I.5.7. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 23
I.5.8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG 23
I.5.9. BEHEIZUNG 23
I.5.10. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ 24
I.5.11. KENNZEICHNUNGEN 24
I.6. UMWELTBELANGE **24**
I.6.1 Umweltbericht 24
I.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 25
I.7. BETEILIGUNGEN **25**
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 25
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 25
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 26
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 26
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN **26**
I.9. KOSTEN **27**

II. Materialien

Fachgutachten: (nicht abgedruckt)

- saP (Büro Grosse-Seeger + Partner, Nürnberg, 05.11.2013)
- Baumgutachten (SV-Büro Willibald Grasmaier, 01.05.2013)
- Schallimmissionstechnische Untersuchung
  vom 16.12.2013 und Stellungnahme vom 17.02.2014 (BIG, Messinger+Schwarz GmbH)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4576 „Heimerichstraße“
für ein Gebiet zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße,
Rieterstraße und Prof.- Ernst- Nathan-Straße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Das Gebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt und soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs durchgeführt werden (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m^2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o. g. Voraussetzungen sind für die Entwicklung des Gebiets zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof.-Ernst-Nathan-Straße gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. es besteht kein Ausgleichserfordernis. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 15.11.2007 eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 29.11.2007 bis 28.12.2007 statt.
Der Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Vorschlag über das weitere Vorgehen wurde am 24.09.2009 im Stadtplanungsausschuss beschlossen.
Die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4576 außer Kraft tretenden Festsetzungen der einfachen Bebauungspläne (übergeleiteten Baulinienpläne) Nr. 102 und Nr. 80 sind der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ zu entnehmen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheims stehen seit mehreren Jahren leer und werden nicht mehr benötigt. Auch das Areal der ehemaligen Landesanstalt für Gewerbeaufsicht an der Heimerichstraße steht zur Nachnutzung an, nachdem der Freistaat das Grundstück an einen Privaten veräußert hat.

Das Klinikum stellte einen Bedarf hinsichtlich Hotel-ähnlicher Pflegeplätze sowie zu Unterbringungsmöglichkeiten für Personen fest, die sich nicht zuhause versorgen lassen können und in unmittelbarer

Nähe zum Klinikum im Notfall die Versorgung durch das Klinikum benötigen, da die Verweildauer der Patienten im Krankenhaus immer kürzer wird und vermehrt ambulante Operationen durchgeführt werden. Dazu war für das Baugrundstück ein Gesundheitszentrum und Gesundheitshotel beabsichtigt, ergänzend mit Einzelhandelsnutzung, Gastronomie und Tiefgarage („Sanotel"), das von einem privaten Investor errichtet werden sollte. Inzwischen ist entschieden, dass das Grundstück beim Klinikum bleibt, das die Bebauung selbst verantworten wird. Dadurch ergibt sich ein veränderter Nutzungsmix, insbesondere die Einzelhandelsnutzungen verlieren an Bedeutung. Stattdessen kommen Bildungseinrichtungen mit Schwerpunkt Gesundheitsberufe dazu.

Für das Grundstück an der Heimerichstraße (ehem. Landesanstalt) ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung in Form einer IV-VI-geschossigen Blockrandbebauung vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplan–Verfahrens ist es, eine sinnvolle städtebauliche Nachnutzung des Bereichs sicherzustellen und die vorhandenen bzw. absehbaren Konflikte insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung im Verfahren zu behandeln. Öffentliche und private Belange sind hierbei untereinander abzuwägen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung St. Johannis zwischen Heimerichstraße, Hallerstraße, Rieterstraße und Prof. –Ernst–Nathan–Straße. Der Geltungsbereich grenzt mit drei Seiten an Wohngebiete an, im Westen wird er vom Klinikum Nürnberg-Nord begrenzt.
Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4576 hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,3 ha.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

In der Südhälfte des Geltungsbereichs befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 276 und 278 das XI-geschossige Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims sowie ein erdgeschossiger Kindergarten. Im Nordwesten war das Landesamt für das Gesundheitswesen Nordbayern untergebracht. Daran anschließend steht in der Nordostecke entlang der Heimerichstraße und der Hallerstraße eine III-VI-geschossige Blockrandbebauung mit Wohnnutzung. Östlich der Prof. -Ernst-Nathan-Straße besteht ein Grüngürtel in Form einer Platanenallee mit öffentlichen Kinderspiel- und Bolzflächen vor dem Haupteingang des Klinikums Nord.

I.3.1.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Rieterstraße, die Heimerichstraße und die Hallerstraße bilden neben der Juvenellstraße und der Lerchenbühlstraße die Haupterschließung für das Gebiet zwischen Bucher Straße, Nordwestring, Kirchenweg und Klinikum Nord. Die Hallerstraße übernimmt dabei eine wichtige Erschließungsfunktion für den Verkehr in und aus Richtung Kirchenweg, da sie mit dem signalisierten Vollanschluss am Kirchenweg eine sichere An- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht.

Seit Juli 2007 gilt im beschriebenen Gebiet die Bewohnerparkregelung, wonach ca. 25 % der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werktags zwischen 9:00 und 20:00 Uhr für Bewohner mit dem entsprechenden Parkausweis Q1 reserviert sind.

Das beschriebene Gebiet gehört zum Schulsprengel der Johannisschule in der Adam-Kraft-Straße. Die Hallerstraße ist Teil des Schulwegs für die Kinder vom Hort in der Heimerichstraße zur Schule und umgekehrt. Die Signalanlage an der Kreuzung Hallerstraße/ Kirchenweg ermöglicht den Kindern eine sichere Querung des Kirchenwegs.

Das Gebiet ist derzeit über die Buslinien 35, 38, 39 und 34 sowie über die Straßenbahnlinie 4 mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erschlossen. Eine weitere Verbesserung der ÖPNV-Erschließung wird die Inbetriebnahme der U 3 bis zum Friedrich-Ebert-Platz bzw. bis zum Klinikum Nord bringen.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bis auf die öffentliche Grünanlage mit Spielflächen um bebautes Gebiet mit z.T. bereits leer stehenden Gebäuden. Das Planungsgebiet ist bis auf Gebäude und Straßen zum überwiegenden Teil unversiegelt. Die Freiflächen sind als öffentliche oder private Grünflächen (u.a. Freifläche ehem. Kindergarten) mit umfangreichem, überwiegend altem Gehölzbestand gestaltet und stehen bzw. standen (ehemaliges Schwesternwohnheim, ehemalige Kinder- und Jugendpsychiatrie, ehemaliges Landesamt für Gesundheitswesen Nordbayern) den Anwohnern und Beschäftigten zur Erholungsnutzung zur Verfügung.

Die im Planungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen ungefähr zur Hälfte der Baumschutzverordnung. Sonst sind keine erhaltenswerten Pflanzenbestände vorhanden.

Im Rahmen der neuen Stadtbiotopkartierung wurden die öffentliche Grünanlage und angrenzende Gehölzbestände als Biotop Nr. 1103-001 erfasst. Es handelt sich dabei um eine intensiv genutzte, teilweise gepflasterte Grünanlage mit Spielflächen und altem, wertvollem Baumbestand. In den Randbereichen befinden sich Hecken, Gebüsche, jüngerer Baumbestand (v.a. Hainbuche) und einzelne Spitz-Ahorne. Insgesamt handelt es sich um ca. 95 Bäume, darunter ca. 40 Platanen mit Stammdurchmessern ab 50 cm.

Die Bäume auf den öffentlichen und privaten Flächen haben für die Anwohner und Beschäftigten bezüglich des Wohn- und Arbeitsumfelds eine hohe Bedeutung und wirken zum überwiegenden Teil in die Straßenräume hinein.

In der saP wurden als relevante Arten mehrere Fledermaus- und Vogelarten (u.a. Abendsegler, Buntspecht, Girlitz) überprüft. Der alte Baumbestand, insbesondere die Platanen haben für diese Arten eine hohe Bedeutung.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

I.3.1.5.a Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

I.3.1.5.b Schallimmissionen

Zur Analyse der Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4576 wurde von der Firma BIG, Messinger+Schwarz GmbH, eine schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt. Aus dem Bericht vom 16.12.2013 geht hervor, dass das Plangebiet auf Grund seiner Lage durch verkehrsbedingte Lärmemissionen, Auswirkungen durch die Ballspielplatznutzung und durch das Vorhaben - Auswirkungen durch Gewerbenutzungen - belastet wird. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass für die Bauvorhaben Maßnahmen zum Lärm- / Schallschutz erforderlich sind.

Es sind für die unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, anzustreben. Dabei ist das „heranrückende“ Nutzungsprofil an die bestehenden Nutzungen der Umgebung, insbesondere an die sensiblen Nutzungen wie Wohnbebauung, auf der Grundlage der DIN 18005 i.d.R. durch Festsetzungen verträglich anzupassen. Dies gilt sowohl für anlagenbezogene sowie verkehrliche Immissionen.
Notwendige Verkehrsprognosen wurden durch das Verkehrsplanungsamt im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens erstellt.
Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander und mit der Umgebung muss gewährleistet sein.

Abweichend zum Anhang der 18. BImSchV Nr. 1.3.1 Satz 4 wurden die Emissionen des (bestehenden) Bolzplatzes nicht gemessen sondern als Prognose gerechnet. Der Gutachter des beauftragten Büros ebenso wie die Fachleute des Umweltamts Abt. Immissionsschutz sind sich einig, dass das Prognoseverfahren die aussagekräftigeren Werte ermittelt und den worst-case abbildet.

Hubschrauberflugplatz auf der Dachfläche Neubau Ost des Klinikums Nord

Der Landeplatz wurde im Rahmen des Rettungsdiensts, Katastrophenschutzes und Krankentransport für den Tag- und Nachtflugbetrieb zugelassen.
Aufgrund der Größe des Klinikums ist ein Landeplatz erforderlich gewesen, die Auslastung wird durch Notsituationen diktiert. Der Landeplatz steht insbesondere für medizinische Notfalleinsätze, Krankentransporte, Such- und Rettungsdiensteinsätze, für Notfallsituationen zur Rettung von Menschenleben zur Verfügung.
Nachdem bei einer Abwägung zwischen Lärmbeeinträchtigung und Rettung von Menschenleben der Rettung Priorität eingeräumt werden muss und die Anzahl der Flugbewegungen sehr gering sein wird, ist die zu erwartende Lärmbeeinträchtigung mit Verteilung auf die zwei An- und Abflugrichtungen nicht vermeidbar und auch zumutbar.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit Landschaftsplan (FNP) sind die Flächen wie folgt dargestellt:
Bauflächen:

- Flächen für den Gemeinbedarf - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Flächen für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung
- Grünfläche

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen nicht mit der Darstellung im FNP überein. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.
Die Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung wird nicht mehr benötigt. Die Fortführung der vorhandenen Wohn- und Mischgebiete über diesen Bereich fügt sich in die Stadtstruktur ein. Das Sondergebiet „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“ steht wie die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche in einem engen Nutzungszusammenhang mit dem Klinikum Nord. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist sichergestellt.
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne

Für diesen Bereich liegen die einfachen Bebauungspläne (Baulinienpläne) Nr. 2217 genehmigt mit Regierungsentschließung (R.E.) vom 11. Juni 1911, Az.: 4406 a63 und Nr. 2865, genehmigt mit R.E. vom 19.10.1926, Az.: 4106 a63 vor. Die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4576 aufgehobenen Festsetzungen können der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ entnommen werden.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Gebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es liegen planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor. Die Zulassung des Vorhabens im geplanten Sondergebiet ist auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Es handelt sich um eine Planung die Auswirkungen auf die Umgebung hat oder erwarten lässt. Um die Beteiligung der Öffentlichkeit zu

ermöglichen und die Belange der Nachbarschaft gebührend berücksichtigen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Gesetzlich geschützte Gebiete (NSGs, LSGs, LBs, NDs oder WSGs), sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der aktualisierten Stadtbiotopkartierung von 2007 wurden die öffentliche Grünanlage und die angrenzenden Gehölzbestände als Biotop Nr. 1103-001 erfasst.

Auf Grund des potentiellen Vorkommens streng geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung im Planungsgebiet wurde vom Grundstückseigentümer eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Denkmäler und Bodendenkmäler vorhanden.
Für eventuell auftretende Bodendenkmäler (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) besteht eine Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde Nürnberg, Bauhof 5.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Schutzbereich des § 12 Abs. 3 Nr. 1b des Luftverkehrsgesetzes.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Wegen der Nähe zur U-Bahntrasse ist beim Erstellen der Planung von Bauvorhaben entlang der Heimerichstraße aus konstruktiven und statischen Gründen eine Abstimmung mit dem U-Bahnbauamt der Stadt Nürnberg, Karl-Bröger-Straße 9, Tel. 231-4480 notwendig.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksfläche des ehemaligen Schwesternwohnheims, zukünftig Sondergebiet „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“, befindet sich im städtischen Eigentum.
Das Grundstück besteht aus der Fl.Nrn. 276 und 278 Gmkg. St. Johannis mit insgesamt 7.206°m².

Das Grundstück Heimerichstraße 31 wurde vom Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit im Jahr 2003 freigemacht und vom Freistaat für öffentliche Verwaltung nicht mehr benötigt.
Nach Aufgabe der Nutzung wurde das Grundstück an einen privaten Investor verkauft.
Das Grundstück besteht aus der Fl.Nr. 259 Gmkg. St. Johannis mit einer Fläche von 3.615,18 m².

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Aufgrund des Beschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 13.07.2006 wurde für das Bauvorhaben des Klinikum Nord zwischen Prof. - Ernst - Nathan - Straße und Hallerstraße auf dem Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheims anstatt eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein städtebauliches Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Die Bietergemeinschaft, die als Erstplatzierte aus dem vom Klinikum Nord ausgelobten Investorenwettbewerbs hervorgegangen ist, hat das städtebauliche Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis nun als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheims stehen - mit Ausnahme der ehemaligen Personalkantine - seit mehr als zehn Jahren leer. Die Räume der ehemaligen Personalkantine wurden vom Kindergarten „Die Schaukel e.V." genutzt. Diese zog im Sommer 2013 in ein neues Gebäude in der Heimerichstraße und wurde dort mit einer zusätzlichen Kinderkrippe eröffnen.

Für die Neugestaltung des Geländes des ehemaligen Schwesternwohnheims ist vom Klinikum im Jahr 2005 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben worden. Hierbei wurde vom Klinikum die Schaffung bestimmter Nutzungsmöglichkeiten vorgegeben, die damals für das Klinikum sinnvoll und wichtig erschienen.
Im Rahmen der Ausschreibung wurde ein Investor ausgewählt. Der Investor führte auf Basis der Vorgaben des Klinikums ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Neugestaltung des Geländes durch.
Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Gutachterverfahrens wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4576 mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 15.11.2007 eingeleitet.

Das Klinikum Nürnberg plante für seinen Standort Nord weitreichende Veränderungen, um das Klinikum zu stärken, den Standort attraktiver zu machen und weiter aufzuwerten. In diesem Rahmen erfolgt der Neubau-Ost zusammen mit einer Umgestaltung des Eingangsbereichs des Klinikums. Die geschlossene Situation des Klinikums soll durch Wegfall der Mauer verändert werden, der Ausbau der Grünanlage ermöglicht eine Öffnung des Klinikums zum Stadtquartier. Dabei soll mittelfristig auch der Haupteingang des Klinikums in das historische Gebäude Haus 1 verlegt werden.

Zeitgleich erfolgt der Bau der U-Bahnstation an der Heimerichstraße, der die Anbindung des Klinikums sowie des Quartiers weiter verbessern wird.

Die Planung auf deren Grundlage der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4576 erarbeitet wurde sah folgendes vor:

Auf den Flächen wurde die Errichtung eines Neubaus für ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen/Ambulanz, OP-Zentrum und Reha-Wellnessbereich (ca. 6800 m² NF) sowie ein Gesundheitshotel inklusive Konferenzbereich (ca. 3000 m² NF) vorgesehen. Im Erdgeschoss waren u. a. Einzelhandelsflächen, die der Stadtteilversorgung dienen (mit ca. 1400 m² VK), ein großflächiger Supermarkt (max. 1200 m² VK) und Gastronomie (ca. 250 m² NF) geplant. Die gastronomische Nutzung sollte sich nach außen zur Prof. Ernst-Nathan-Straße hin öffnen.
Die Lage mit direktem Bezug zur neu geplanten Eingangssituation und die Verzahnung mit dem geplanten Neubau-Ost des Klinikums bilden einen Endpunkt des gesamten Klinikensembles.

Es war eine kompakte V-VI - geschossige Bebauung mit einem zurückversetzten Terrassengeschoss vorgesehen. Das Erdgeschoss wäre komplett überbaut. Der geplante fast rechteckige Baukörper mit zwei Innenhöfen nahm die Grundstücksgrenze gegenüber dem Klinikum und der Rieterstraße auf. Die Höhe des Gebäudes orientierte sich an der umgebenden Bebauung und fügte sich in diese ein.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen für die Gesundheitsversorgung in Krankenhäusern erheblich geändert. Um auf diese Änderung zu reagieren wurden Nutzungen, die auf dem Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheims geplant waren, auf dem Gelände des Klinikums schon realisiert. Dies ermöglicht dem Klinikum u.a. die notwendige Verzahnung mit der ambulanten fachärztlichen Versorgung.

Für das Sondergebiet werden Festsetzungen getroffen die klinikumsergänzende Nutzungen zulassen, so dass eine zukunftsorientierte Entwicklung für das Klinikum auf dem Gebiet möglich ist.

Grundstück Heimerichstraße 31

Auf dem Gelände des ehemaligen Landesamts für das Gesundheitswesen Nordbayern sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in Form einer Blockrandbebauung möglich.

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Fläche für Gemeinbedarf / öffentliche Verwaltung dargestellt. Zielsetzung der Stadt ist es, das Grundstück in die Planungen mit einzubeziehen und als Erweiterungsfläche und Entwicklungsmöglichkeit für ergänzende Nutzungen z.B. Wohnungsbau vorzusehen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets bieten sich neben Wohnungen nichtstörendes Gewerbe, freie Berufe und Läden auf der Ebene des Erdgeschosses bis max. 1. OG an, die in Ergänzung zu kliniknahen Nutzungen stehen könnten.
Der entstehende Stellplatzbedarf wird durch eine separate Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt in der Heimerichstraße) gedeckt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7700 m²
Sondergebiet „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“	ca. 5900 m²
öffentliche Grünflächen:	ca. 5100 m²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 2800 m²

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt zukünftig über die Heimerichstraße, Hallerstraße und Rieterstraße. Entsprechend dem vorhandenen, ausschließlich fußläufig erschlossenen Klinikum soll die Professor-Ernst-Nathan-Straße aufgelassen und als Eingangsbereich des Klinikums und Bindeglied zwischen den Nutzungsbereichen neu gestaltet werden. Entstehen soll ein verkehrsfreier Klinik-Boulevard unter Einbeziehung der vorhandenen Platanenallee. Der Boulevard beginnt an der Klinikzufahrt in der Rieterstraße und endet an der zukünftigen U-Bahnstation Heimerichstraße.
Lediglich die Taxiandienung ist über ein Teilstück des Boulevards von der Rieterstraße aus vorgesehen.
Über die Rieterstraße erfolgt die Zu- und Abfahrt der Krankenwagen des Klinikums.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Sondergebiets liegt in der Rieterstraße, die Ausfahrt erfolgt über die Hallerstraße. Die Anlieferung soll von der Hallerstraße aus erfolgen. Im Zuge des U-Bahnbaus ist angedacht die Heimerichstraße verkehrsberuhigt umzugestalten.

Die Taxivorfahrflächen werden teilweise von der Rieterstraße in die Prof.-Ernst-Nathan-Straße verlagert.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die Hallerstraße bzw. Heimerichstraße. Die Tiefgaragenzu-und -abfahrt erfolgt über die Heimerichstraße.

Durch eine Ost/West - Durchwegung ist das gesamte Bebauungsplangebiet gut fußläufig (für Radfahrer frei) erschlossen.

Es wurde durch das Verkehrsplanungsamt eine ausführliche verkehrliche Untersuchung durchgeführt in der die verkehrliche Situation und die Auswirkungen der Planung in Alternativen dargelegt in verschiedenen Erschließungsmodellen geprüft wurden. Die im Plan niedergelegte Lösung ist Ergebnis dieser Untersuchung.

In der Heimerichstraße wird ab Frühjahr 2012 bis zur geplanten Eröffnung im Jahr 2016 die neue U-Bahnhaltestelle Klinikum Nord errichtet. Hierbei liegt ein Teil der unterirdischen U-Bahnanlage innerhalb des Bebauungsplangebiets. Es ist sicherzustellen, dass durch spätere Bebauung keine Beeinträchtigung hinsichtlich Bestand, Betrieb und Gebrauchstauglichkeit auftreten.
Mögliche Auswirkungen des U-Bahnbetriebs auf spätere Bauvorhaben wie Erschütterung und Schall sind zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Erschütterungs- und Schallimmissionen am Gebäude sind von den späteren Bauherren zu treffen. (Eventuell höhere Schallschutzanforderungen nach aktuellen Richtlinien sind zu berücksichtigen.) Störende und belästigende Erschütterungs-und Körperschallimmissionen durch die U-Bahn treten in dem betrachteten Bereich auf Grund der Verwendung von elastisch gelagerten Gleistragplatten (Masse-Feder-System) nicht auf.
Während der Bauzeit (2012-2016) der U-Bahnbaumaßnahme darf die Wirksamkeit der Verbauanker durch andere Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist im Zweifelsfall durch statische Berechnungen und Gutachten von Seiten der zukünftigen Bauherren zu erbringen und mit dem U-Bahnbauamt abzustimmen.

Die Lage des U-Bahnhofs in der Heimerichstraße befindet sich hauptsächlich außerhalb, Teilflächen des unterirdischen Bauwerkes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind als Hinweis dargestellt. Sie wurde innerhalb des Planfeststellungsverfahrens für die Verlängerung der U-Bahnlinie U3 geregelt.

I.4.3. GENDERASPEKTE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen fordert der Gesetzgeber, dass „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport Freizeit und Erholung“ zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan schafft durch seine innerstädtische Nutzungsmischung (Wohnen, Einzelhandel, freie Berufe, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen) gute Voraussetzungen für die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse. Kurze Wege können die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit erleichtern. Der Erhalt von Freiräumen, die Umgestaltung der Prof.-Ernst-Nathan-Straße in einen Fußgängerboulevard und der Erhalt des Ballspielplatzes tragen ebenfalls zur Familienfreundlichkeit des Wohnumfelds für bestehende und neu zu errichtende Wohnungen bei. Die Anbindung durch die U-Bahn in Kürze verbessert die Situation für Menschen, die auf den ÖPNV angewiesen sind, entscheidend.

Häufig werden Tiefgaragen hinsichtlich der Genderaspekte als problematisch angesehen, da sie insbesondere von Frauen als Angstraum wahrgenommen werden. Dies kann durch eine geschickte Detailplanung weitgehend vermieden werden. Durch Übersichtlichkeit, gute Ausleuchtung und das Anbieten von Frauenstellplätzen, die in der Nähe der Ausgänge liegen, ist dies möglich.

I.4.4. VERSORGUNG

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser kann, ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen, sichergestellt werden.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen werden weiterhin für die Versorgung benötigt und sind bis zur eventuellen Verlegung bzw. Neuanschlüssen zu sichern.
Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

I.4.5. ENTWÄSSERUNG

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch die bereits verlegten Leitungen und Kanäle ausreichend erschlossen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ziele der Grünordnung sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet die Sicherung der Grün- und Spielflächen, der Schutz der erhaltenswerten Bäume sowie ein Mindestanteil privater Grünflächen bei Neubebauungen.

Der Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt des wertvollen Gehölzbestands im Bereich der öffentlichen Grünanlage. Insbesondere die Wurzel- und Kronenbereiche der alten Platanen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Der überwiegende Teil des Gehölzbestands auf den privaten Grünflächen kann aufgrund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung, sowie der fast vollständigen Unterbauung der Baufläche mit einer Tiefgarage nicht erhalten werden. Der Großteil der Bäume entlang der Hallerstraße musste 2008 aufgrund erforderlicher Kanalbaumaßnahmen bereits beseitigt werden.

Neupflanzungen sind im Rahmen der Bauanträge im Freiflächengestaltungsplan festzulegen, nachdem noch keine konkreten Bauvorhaben vorliegen. Ein hoher Anteil des Gehölzbestands fällt unter die Baumschutzverordnung und erfordert bei Beseitigung darüber hinaus umfangreiche Ersatzpflanzungen.
Im Rahmen der U-Bahnbaumaßnahme (Planfeststellung) in der Heimerichstraße wurden im Bereich der öffentlichen Grünfläche mehrere Bäume entfernt. Nach Fertigstellung der Maßnahme werden gemäß Freiflächengestaltungsplan 15 neue Bäume gepflanzt.

Die Prof.-Ernst-Nathan-Straße soll im Zusammenhang mit dem Eingangsbereich des Klinikums als verkehrsberuhigter bzw. Fußgänger- Bereich neu gestaltet und aufgewertet werden. Zur Ergänzung der vorhandenen Platanenreihe sind auch im westlichen Straßenbereich in Fortführung der bereits vorhandenen Straßenbäume Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ein Straßengestaltungsplan befindet sich in Erarbeitung.

Für das geplante Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Landesamts für das Gesundheitswesen Nordbayern ist keine den beschlossenen Grün- und Spielflächenrichtwerten entsprechende Erweiterung z.B. der angrenzenden bestehenden Grünfläche vorgesehen. Daher kann das im Stadtteil St.Johannis vorhandene Defizit an Grün- und Freiflächen durch die Planung nicht reduziert werden.

In der saP sind Maßnahmen festgelegt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG auszuschließen. Dazu gehört als konfliktvermeidende Maßnahme die Durchführung von Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)

Derzeit sind aufgrund des vorkommenden Artenspektrums und der somit potenziell betroffenen Arten und aufgrund der Wirkprozesse des Bebauungsplans keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zwingend geboten, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Im Planungsgebiet ist durch die geplanten Bauvorhaben eine Zunahme des Versiegelungsgrads zu erwarten.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Weiter gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Die verhältnismäßig großen Dachflächen wären für eine photovoltaische Nutzung geeignet und würden in Kombination mit einer Begrünung einen bedeutenden Beitrag zur Energieeinsparung und zum Regenwasserrückhalt leisten.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Maßnahmen zur Vermeidung sind auch dann zu behandeln, wenn ein Ausgleich aufgrund eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich ist, aber nach § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft (u.a. durch Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen) stattfindet.
Die Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich schwerpunktmäßig auf den erhaltenswerten alten Gehölzbestand. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Tiefgaragenüberdeckung, der Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche und die Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sollen die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

Öffentliche Grünfläche

Die Öffentliche Grünfläche wird festgesetzt um den vorhandenen Baumbestand, v.a. die ortsbildprägenden Platanen zu schützen, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden können. Außerdem soll die Wohnqualität der zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebiets und die Frei- und Spielflächen für die wohnungsnahe, kurzzeitige Erholung erhalten werden. Nach der Jungendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ sollten darüber hinaus die Spielangebote für Kinder und Jugendliche verbessert werden.

Ausbau verkehrsberuhigter Bereich

Um den Erhalt der am östlichen Rand der Grünanlage stehenden Bäume sicher zu stellen, ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich plus 1,5 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten. Unverdichtete Wurzelräume bei gleichzeitiger Überfahrbarkeit (bis zu einem Raddruck von 10 t) können durch Wurzelbrücken oder vergleichbare Wurzelschutzsysteme gewährleistet werden.

Freihaltung von mindestens 10 % der Grundstücksfläche des Sondergebietes von Bebauung

Eine 10 % Freihaltung – wie von Umweltamt gefordert - wird im Bereich des neuen Sondergebiets nicht möglich sein, da eine vollständige Unterbauung durch eine Tiefgarage erfolgt. Durch die Zurücksetzung der Baugrenzen des Sondergebiets wurde der Erhaltung der bestehenden Grünanlage Vorrang gegeben. Es wird festgesetzt, dass die noch freigehaltene Grundstücksfläche mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten ist.

Tiefgaragenüberdeckung

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben.
Unter dieser Voraussetzung kann außerdem eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren und die Ableitung in die Kanalisation zu verringern. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Planungsgebiet ist zu prüfen, wie den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Rechnung getragen werden kann. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind insbesondere:
- ausreichender Grundwasserflurabstand,
- Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung (kf-Wert),
- Schadstofffreiheit des Untergrundes im Bereich der Versickerungsanlagen.

Bei der Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen:
- Eignung der Gefälleverhältnisse zum Vorfluter,
- ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation in Frage, die jedoch die Erhebung entsprechender Benutzungsgebühren nach sich zieht. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung und Rückhaltung bereits seit längerer Zeit den Vorrang und berücksichtigt dies in der Gebührensatzung.
Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung wirkt sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen aus.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:
- Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. -flächen),
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflussdrosselung und Rückhaltung),
- versickerungsfreundlicher Ausbau von Verkehrsflächen,
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser (ein Speichervolumen von mindest. 25 l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen).

Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. -flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden. Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser i.d.R. nicht erteilt."

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutz vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu gewährleisten.
Zur Analyse der Lärmimmissionsbelastungen des Planungsgebietes wurde von der Fa. Messinger +Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt[1].
Aus diesen geht hervor, dass das Baugebiet auf Grund seiner Lage durch verkehrsbedingte Lärmemissionen vorbelastet ist. Weiter liegt das Planungsgebiet im Einflussbereich eines Ballspielplatzes und durch die angestrebten gewerblichen Nutzungen ist weiter mit einer Einwirkung von Gewerbelärmimmissionen sowohl nach innen als auch nach außen auf die unmittelbare Umgebung zu rechnen.

Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellungen ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1, Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN

[1] Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Bericht Nr. 1003/1525B vom 16.12.2013

18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge eingehalten werden sollten.

Für den einwirkenden Gewerbelärm sind die Orientierungswerte gemäß TA Lärm/02/ herangezogen worden.

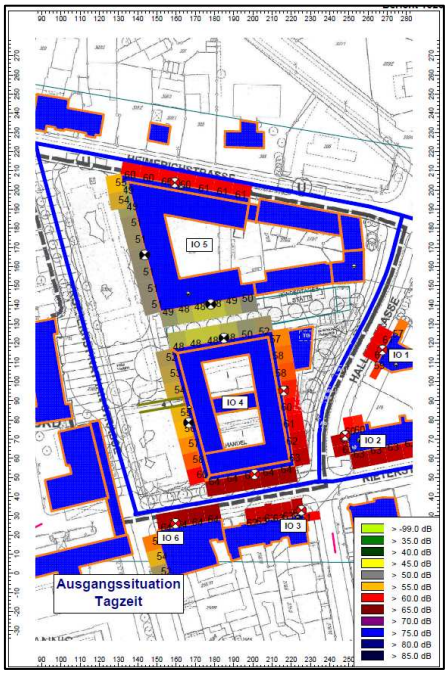
Für einwirkende Nutzungsgeräusche aus Sport- und Freizeitanlagen ist üblicherweise die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV/05/) zu beachten. Ballsportplätze gehören jedoch zu den Jugendspieleinrichtungen die zukünftig im Hinblick auf ihre Lärmimmissionen nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen des Bayerischen Landtag/06/ zu beurteilen sind.

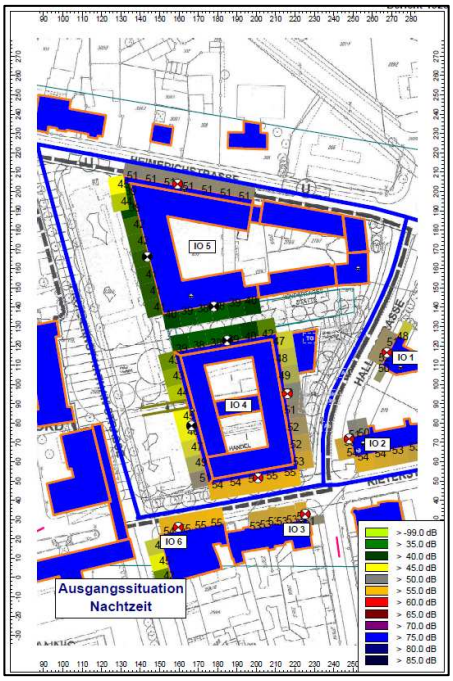
Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag / Nacht		
	Verkehrslärm DIN 18 005	Gewerbelärm TA Lärm/02/	Sport- und Freizeitlärm Tags außerhalb der Ruhezeit 18.BImSchV/05/
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45	55/40	55
Sondergebiete, je nach Nutzungsart	60 - 50 / 45 - 35	60 - 45 / 45 – 35	60
Mischgebiet (MI)	60 / 50	60 / 45	45

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, denn
"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."
(Ziffer 1.2. des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1, Mai 1987)
In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist.

Straßenverkehrslärm

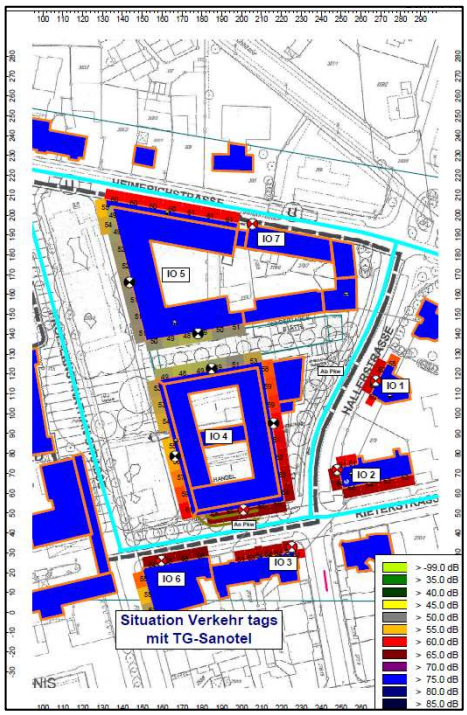
Bereits durch die Ausgangssituation mit den derzeitigen Verkehrszahlen ist nahezu an allen betrachteten Wohngebäuden mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

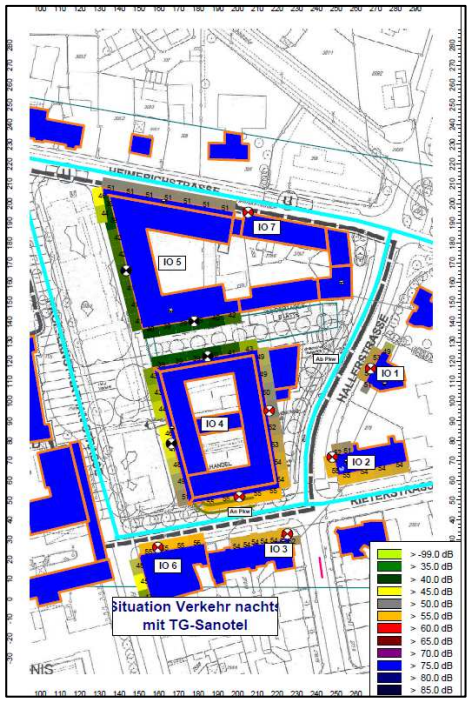




Isophonen-/Pegelkarten mit den Immissionsorten — Bestand Tag — Bestand Nacht

Die durch die Neubauten zu erwartenden neuen Verkehrsströme führen zu einer Pegelerhöhung um ca. 0,8 – 1,1 dB(A) tags und ca. 0,6 – 1,1 dB(A) nachts.





Isophonen-/Pegelkarten mit den Immissionsorten — Bestand Tag — Bestand Nacht

Übersicht der Auswirkungen der prognostizierten Verkehrslärm-Immissionen

Fall 0: Ausgangssituation mit Verkehrszahlen Bestand
Fall 1: Variante TG-Nutzung Gesundheitszentrum (Zufahrt Rieterstraße und Abfahrt Hallerstraße) und TG Heimerichstraße

Lage IO siehe beiliegende Übersichtsblätter!
Orientierungswerte (**ORW**) für Verkehrslärm nach DIN 18005
Immissionsgrenzwerte (**IGW**) für Verkehrslärm nach 16. BImSchVo!

Bezeichnung	Höhe IO bzw. OK. Fenster (m)	ORW/IGW Tag (dBA)	ORW/IGW Nacht (dBA)	Pegel tags Fall 0 (dBA)	nachts (dBA)	Pegel tags Fall 1 (dBA)	nachts (dBA)	Veränd. zu Fall 0 tags (dBA)	nachts (dBA)
IO 1 EG	2,5	55/59	45/49	60,3	50,8	61,5	51,9	1,2	1,1
IO 1 2.OG	8,1	55/59	45/49	60,7	51,1	61,9	52,3	1,2	1,2
IO 2 EG	3	55/59	45/49	62,3	52,8	63,4	53,9	1,1	1,1
IO 2 1.OG	5,8	55/59	45/49	62,5	53,0	63,6	54,1	1,1	1,1
IO 3 EG	2,5	55/59	45/49	64,2	54,8	65,0	55,6	0,8	0,8
IO 3 2.OG	9	55/59	45/49	64,4	55,0	65,2	55,8	0,8	0,8
IO 4 Ost OG	14	55/59	45/49	58,6	49,1	59,7	50,2	1,1	1,1
IO 4 Süd OG	7	55/59	45/49	63,7	54,3	64,2	54,9	0,5	0,6
IO 4 West OG	7	55/59	45/49	54,0	44,5	54,5	45	0,5	0,5
IO 4 Nord OG	7	55/59	45/49	46,1	36,4	47,0	37,4	0,9	1,0
IO 5 Süd EG	2,5	55/59	45/49	44,8	35,1	45,7	36	0,9	0,9
IO 5 Süd 3.OG	10,9	55/59	45/49	46,8	37,0	47,7	38	0,9	1,0
IO 5 West EG	2,5	55/59	45/49	48,1	38,3	48,3	38,5	0,2	0,2
IO 5 West 3.OG	10,9	55/59	45/49	50,5	40,6	50,6	40,7	0,1	0,1
IO 5 Nord EG	2,5	55/59	45/49	60,1	50,5	60,4	50,9	0,3	0,4
IO 5 Nord 1.OG	5,3	55/59	45/49	59,5	50,0	59,7	50,2	0,2	0,2
IO 6 EG	2,5	55/59	45/49	65,9	56,5	66,5	57,1	0,6	0,6
IO 6 1.OG	5,5	55/59	45/49	65,5	56,1	66,1	56,7	0,6	0,6

Grundsätzlich sollten an allen Gebäudefassaden von Wohngebäuden an denen der Außenlärmpegel jeweils von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, d.h. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 erwartet werden, keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Im Rahmen der konkreten Bauplanung sollten diese nach Möglichkeit nur lärmabgewandt in Richtung von vorliegenden Ruhezonen (z.B. Innenhöfen) orientiert werden. Bei Mehrfamilienhäusern lässt sich diese gewünschte Raumanordnung nur bedingt realisieren.
Da durch die Nähe zu den umliegenden Straßen und die geplante Geschossigkeit keine wirksamen aktiven Schutzmaßnahmen realisiert werden können, besteht nur die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) vorzusehen.
Auch auf mögliche Hotelzimmer des Sondergebiets sind diese Maßnahmen zu übertragen.
Für besonders schutzbedürftige Räume wie, z.B. einer stationären Rehaeinrichtung muss bereits in der Entwurfsplanung auf lärmabgewandte Orientierung der Räume bzw. öffenbare Fenster geachtet werden. Derartige Räume sollten nur lärmabgewandt z.B. in Richtung der vorgesehenen Innenhöfe angeordnet werden.

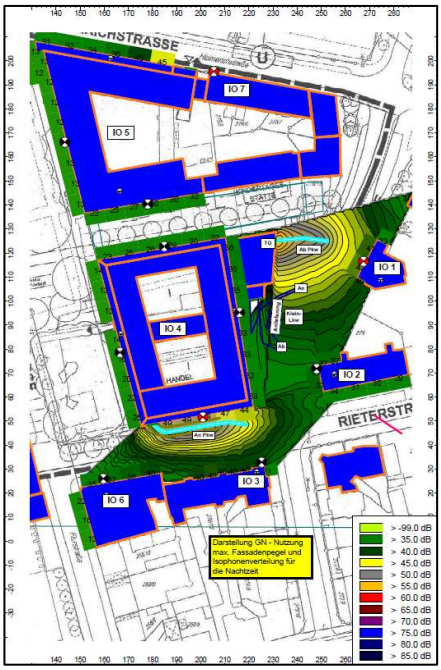
<u>Gewerbelärm und Emissionen aus Tiefgarage Heimerichstraße</u>

Die Auswirkungen des Gewerbelärms hängen von der zu realisierenden Nutzung im Sondergebiet ab. Da die Immobilie in Nutzungseinheiten aufgeteilt werden wird, für die nicht alle vorab die Nutzer feststehen, war eine Prognose zu treffen. Grundlage der immissionstechnischen Untersuchung war das bis 2011 geplante Sanotel mit dem angegebenen Nutzungsmix. Aufgrund der Größe der Tiefgarage und der hohen zu erwartenden Besucherfrequenz auch aufgrund der damals geplanten umfangreichen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss stellt die Prognose auf dieser Grundlage einen worst – case dar, der voraussichtlich durch die vom Klinikum geplanten Nutzungen im Sondergebiet deutlich unterschritten werden wird. Folgender Nutzungsmix wurde untersucht, um die Folgen für die umgebende Bebauung abschätzen zu können:

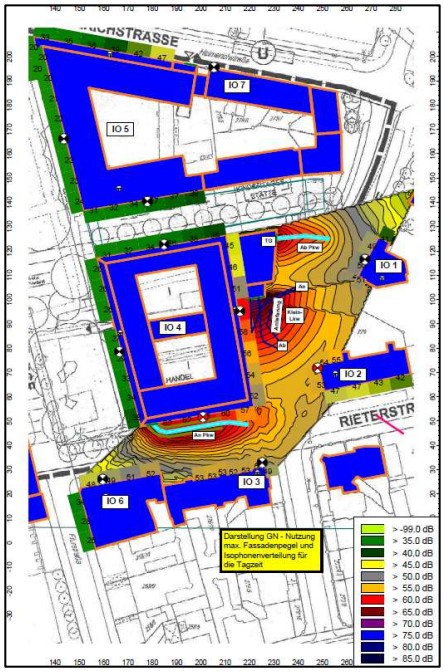
- Tiefgarage im Sondergebiet mit insgesamt ca. 350 Stellplätzen und Zufahrt – Rieterstraße und Abfahrt- Hallerstraße
- Möglicher SB-Markt mit Lade-/Andienungszone an der Hallerstraße

- Tiefgarage für die WA–Bebauung mit insgesamt ca. 123 Stellplätze mit Zu-/Abfahrt in der Heimerichstraße

Zur Minimierung der zu erwartenden Gewerbeimmissionen sind eine schallabsorbierende Einhausung für die Andien-/ Ladezone, sowie getrennte Tiefgaragen Zu-und Abfahrten für das Sondergebiet erforderlich. Durch diese Schutzmaßnahmen kann der Immissioneintrag beider maßgebenderer Gewerbequelle wirksam reduziert werden. Die Prognose tags zeigt auf, das nur am direkt gegenüberliegenden Immissionsort IO 3, aufgrund des geringen Abstands zur Andienzone mit einer maximalen Überschreitung von ca. 1 dB(A) gerechnet werden muss. In der Nacht wird der Grenzwert nicht überschritten.
Am Immissionsort IO 1 hingegen muss aufgrund der möglichen „Restentleerung“ der Tiefgarage zwischen 22 und 23 Uhr mit einer maximalen Überschreitung von ca. 1,6 dB(A) gerechnet werden.
Zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft ist weiterhin vorgesehen die Ladetätigkeiten auf die Zeit von 06:00-20:00 Uhr zu begrenzen. Diesbezügliche Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgeschrieben werden.



Isophonen-/Pegelkarten mit den Immissionsorten Bestand Nacht



Bestand Tag

Auf das Sondergebiet liegt nur ein nennenswerter Immissionseintrag an der Gebäudefassade Ost und Süd vor. Hier wird lokal nur direkt oberhalb der Tiefgaragen-Zufahrt der Orientierungswert tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 3,4 dB(A) überschritten. Hier sind mögliche Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster mit Schalldämmlüfter für schutzbedürftige Räume, keine Anordnung von Hotelzimmern, sowie auch eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrtsrampe vorzusehen. Schutzbedürftige Räume wie eine stationäre Reha sind hier grundsätzlich nicht möglich.

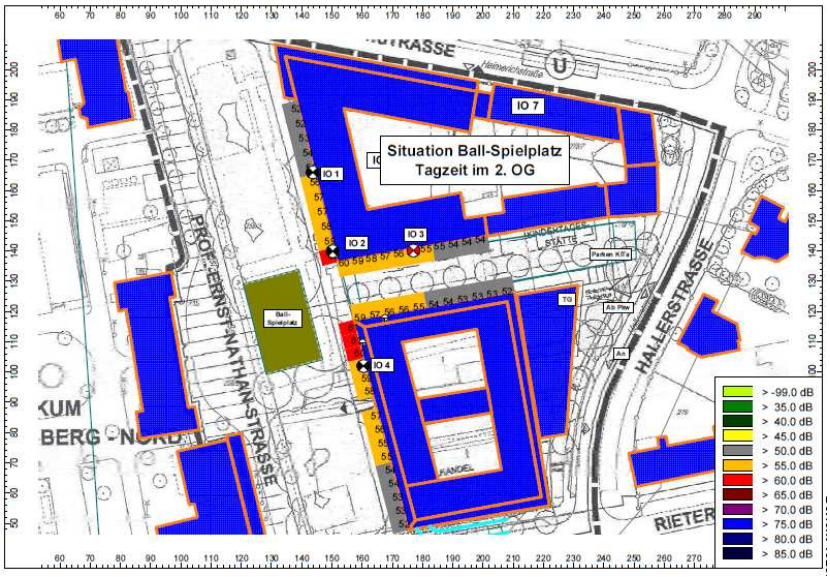
Eine eventuell störende gewerbliche Auswirkung auf das angrenzende Klinikum kann ausgeschlossen werden, da ein ausreichender Schutzabstand zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Klinikgebäude / Bettenhaus besteht.

<u>Ballspielplatz</u>

Für den bestehenden Ballspielplatz wurde von dem Extremfall einer Nutzung als Fußball-/ Bolzplatz für Kinder und Jugendliche ausgegangen.

Infolge des geringen Abstands zu der geplanten Bebauung werden die zulässigen Imissionspegel für ein Mischgebiet gem. 18. BImSchV sowohl an der Heimerichstraße (insbesondere Westseite

/Südwestecke) als auch an den angrenzenden Bereichen der Nordwestlich ausgerichteten Fassaden des Sondergebiets ausgeschöpft. Die Möglichkeiten, den Ballspielplatz zu verlegen, wurden innerhalb der Verwaltung abgefragt. Aufgrund des eklatanten Mangels an Freiflächen im Stadtteil ist jedoch eine Verlagerung ausgeschlossen. Das hohe Spielflächendefizit im Stadtteil macht den Erhalt des Ballspielplatzes erforderlich.



Isophonen-/Pegelkarte mit den Immissionsorten

Ballspielplatz tags

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen Nutzung wird im nördlichen Bereich des Planungsgebiets - an der Heimerichstraße und Hallerstraße - ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Verbesserung der Wohnqualität setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Diese Nutzungen wären mit der festgesetzten Blockrandbebauung nicht vereinbar.
Der Ausschluss von Fremdwerbung (weitere Art von nichtstörendem Gewerbe) dient der Beruhigung des Stadtbilds.

Zwar werden an den dem Ballspielplatz zugewandten Fenstern der geplanten Blockrandbebauung die Mischgebiets-Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV rechnerisch erreicht und teilweise ausgeschöpft. Dies zwingt jedoch nach den gesetzlichen Vorgaben nicht zur Festsetzung eines Mischgebiets, zumal dann nicht, wenn - wie im vorliegenden Fall - die städtebaulichen Gegebenheiten (Wohnbedarf, Lage an einer verkehrsberuhigten Straße mit Grünanlage) eher für die Ausweisung eines Wohngebiets sprechen. Vielmehr sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs Ballspielplätze für Kinder und Jugendliche bzw. Bolzplätze neben oder sogar in Wohngebieten zulässig.

Wegen ihrer Zweckbestimmung können Bolzplätze zwar nicht in jeder Hinsicht mit Kinderspielplätzen gleichgesetzt werden. Sie sind aber in höherem Maße als Anlagen für sportliche Zwecke wohngebietsverträglich und damit in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Es entspricht sachgerechter Abwägung, dass bei Einhaltung der Mischgebietswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnungen und Ballspielplatz gewahrt sind. Dabei ist vorliegend auch zu berücksichtigen, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. BIG von einer

Worst-Case-Berechnung (Maximalwertbetrachtung, d. h. ständig ca. 25 Kinder bzw. Jugendliche auf der Ballspielfläche) ausgeht, die praktisch kaum relevant werden wird.

Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Zwischen U-Bahnstation und Eingang zum Nord-Klinikum ist mit einer hohen Fußgängerfrequenz zu rechnen, so dass im Erdgeschoss ausreichende Kundenströme für gastronomische Betriebe und Läden erwartet werden können. Die Lage ist durchaus geeignet, bei Bedarf auch noch im 1. Obergeschoss gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen unterzubringen. Insbesondere dadurch, dass die Bebauung des angrenzenden Areals derzeit zurückgestellt ist, ergeben sich für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes Möglichkeiten, insbesondere Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich unterzubringen.

Mit der Einschränkung, dass Läden eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² aufweisen dürfen, wird ein Ladentyp beschrieben, wie dieser für Gebiete mit gründerzeitlicher Baustruktur in Nürnberg typisch ist. Diese kleineren Einheiten für spezielle Bedarfe können angeordnet werden, ohne den Versorgungsschwerpunkt am Friedrich-Ebert-Platz zu gefährden. Für weitere Betriebe bestehen im Sondergebiet Ansiedlungsmöglichkeiten, da in der Nähe zum Klinikum dafür ein Bedarf gegeben ist.

Darüber hinaus gehende Einzelhandelsbetriebe, die hauptsächlich auf Pkw-Nutzer ausgerichtet sind und durch Kaufkraftabzug die vorhandene, verbrauchernahe Versorgung schwächen würden, werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Sondergebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets an Hallerstraße und Rieterstraße wird als sonstiges Sondergebiet – „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“ - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Das sonstige Sondergebiet „Klinikum - klinikumsergänzende Nutzungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, Einrichtungen und Freiberuflern mit Bezug zur Medizin / Gesundheit bzw. zum Klinikum.

Folgende Nutzungsarten können den „Betrieben und Einrichtungen für soziale und der Gesundheit dienende Zwecke“ zugerechnet werden und sind allgemein zulässig:

Zulässig sind:

- Betriebe und Einrichtungen soziale, dem Klinikum dienende Zwecke
- Betriebe und Einrichtungen für der Gesundheit dienende Zwecke
- Bildungseinrichtungen mit Schwerpunkt Gesundheitsberufe
- Beherbergungsbetriebe
- freie Berufe
- im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften – mit Ausnahme von Fast-Food-Restaurants mit Drive – In -Schalter
- im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² je Betrieb

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe auf maximal 20 % der Geschossfläche
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche

Der zentrale Versorgungsbereich des Viertels liegt am Friedrich-Ebert-Platz. Ziel ist es, diesen Versorgungsbereich zu ergänzen, nicht zu schwächen. Daher müssen die Verkaufsflächen für den Einzelhandel sowie für den klinikbezogenen Einzelhandel (z.B. Drogerie, Blumenladen, Geschenke, Apotheke) begrenzt werden.

Das Klinikum Nord ist ein Gesundheitsbetrieb, der für eine große Anzahl von Menschen Aufenthalts- bzw. Arbeitsort ist. Bislang sind nur beschränkt Möglichkeiten zur Versorgung der Personen vorhanden. Nachgefragt werden Einzelhandel, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe. Das Klinikum Nord hat einen großen Einzugsbereich in der Region, daher haben Besucher oft lange Anfahrtswege und und fragen entsprechende Angebote nach. Auch Patienten, die nicht mehr in der Klinik behandelt werden müssen, aber zuhause keine entsprechende Pflege erhalten können, sollen in einem „Pflegehotel“ in Klinikumsnähe versorgt werden können.
Der angegebene Nutzungsmix ist geeignet, um neben dem Klinikum die entsprechende, ergänzende Infrastruktur zu schaffen.

Zur Sicherung des bestehenden Grünbereichs mit den Spielflächen und schützenswerten Baumbestand in der Prof.-Ernst-Nathan-Straße, wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand der umliegenden Bebauung. Insbesondere im Bereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung der Heimerichstraße und südlich der Rieterstraße liegt die Dichte deutlich über den zulässigen Werten der BauNVO. Die innerstädtische Lage erfordert ein gewisses Maß der Verdichtung. Das entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die gut erschlossene Lage soll möglichst effektiv genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht Grundfllächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt sind. Hierbei bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen.

Ziel ist eine angemessene Höhenentwicklung mit einer der Innenstadtlage entsprechenden Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung.

Das künftig vorgesehene Maß der baulichen Nutzung, sowie Höhenentwicklung und Dachlandschaft leiten sich aus der vorhandenen III- bis VI-geschossigen umgebenden Bebauung ab.

Das im § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 wird überschritten. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der GRZ von 0,4 kann eine GFZ von 2,8 erreicht werden.

Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, da
- das Plangebiet in einem innenstadtnahen, dicht bebauten Stadtteil liegt und die geplante Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Stadtstruktur darstellt,
- die notwendige Infrastruktur schon vorhanden ist und ergänzt werden soll,
- Die Fortführung der Blockrandbebauung in Höhe und Tiefe zwingend zur Überschreitung des Maßes nach § 17 Abs.1 BauNVO führt

Die Überschreitungen werden durch Umstände ausgeglichen, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- das Gebiet liegt innenstadtnah zu vielen Wohn- und Arbeitsstätten,
- eine U-Bahnstation wird in Kürze angrenzend bzw. in einer max. Entfernung von ca. 200 m liegen,
- ausreichend Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr sind vorgesehen
- Grünflächen mit Spielangeboten in unmittelbarer Nähe sind vorhanden und werden durch den Plan festgeschrieben
- eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Anordnung der Baukörper sicher gestellt.

Trotz der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und öffentliche Belange nicht erkennbar beeinträchtigt. Damit ist die Überschreitung vertretbar.

Im Sondergebiet ergibt sich durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse eine Überschreitung der zulässigen GFZ. Es ergibt sich eine maximale GFZ von 2,8.
Die Voraussetzungen dafür gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO sind gegeben, da

- die Bebauung im Sondergebiet nur als geschlossene Straßenrandbebauung mit mindestens V – VI Geschossen als Pufferzone mit Lärmschutzwirkung wirksam ist,
- durch die Baufigur eines Blockrands mit Innenhöfen ruhige, straßenabgewandte Fassaden möglich werden,
- das Sondergebiet eine Abwandlung des Kerngebiets (Nutzungseinschränkung auf zentrale Einrichtungen der Gesundheitspflege mit ergänzenden Einrichtungen) darstellt und für Kerngebiete eine GFZ bis 3,0 zulässig ist.

Trotz der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Überschreitungen werden ausgeglichen durch die Randbedingungen, wie sie für das allgemeine Wohngebiet bereits dargestellt worden sind.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend in offener Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es soll die vorhandene bauliche Struktur der angrenzenden Gebäude aufgenommen werden.
Durch die geschlossene Blockrandbebauung entlang der Heimerichstraße / Hallerstraße und der Rieterstraße soll gewährleistet werden, dass die innenliegenden Bereiche vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

I.5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Die erforderlichen Stellplätze für Nutzungen des Sondergebiets sind in zwei Tiefgaragengeschossen mit maximal 350 Stellplätzen unter dem Sondergebiet möglich. Um die Lärmsituation zu entzerren, wird die Zufahrt über die Rieterstraße und die Abfahrt über die Hallerstraße erfolgen.
Unterstützt wird diese Anordnung auch durch das Preisgericht des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs, welches die Wertigkeit der Verkehrsberuhigung der Prof.-Ernst-Nathan-Straße und die damit verbundene Aufwertung der innerstädtischen Grünzone als wichtigstes Kriterium einschätzt.
Um die mangelhafte Parksituation der Umgebung zu entzerren, soll die Tiefgarage zukünftig auch als Quartiersgarage genutzt werden können und den Besuchern des Klinikums dienen.

Das allgemeine Wohngebiet an der Heimerichstraße erhält eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Heimerichstraße. Die Stellplatzanzahl wird mit maximal 140 Stellplätzen beziffert.

Fahrradstellplätze

Im Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15) regelt auch die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Um die privaten Grundstücke im Planungsbereich begrünen zu können und nutzbar zu machen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Nebenanlagen nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern für die Herstellung von Kinderspielplätzen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern). Daneben sind ausnahmsweise Ne-

benanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Die Treppenhäuser der Tiefgaragen des Sondergebiets sind als Nebenanlagen im nichtüberbaubaren Bereich zulässig. Lüftungsanlagen für die Tiefgarage dürfen in diesem Bereich nur Frischluftansaugfunktionen haben.

Auf den privaten Grundstücken sind ausreichend Flächen für die Müllentsorgung vorzusehen.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden Außenwände zugelassen, vor denen die nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht an allen Stellen eingehalten werden.
Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet. Rechtsgrundlage für die Abweichung bildet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Die Festsetzungen sind das Ergebnis städtebaulicher Abwägung bezüglich Ortsbild und Gestaltung.
Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Nord-Südausrichtung der Gebäude sowie durch die Freiraumqualitäten (öffentliche Grünflächen) im Umfeld des Planungsgebiets gegeben.

I.5.7. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Um die öffentlichen Nutzung und eine Durchwegung des Planungsbereiches zu gewährleisten, sind darüber hinaus die in den Bereichen der Bauflächen vorgesehenen Wegeverbindungen auf einer Breite von 3,50 m dinglich zu sichern.

I.5.8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

Zur Verminderung der Emissionen aus den Bereichen Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung des Sondergebiets sind Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen erforderlich. Die Bereiche sind einzuhausen und/oder mit schalldämpfenden Oberflächen auszustatten. Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das Gebäude im Sondergebiet wird aufgrund seiner Tiefgarage und Nutzungscharakteristik im Baugenehmigungsverfahren als Sonderbau zu behandeln sein. Dies ermöglicht die vollumfängliche Überprüfung der Schallimmissionsthematik im Baugenehmigungsverfahren. Da zu diesem Zeitpunkt die Nutzungen verbindlich festgelegt werden müssen, auch hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Situierung im Gebäude, kann die Detailplanung zu den notwendigen Vorkehrungen auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet werden. Sowohl die Lage von Räumen für Reha-Zwecke und deren notwendige Abschirmung als auch die Situierung von Lüftungsanlagen und anderen technischen Einrichtungen kann im nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

Dachflächen, die von Hubschraubern von geringer Höhe überflogen werden, sollten geschützt werden. Lose Kiesschüttungen sollten in Bitumen oder sonstigen Bindemitteln eingebettet oder durch Plattenbeläge ersetzt werden. Blechabdeckungen, Kollektoren, Dachflächenfenster oder Lichtkuppeln usw. bedürfen jedoch nur in Extremfällen zusätzliche Befestigungen.
Einzelheiten sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

I.5.9. BEHEIZUNG

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen, mit Ausnahme Heizöl EL. Eine Heizung auf der Basis von Holzpellets oder Hackschnitzel widerspricht dieser Regelung nicht, soweit diese Brenn-

stoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Das Gebiet ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

I.5.10. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTEN-SCHUTZ

I.5.11. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

Bombentrichter und Kampfstoffe
Der südliche Bereich des Planungsgebiets, Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche und die Prof.-Ernst-Nathan-Straße sind als Kampfmittelbelastungsgebiet ausgewiesen.

I.6. UMWELTBELANGE

I.6.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB durchgeführt.
Für das weitere Verfahren wurden folgende Hinweise gegeben:
Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) empfohlen. Im Weiteren wurde eine Einmessung der Bäume und die Darstellung der realen Kronendurchmesser für erforderlich gehalten. Ein entsprechendes Baumgutachten wurde erstellt und die Planung zugunsten der Wurzelräume der Bäume geändert, d.h. die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zurückgenommen; auch der ursprünglich vorgesehene öffentliche Weg auf der Ostseite der Grünanlage entfällt.
Auswirkungen der Tiefgaragenzu-und abfahrten bzw. weitere Schallquellen sollen in einem Schalltechnischen Gutachten beurteilt werden (bereits erfolgt, s.o.).

Folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen umgesetzt werden:
- möglichst vollständiger Erhalt des vorhandenen Baumbestands
- Vermeidung der Beeinträchtigung der Platanenreihe
- Erhalt des in der Biotopkartierung erfassten Biotops (Stadtbiotopkartierung 2008 Nr. N-1103-001)
- Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge und sonstige Versickerungsmaßnahmen soweit möglich und zulässig
- Untersuchung der Auswirkungen auf die Umgebung durch ein Lärmschutzgutachten und die daraus folgenden Lärmminderungsmaßnahmen
- Tiefgaragenein- und ausfahrten, sowie Andienungszonen einhausen sowie von innen hochabsorbierend verkleiden
- Andienung zeitlich beschränken
- Dachflächen photovoltaische Nutzung
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Energieeffiziente Bauweise
- BHKW
- Fernwärmeversorgung

I.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für das Bebauungsplangebiet wurde 2008 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. 2013 wurde eine aktuelle Erhebung zu den relevanten Artengruppen erstellt, auf deren Basis die saP aktualisiert wurde.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beinhaltet:

- Die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Die Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.
An konfliktvermeidende Maßnahmen (V) wurden insbesondere für die betroffenen Vogelarten festgesetzt:
V 1 Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01.März bis zum 30. September)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht für erforderlich gehalten:
Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vom 17.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in die Planung / den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.11.2007 bis zum 28.12.2007 durchgeführt.

Es wurden von Anwohnern und dem ADFC schriftliche Äußerungen vorgebracht, welche folgenden Themen beinhalteten:

- Bereits vorhandene Verkehrsbelastung in der Hallerstraße
- Erschließung der geplanten Tiefgarage
- Wegeführung Kindergärten, Kinderhort, Schulen
- Alternativvorschläge der Anwohner
- Radfahrwege

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 03.12.2007 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, an der ca. 100 Personen teilnahmen. Die Niederschrift dazu liegt in den Akten vor. In weiten Teilen decken sich die in der Informationsveranstaltung vorgebrachten Äußerungen mit den schriftlich eingegangenen Äußerungen.
In der Kinderversammlung für den Bereich St. Johannis, Wetzendorf am 14.11.2008 stellten die Grundschule Johannis und der Hort Heimerichstraße den Antrag, die Spiel-und Bolzflächen in der Prof.-Ernst-Nathan-Straße zu erhalten.

Die eingegangenen Äußerungen wurden umfassend geprüft. Am 24.09.2009 wurde darüber dem Stadtplanungsausschuss berichtet. Auf die Vorlage dazu wird verwiesen.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 02.01.2012 bis zum 03.02.2012 durchgeführt.

In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Insbesondere die Einwände zum geplanten östlichen Fußgängerbereich, führten zu einer notwendigen Planänderungen. Die öffentliche Grünfläche wurde erweitert. Die Baugrenzen wurden in einem Abstand gewählt, so dass keine Überbauung der Wurzelbereiche mehr möglich ist. Eine uneingeschränkte Feuerwehrzufahrt kann dadurch gewährleistet werden.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 24.04.2014 bis 26.05.2014 statt. In dieser Zeit konnte die Stellungnahmen abgegeben werden. In dieser Zeit wurden von der IHK, der N-ERGIE und der deutschen Telekom, die als Träger öffentlicher Belange nochmals angeschrieben wurden, Stellungnahmen abgegeben. Keine dieser Stellungnahmen brachte neue Erkenntnisse. Mit etwas Verspätung gab auch der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) eine Stellungnahme ab, die dennoch berücksichtigt wurde.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Die Belastung durch Verkehrslärm ist sowohl im Gebiet als auch bei den Anwohnern der angrenzenden Bereiche bereits vor Durchführung der Planung hoch und liegt über den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Umnutzung /Neubebauung der Grundstücke östlich des Grünstreifens an der Prof.-Ernst-Nathan-Straße ist erforderlich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die vorrangig auf die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen anstelle von Neuausweisungen am Stadtrand abzielt.

Der Bereich des Sondergebiets war schon bisher dem Klinikum zugeordnet (Schwesternwohnheim). Das Krankenhaus der obersten Versorgungsstufe bildet nahezu einen Stadtteil für sich und hat Auswirkungen, insbesondere verkehrliche (Besucher, Angestellte, Krankenwagen, Taxis) auf die benachbarten Viertel. Dass die Grundstücke des Schwesternwohnheims und der ehemaligen Landesuntersuchungsanstalt weiterhin baulich genutzt werden würden ist auch aus Sicht der Anwohner zu erwarten. Die damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen - Erhöhungen der Immissionen aus Verkehrslärm um bis zu 1,6 dB(A) - sind damit im Rahmen des Ortsüblichen hinzunehmen. Das Gelände

der Landesuntersuchungsanstalt soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Das Sondergebiet knüpft an die Klinikumsnutzung an und ergänzt diese. Eine Vorbelastung im Viertel ist diesbezüglich bereits gegeben.

I.9. KOSTEN

Für die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche ist es erforderlich ca. 170 m² Fläche des Grundstücks Heimerichstraße 31 vom privaten Grundstückseigentümer zu arrondieren. Der Grundstückseigentümer sichert zu, die Fläche kosten- und lastenfrei an die Stadt Nürnberg zu übertragen.

Notwendige Flächenarrondierungen zulasten des Klinikums sind in einer früheren Vereinbarung zwischen Stadt und Klinikum geregelt. Darin heißt es, dass benötigte Flächen rückübertragen werden. Das betrifft Flächen für die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche und Wegeverbindungen.
Seitens SÖR wird vorgeschlagen nicht nur die Erweiterungsfläche der öffentlichen Grünfläche neu anzulegen, sondern die gesamte öffentliche Grünanlage inkl. Spiel-und Bolzplatz zu sanieren. Damit trägt auch die Grünanlage zur Aufwertung des Standortes bei.
Im Zuge der Sanierung kann auch eine Umgestaltung des Bolzplatzes mit entsprechendem Belag sowie Einbau eines lärmmindernden Ballfangzaunes (Kosten trägt die Kochinvest GmbH) erfolgen.
Die Kosten für die Sanierung der öffentlichen Grünfläche inkl. Sanierung Spielplatz- und Bolzplatz, betragen ca. 990.000,00 € (inkl. Entwicklungspflege, externe Planungskosten und Bauverwaltung).
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4576 werden die Kosten seitens SÖR zur Aufnahme in den MIP vorgeschlagen.
Die Sanierung der öffentlichen Grünfläche sollte im Rahmen der Umgestaltung der Prof.-Ernst-Nathan-Straße erfolgen.
Die Kosten für die Neugestaltung der Prof.-Ernst-Nathan-Straße werden im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes ermittelt. Die Finanzierung ist noch offen.

Nürnberg, 25.06.2014
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt