

**BEGRÜNDUNG zum
RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445
„Tiefes Feld“**

**für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und
der Südwesttangente**

Stand: März 15



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“
für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttan-
gente

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum	1
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	6
I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	7
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	9
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	9
I.3.2.2. Fachplanungsrecht	12
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	15
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation	15
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse	16
I.3.3.3. Bodenordnung/Umlegungsverfahren	16
I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	17
I.4. PLANUNGSKONZEPT	18
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	18
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	18
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	18
I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	19
I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	20
I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept	20
I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung	21
I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	21
I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ	21
I.4.6.1. Lufthygiene	21
I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz	21

I.4.7.	ENERGIEEINSPARUNG	23
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	23
I.6.	BETEILIGUNGEN	25
I.6.1.	INFORMELLE BETEILIGUNG VOR ORT	25
I.6.2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	25
I.6.3.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25
I.6.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	25
I.6.5.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:	26
I.8.	KOSTEN	26

II. UMWELTBERICHT (Stand November 2014) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Lärmgutachten (Mai 2014)
 Versickerungsgutachten (26.03.2014)
 Broschüre Rahmenplanung „Tiefes Feld“ (SPF, Juli 2011)
 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, saP (September 2011)
 Machbarkeitsstudie Wasser (Dezember 2010)

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4544 „Tiefes Feld“
für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße
und der Südwesttangente

I. PLANBERICHT

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

Am 29.04.1999 fasste der Ausschuss für Stadtplanung (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4445 und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 statt. Nachdem sich die Stadt dazu entschloss, die Bewerbung um die Bundesgartenschau nicht weiter zu verfolgen und die Entwicklung anderer Stadtgebiete zu diesem Zeitpunkt Vorrang hatte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europar10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am 18.01.2010 vergab die Jury zwei Preise und einen Ankauf. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse wurde durch das Büro SPF ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet der nun als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen soll.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE:

Anlass zur Aufstellung

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt das „Tiefe Feld“ städtebaulich zu entwickeln. Dadurch soll in Nürnberg ein neues, qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das die Interessen verschiedener Nutzergruppen angemessen berücksichtigt. Anstoß für die Entwicklung im Tiefen Feld ist das U-Bahn-Projekt und die geplante Führung der Neuen Rothenburger Straße. Die U-Bahn-Erweiterung im Südwesten der Stadt soll Motor einer städtebaulichen Entwicklung sein und gleichzeitig die bestehenden Gebiete stärker mit der Gesamtstadt vernetzen.

Nürnberg ist eine Großstadt mit über 500.000 Einwohnern. Seit den 70er Jahren hat sich Nürnberg von einer Industriestadt traditioneller Prägung zu einem leistungsfähigen Dienstleistungszentrum entwickelt. Über 75 % der Arbeitsplätze befinden sich heute im Dienstleistungssektor. Im Hinblick auf die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen ist davon auszugehen, dass der Verdichtungsraum Nürnberg auch weiterhin anwachsen wird.

Auf Grund seiner leistungsfähigen Infrastrukturausstattung, Wirtschaftskraft, Kultureinrichtungen und der zentralen wirtschaftsgeografischen Lage mit Gateway-Funktion für Mittel- und Osteuropa ist es Nürnberg gelungen, zusammen mit seinen Nachbarn als europäische Metropolregion klassifiziert zu werden.

Nürnberg will seine Rolle als gesellschaftliches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum halten und ausbauen. Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einer qualitativ hochwertigen, baulichen Verdichtung, die eine gute Versorgung der Quartiere mit öffentlichen Grün- und Freiräumen, sowie die Nahversorgung berücksichtigt. Mittelfristig sind die wichtigsten Herausforderungen die

Gewährleistung eines guten sozialen Klimas, der kreative Umgang mit dem technologischen Wandel, eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung und die Sicherung eines stabilen Finanzhaushalts.

Dazu muss sich die Stadt auch den übergreifenden Themen wie weltweite Migration, Klimaerwärmung, begrenzte natürliche Ressourcen und öffentliche Sicherheit stellen und auf lokaler Ebene Antworten finden.

Ziele der städtebaulichen Planung:

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Südwesten der Stadt Nürnberg. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen insgesamt ca. 1.150 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie öffentliche Infrastrukturnutzungen entstehen.

Die räumlich abgegrenzte Lage des Tiefen Feldes, welche funktional und visuell von der Südwesttangente sowie dem Main-Donau-Kanal im Westen und der Strecke Nürnberg-Rangierbahnhof nach Fürth-Güterbahnhof im Osten bestimmt wird, verhindert derzeit eine Verbindung der angrenzenden Stadtteile Kleinreuth und Großreuth. Zudem besteht insbesondere durch die Bahnstrecke sowie die Südwesttangente eine sehr hohe Lärmbelastung für die bestehenden Flächen des Tiefen Feldes. Kleinreuth selbst wird durch die stark befahrene Alte Rothenburger Straße stark belastet. Diese zieht verstärkt gewerbliche Nutzungen an, welche von dem hohen Erschließungsgrad profitieren, die kleinteiligen Strukturen jedoch zunehmend aufbrechen.

Der Ausbau der U-Bahn Strecke U3 mit einer neuen Haltestelle Kleinreuth bietet die große Chance, durch ein effizientes Fuß- und Radwegenetz und der Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege den Stellenwert des Automobils zur Erschließung des neuen Stadtteils zu minimieren.

Mit der neuen Entwicklung werden sich der Charakter Kleinreuths und dessen Umfeld stark verändern. Kleinreuth soll sich dabei zu einem Lebens-, Arbeits- und Erholungsort mit attraktiven öffentlichen Freiräumen entwickeln. Durch den Ausbau der U-Bahn-Haltestelle, sowie den Ausbau der Neuen Rothenburger Straße und der städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet ein attraktiver Wohnstandort werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Planung die bestehenden Lärmbelastungen durch die Güterzugstrecke und die Südwesttangente durch aktive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden.

Durch den Bau der Neuen Rothenburger Straße nimmt die Verkehrsbelastung an der Alten Rothenburger Straße deutlich ab. Durch diese Entwicklung ist eine Aufwertung des Straßenbilds und eine Weiterentwicklung der südlich an die Alte Rothenburger Straße grenzenden Flächen angestrebt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 73 ha. Es liegt ca. 4,5 km westlich vom Stadtzentrum und wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth, im Westen durch die Autobahn bzw. Südwesttangente und Kanal sowie im Osten durch die Strecke Nürnberg-Rangierbahnhof nach Fürth-Güterbahnhof begrenzt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist im Bereich des Tiefen Feldes unbebaut und wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nur vereinzelt an den Rändern vorhanden. Durch die Sicht auf die Südwesttangente und die Bahnlinie Nürnberg - Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die fehlende Fuß- und Radwege, wird das Gebiet für Freizeit und Erholung derzeit kaum genutzt.

Der Ort Kleinreuth beiderseits der Rothenburger Straße ist derzeit stark von kleinteiliger dörflicher Wohnbebauung, sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen und der räumlich trennenden Rothenburger Straße geprägt.

Die aktuellen Probleme des bestehenden Siedlungsgebiets sind die Auswirkungen des Durchgangsverkehrs, die ungeordnete Ansiedlung von heterogenen Gewerbeflächen, eine geringe soziale Infrastruktur, eine schwachen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und fehlende Freiraumverbindungen. Zusammen mit der Trennwirkung von Autobahn, Kanal und Bahnlinie führt dies zu einer isolierten Lage innerhalb der Stadt. Nicht zuletzt dadurch ist die derzeitige Bedeutung des Planungsgebiets für die Gesamtstadt eher gering.

I.3.1.3. Verkehr

Zurzeit ist das Wettbewerbsgebiet nur über Flurwege zugänglich. Die im Norden des Planungsgebiets verlaufende bestehende Rothenburger Straße bildet die Verkehrserschließung, die das gesamte Gebiet derzeit mit der Region und der Innenstadt verbindet. Das Bearbeitungsgebiet soll künftig über die Neue Rothenburger Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Einzelhandel

Als Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Wirtschaftspolitik für den Einzelhandel und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg (Dr. Acocella 12/2012) beschlossen.

Das Gutachten untersuchte die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen. So bestehen sowohl für die Sortimente des Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten.

Zu einem solchen Sonderstandort zählt auch der Bereich nördlich des Planungsgebiets, der im Einzelhandelsgutachten zusammen mit einem weiteren Elektronikfachmarkt an der Rothenburger Straße als Sonderstandort „Kleinreuth 1“ abgegrenzt wurde. Der Sonderstandort besteht aus 11 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 17 625 m². Als standortprägend werden das SB-Warenhaus und die zwei Elektrofachmärkte gesehen. Dabei entfällt nahezu die gesamte vorhandene Verkaufsfläche auf das Sortiment des Nahversorgungsbereichs oder zentrenrelevante Sortimente.

„Kleinreuth 1“ wird als etablierter, aber nicht integrierter Sonderstandort gesehen, der sich grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eignen würde. Das Gutachten empfiehlt daher, dass sehr umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot nicht auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, soweit dies planungsrechtlich möglich wäre.

Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne Nr. 4544 Virnsberger Straße (Meisterareal) und 4611 „TeVi alt“ eingeleitet, mit der Zielsetzung die Einzelhandelssituation am Standort planungsrechtlich zu regeln. Eine Regelung des Einzelhandels in diesem Gebiet ist vor dem Hintergrund der geplanten Neuen Mitte im Tiefen Feld unabdingbar.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen, noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, ist allerdings vergleichsweise klein parzelliert. In den Randbereichen grenzen Baumreihen, Sträucher sowie gehölzbestandene Böschungen die Fläche von benachbarten Nutzungen (insbesondere den Verkehrsstrassen) ab. Trotz des geringen Anteils gliedernder Strukturelemente entsteht durch die randlichen Brachflächen und Gehölzbestände sowie den eher extensiv genutzten Bereichen eine gewisse Vielfalt an unterschiedli-

chen Lebensräumen. Nur wenige Äcker liegen schon länger brach. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, wo bereits der Damm für die spätere Durchbindung der Rothenburger Straße aufgeschüttet wurde, befinden sich einige großflächige Ruderalbereiche, teilweise mit flächigem Gehölzbewuchs. Hervorzuheben sind vor allem die Vorkommen der gefährdeten Ackerwildkrautarten. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten. Im Ortsbereich ist zum Teil noch alter, erhaltenswerter Baumbestand (v.a. Eichen und Linden) vorhanden.

Zum Rahmenplan des Bebauungsplans liegt bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011 vor, die fortgeschrieben werden muss. Im Geltungsbereich wurden zwei Fledermausarten (Abendsegler, Zwergfledermaus) konkret nachgewiesen. Die Flächen werden außerdem von Vögeln zur Nahrungssuche sowie als Bruthabitat genutzt. Aktuelle Nachweise liegen insgesamt für 40 Vogelarten vor. Dabei handelt es sich überwiegend um die typische Vogelfauna der offenen Feldflur sowie um Arten aus Siedlungen und Gärten. Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesen-Schafstelze, von denen auch Bruten im Gebiet nachgewiesen werden können.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Lärmbelastungen:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der vorgegebenen Bedarfe und Nutzungen eine erste schalltechnische Untersuchung und Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden die auf das Planungsgebiet wirkenden Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen untersucht. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen.

Im Bereich des Planungsgebiets sind folgende Lärmemittenten maßgeblich:

- Verkehrslärm durch die Zugstrecke im Osten (Planfeststellung zum 4-gleisigen Ausbau; Zeitpunkt des Ausbaus unbekannt)
- Verkehrslärm der Südwesttangente im Südwesten sowie der Rothenburger Straße im Norden
- Gewerbegebiete v.a. im Norden und westlich des Main-Donau-Kanals

Zur schallschutztechnischen Situation erfolgten bisher erste Berechnungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, die zunächst nur die freie Schallausbreitung berücksichtigen. Der Schall breitet sich aufgrund des weiträumig ebenen Geländes und teils erhöht gelegenen Verkehrsstraßen bzw. Emittenten über das gesamte Plangebiet aus. Dabei wirken sich die Emissionen wie folgt aus:

Bei der Berechnung der bestehenden Verkehrslärmemissionen wurde nicht der Status Quo zugrunde gelegt, sondern bereits Prognosezahlen für eine Zunahme der Verkehrszahlen auf der Südwesttangente und es wurde der Neubau der Rothenburger Straße, sowie der viergleisige Ausbau der Bahnstrecke berücksichtigt. Nachdem Ausbau verläuft die Strecke Nürnberg-Rangierbahnhof nach Fürth-Güterbahnhof in veränderter Lage oberirdisch und wird durch die Strecke Nürnberg-Kleinreuth nach Erlangen-Eltersdorf, die im Pegnitztunnel liegen wird, ergänzt. Im weiteren Verfahren wird auch verstärkt die vorhandene Bahnstrecke untersucht. Die zweigleisige Strecke emittiert laut Stellungnahme der DB Immobilien Region Süd vom 15.12.2014 mehr Lärm, als der spätere 4-gleisige Ausbau. Da der Zeitpunkt des Ausbaus noch immer unklar ist, wird im nächsten Lärmgutachten auch der jetzige und somit schalltechnisch ungünstigere Fall untersucht. Mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. entlang der Bahnlinie, Südwesttangente) wurden noch nicht eingerechnet. Der Wegfall des Schienenbonus ab dem 01.01.2015 wurde in der Berechnung berücksichtigt.

Folgende Schallemissionspegel errechneten sich hier auf der Grundlage der Prognoseverkehrsanzahlen:

Straßenverkehrslärm:

Quelle	DTV Kfz/24h	Schallemissionspegel $L_{m,E}$ dB(A)	
Südwesttangente	71.000	75 dB(A) tags	68 dB(A) nachts
Neue Rothenburger Straße	26.000	63 dB(A) tags	55 dB(A) nachts

Verkehrslärm Bahnlinie

Die Prognosezahlen der Deutschen Bahn zum geplanten 4-gleisigen Ausbau gehen von einer Frequentierung von ca. 8 Zügen/h zur Tag- und Nachtzeit aus (Tag: 119 Züge, Nacht 64 Züge). Im weiteren Verfahren wird zudem die Frequentierung der jetzigen 2-gleisigen Strecke Nürnberg-Rangierbahnhof nach Fürth-Güterbahnhof berücksichtigt. Das künftige Schallgutachten wird auch die Schallemissionspegel des jetzigen Streckenzustands darstellen.

Quelle	Schallemissionspegel $L_{m,E}$ dB(A)	
Güterzugstrecke	83 dB(A) tags	84 dB(A) nachts

Freie Schallausbreitung

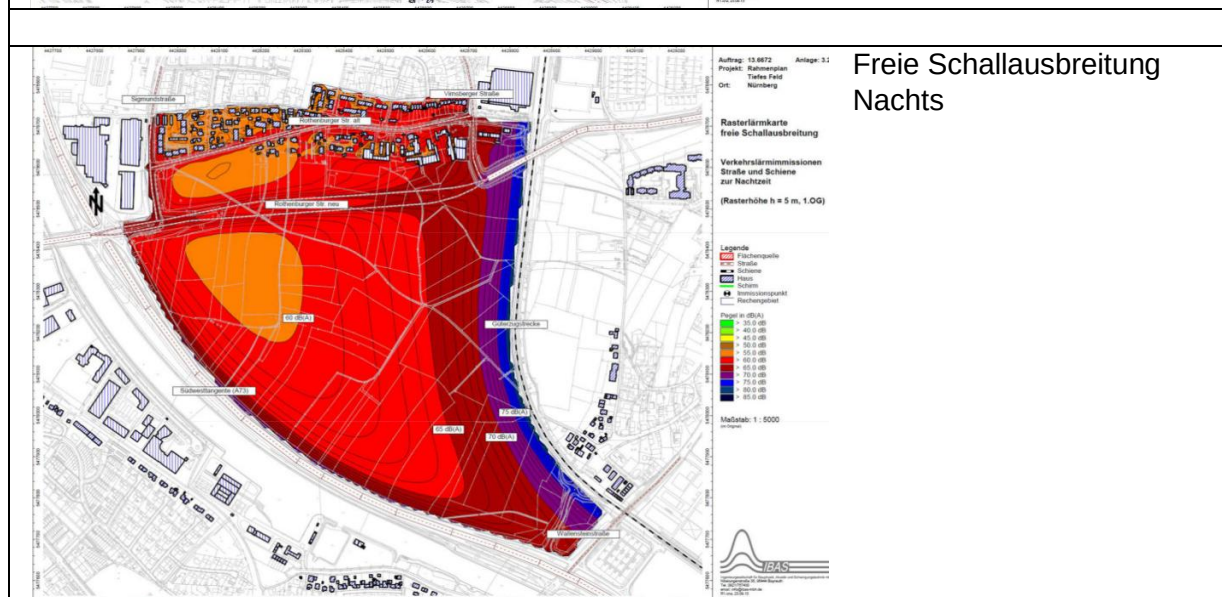
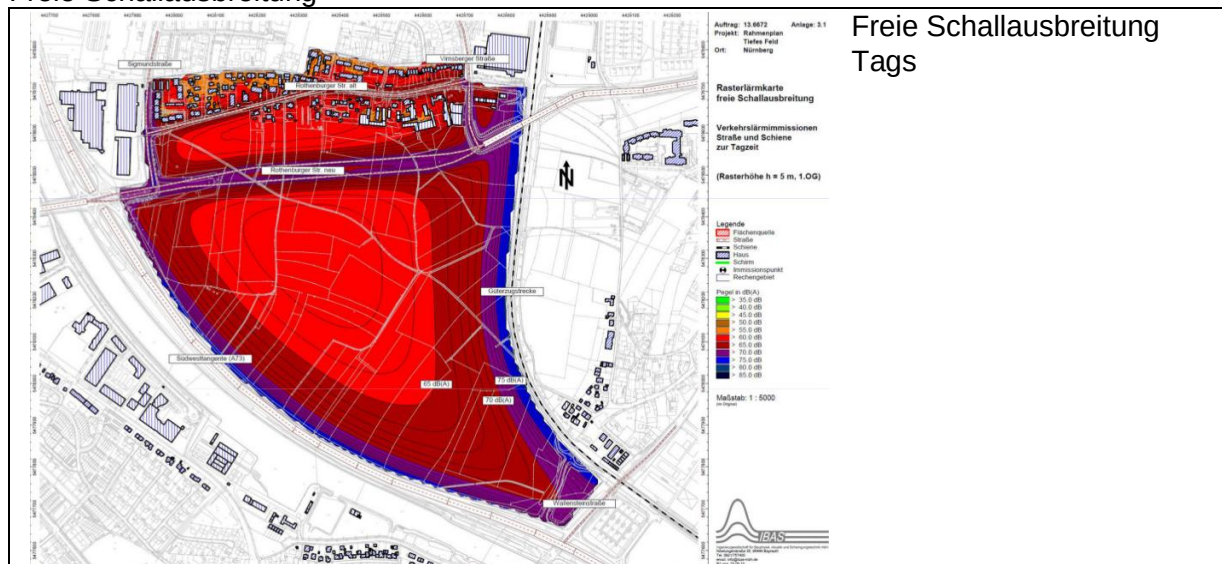


Abbildung 1: Freie Schallausbreitung (Quelle: IBAS Ingenieure)

Es zeigt sich, dass die Bahnlinie die größten Auswirkungen im Hinblick auf die Immissionssituation nach sich zieht. Hier werden im Osten des Geltungsbereichs Werte von über 75 dB(A) an der Bahnlinie erreicht. Im Zentrum des Planbereichs, also in etwa in gleicher Entfernung zu den Emittenten werden tags immer noch Werte von ca. 63 dB(A) erreicht, nachts sind es etwa 59 dB(A).

Gewerbelärm:

Im Umfeld des Planungsgebiets gibt es sowohl Gewerbegebiete (GE), als auch Industriegebiete (GI). Meist erfolgten in den dazugehörigen Bebauungsplänen keine Beschränkungen zum Lärmschutz (z.B. Emissionskontingentierung), lediglich auf Ebene von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen wurden vereinzelt Auflagen zum Schallschutz erteilt. Bei der Ermittlung der freien Schallausbreitung des Gewerbelärms zeigt sich, dass tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden können. Lediglich in den Bestandsbereichen liegen die Schalldruckpegel geringfügig höher, aber noch im Rahmen der Orientierungswerte für Mischgebiete (MI). Ähnlich ist die Situation nachts, wo die Orientierungswerte für WA 40 dB(A) weitgehend eingehalten werden können. Nur am äußersten Nordrand und im Westen werden Schalldruckpegel von etwa 42 dB(A) erreicht. Dies stellt eine geringfügige Überschreitung der Werte für Wohngebiete dar, die Werte für Mischgebiete werden eingehalten.

Altlasten:

Die im Rahmen des Versickerungsgutachtens durchgeführten Felduntersuchungen zeigten keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Lufthygiene:

Negativ stellt sich die Verkehrsbelastung der Südwesttangente, der Rothenburger Straße sowie nachgeordnet der Wallensteinstraße in Bezug auf Luftschadstoffe dar. Auch die Zugstrecke Nürnberg-Fürth sowie der Schiffsverkehr auf dem Main-Donau-Kanal wirken auf das Plangebiet ein. Der Einfluss dieser Belastungen auf die lufthygienische Situation, vor allem auf die NO₂ und Feinstaubkonzentration, ist als hoch einzustufen. Relevante Emissionen aus den Gewerbe- und Industriegebieten sind für das Tiefe Feld nicht bekannt.

Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) im Plangebiet zu rechnen. Die Folgen für das Gebiet durch die geplante Nutzung sind, auch vor dem Hintergrund der jetzigen Belastung, als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) sind die Bereiche des Planungsgebiets nördlich und südlich der „Neuen Rothenburger Straße“ als gemischte Baufläche und als Wohnbauflächen dargestellt. Die „Neue Rothenburger Straße“ selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Grünfläche (öffentliche Park- und Grünanlage) und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der Grünfläche ist eine von West nach Ost verlaufende Freiraumverbindung gekennzeichnet.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Folgende Bebauungspläne und Veränderungssperren grenzen an das Planungsgebiet:

rechtskräftige Bebauungspläne:

B-Plan Nr. 3642	21.07.1971	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 4161 am 29.05.1985 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 in einem Teilbereich außer Kraft getreten. Mit dem Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 geändert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3642 befinden sich zwischenzeitlich auch noch der Bebauungsplan Nr. 4445 (Tiefes Feld) und die Satzung Nr. 45 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 (Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642) im Verfahren.	Westlicher Teilbereich GE Östlicher Teilbereich WA Nördlicher Teilbereich GE
B-Plan Nr. 4608	16.04.2014	Der Bebauungsplan Nr. 4608 wurde als Teilbebauungsplan aus dem mit Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2010 aufgestellten B-Plans herausgelöst.	Gemeinbedarf Schule
B-Plan Nr. 3720	08.01.1967	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 3724 am 24.02.1971, des Bebauungsplans Nr. 3642 am 21.07.1971 und des Bebauungsplans Nr. 3747 am 28.12.1973 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 in Teilbereichen außer Kraft getreten.	GE
B-Plan Nr. 3589	04.05.1966	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 3720 am 18.01.1967 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3589 in einem kleinen Teil im Bereich der Virnsberger Straße außer Kraft getreten.	GE/GI
B-Plan Nr. 3894	11.01.1978	Der Bebauungsplan Nr. 3894 wird im südlichen Teilbereich durch B-Plan 4608 mit Art der Nutzung Gemeinbedarf Schule überlagert.	Kleingärten im Osten Öffentliche Grünfläche Sportflächen im Westen
B-Plan Nr. 3776	07.01.1971		SO Rundfunk GE
B-Plan Nr. 4111	22.08.1978	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 3958 am 24.04.1991 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4111 in einem kleinen Teilbereich außer Kraft getreten.	SO Sport (Tennisanlage)
B-Plan Nr. 3958	24.04.1991		GE
B-Plan Nr. 3882	04.09.1974		GE SO Schirrhof
B-Plan Nr. 3843	12.01.1972	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 3958 am 24.04.1991 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4111 in einem kleinen Teilbereich außer Kraft getreten.	SO Schirrhof Grünfläche Wassersport Wohnen
B-Plan Nr. 3908	06.05.1976		GE Öffentliche Grünflächen

Bebauungspläne im Verfahren

B-Plan Nr. 4611	10.11.2011	Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 259/4, 398/1 und 398/6 jeweils Gmkg. Großreuth bei Schweinau, südlich und westlich der Rothenburger Straße gilt die Veränderungssperre Nr. 75 die spätestens zum 05.11.2012 außer Kraft tritt.	
B-Plan Nr. 3642 Änderungsverfahren	15.05.1997	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 4161 am 29.05.1985 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 in einem Teilbereich außer Kraft getreten. Mit dem Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 geändert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3642 befinden sich zwischenzeitlich auch noch der Bebauungsplan Nr. 4445 und die Satzung Nr. 45 zur Aufhebung der planungsrechtlichen	

		Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 (Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642) im Verfahren.	
Aufhebungssatzung Nr. 45	08.12.2005	Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 (Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642).	
B-Plan Nr. 4601	28.10.2010	In den am 28.10.2010 beschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4601 befindet sich zwischenzeitlich auch noch der Bebauungsplan Nr. 4608. Gemäß Vorlage des Stadtplanungsausschusses vom 10.11.2011 zum Bericht über die Ergebnisse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll der Bebauungsplan Nr. 4608 (Aufstellungsbeschluss in gleicher Sitzung) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4601 herausgelöst werden.	Wohnen
B-Plan Nr. 4544	23.02.2006	Gemäß Beschluss vom 05.03.2009 wird die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet an der Virnsberger Straße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Beschluss am 22.11.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 eingeschränkt.	GE SO Einzelhandel

Änderungsverfahren

B-Plan Nr. 3642 Änderungsverfahren	15.05.1997	Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 4161 am 29.05.1985 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 in einem Teilbereich außer Kraft getreten. Mit dem Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 geändert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3642 befinden sich zwischenzeitlich auch noch der Bebauungsplan Nr. 4445 und die Satzung Nr. 45 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 (Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642) im Verfahren.	GE,WA
B-Plan Nr. 3720 Änderungsverfahren	15.05.1997	Mit dem Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 geändert werden. Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3720 befinden sich zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 4439, der Bebauungsplan Nr. 4544 und der Bebauungsplan Nr. 4588 im Verfahren. Bei Weiterführung des Verfahrens zur Änderung der Bebauungsplans Nr. 3720 ist der Geltungsbereich ggf. anzupassen.	GE

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4611 „TeVi alt“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 4611 bleiben jedoch unberührt. Vor allem die Bebauungspläne Nr. 4611 „TeVi alt“ und Nr. 4544 müssen im Hinblick auf den Einzelhandel die Entwicklung im Tiefen Feld, insbesondere die Gestaltung der Neuen Mitte, berücksichtigen.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Planungsgebiets des Tiefen Feldes beurteilen sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Außenbereich. Im Bereich südlich der alten Rothenburger Straße an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Planfeststellung „Neue Rothenburger Straße“

Die Planung für die Rothenburger Straße im Bereich „Tiefes Feld“ wird derzeit innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Danach wird die Planung dem Verkehrsausschuss vorgelegt. Auf dieser Grundlage wird dann ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet.

Das Planfeststellungsverfahren der Neuen Rothenburger Straße muss ggf. die 4. Änderung der Planfeststellung zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8.1.1. berücksichtigen. Es muss dann eine Lösung insbesondere mit der bislang in der 4. Änderung planfestgestellten verlegten Uffenheimer Straße gefunden werden.

Planfeststellung U-Bahntrasse

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes läuft aktuell das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz. Die Einwendungsfrist im Anhörungsverfahren ist bereits abgelaufen. Ein Erörterungstermin durch die Regierung von Mittelfranken wird in Kürze erwartet. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt 2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenföhrung der U3. Die nach Personenbeförderungsgesetz erforderliche Liniengenehmigung für die neue U-Bahnlinie wurde am 28.09.1999 von der Regierung von Mittelfranken erteilt.

Die Festlegung des gesamten Linienvverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den BA 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz.

Auch die Planfeststellung der U-Bahnlinie 3 muss die Planfeststellung der deutschen Bahn berücksichtigen.

Das Planfeststellung Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8.1.1 – Ausbaustrecke (ABS) Nürnberger Ebensfeld

Für den Planfeststellungsabschnitt Güterzugtunnel wurde bereits im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. mit § 3 Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz eingeleitet, das nach dem Erörterungstermin nicht weiterbetrieben aber auch nicht eingestellt wurde. Damit ist die nach Auslegung der Planfeststellungsunterlagen verhängte Veränderungsperre nach wie vor gültig.

Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Güterzugstrecke soll künftig den Schienengüterverkehr zwischen Nürnberg – Bamberg – Leipzig/Halle mit Hilfe eines neuen Tunnels an der Stadtgrenze Nürnberg/Fürth, sicherstellen. Damit soll der oberirdische Verkehrsknoten Nürnberg-Fürth zu Gunsten des Personenverkehrs entlastet und für den Güterzugverkehr weitere Kapazitäten geschaffen werden. Die Maßnahme beginnt unmittelbar nordwestlich der Wallensteinstraße, verläuft in Richtung Frankenschnellweg (Anschlussstelle Stadtgrenze Nbg./ Fürth) entlang der A 73 und endet 300 m nördlich der Kronacher Brücke in Fürth.

Ende 2009 wurden die Planungen an der Strecke wieder aufgenommen. Dabei wurden die Planfeststellungsunterlagen auf die aktuellen Vorschriften angepasst. Die Unterlagen liegen derzeit zur Prüfung beim Eisenbahnbundesamt als Planfeststellungsbehörde und sollen danach erneut öffentlich ausgelegt werden. Mittelfristig muss davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben noch nicht umgesetzt ist. Die wichtigsten Änderungen der Planfeststellungsunterlagen mit Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind dabei:

- 4-gleisiger Ausbau des Gleisbogens in Kleinreuth
- Absenkung der Gradienten der Tunnel-Südrampe zur Unterfahrung des Kanals DN 2500 Nähe Leyher Straße
- Anpassung und Verlegung der Uffenheimer Straße an den Neubau der Rothenburger Straße

Die zukünftige DB-Grundstücksgrenze auf der Geländemodellierung entlang der neuen Uffenheimer Straße befindet sich in etwa in der Mitte der Anhöhe. Die bahnseitige Böschung wird als Bahnbetriebsanlage fungieren und ist für den Schallschutz erforderlich. Die Seite zum Tiefen Feld bleibt im Unterhalt der Eigentümer und wird mit Dienstbarkeiten belegt. Die freie Führung der verlegten Uffenheimer Straße außerhalb des Bündelungsbereichs mit dem Wall ist dem nicht vollausgebauten Knoten der Rothenburger Straße geschuldet und kann vermutlich bei einem weiteren Ausbau im Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Dies ist mit der Deutschen Bahn noch endgültig zu klären und im Planfeststellungsverfahren zur U-Bahn und der Neuen Rothenburger Straße zu berücksichtigen.

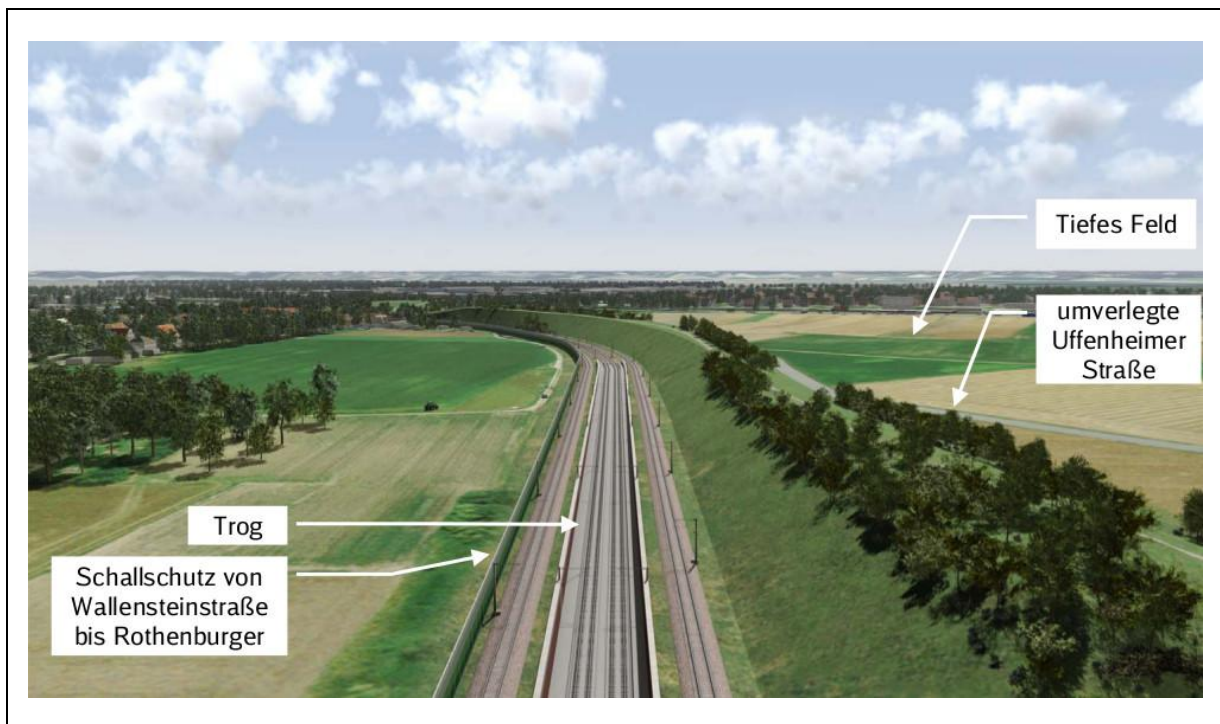


Abbildung 2: Plandarstellung Ausbau Güterzugstrecke (Quelle: Deutsche Bundesbahn)

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Folgende Biotope der Stadtbiotopkartierung liegen im Geltungsbereich:

- N-1232 Hecken an der Bahnlinie bei Großreuth bei Schweinau
- N-1233 Gebüsch „Am Wirtsacker“ in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1234 Bäume in Kleinreuth bei Schweinau
- N-1235 Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden an den lokal bedeutsamen Lebensräumen im Geltungsbereich die Lebensräume Nr. 537 und 538 erfasst, die Lebensräume 539 und 588 waren als regional bedeutsam eingestuft. Durch den Ausbau der Rothenburger Straße wurde der Lebensraum Nr. 538 aber zerstört.

Auf den Flurstücken Nr. 512 bis 517, Gmkg. Großreuth bei Schweinau wurden im Jahr 2006 Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der Rothenburger Straße umgesetzt. Auf den ehemaligen Ackerflächen wurden die Drainagen still gelegt, um die Vernässung des Bodens zu erhöhen. Außerdem wurden Bäumen und Hecken gepflanzt.

Naturschutzgebiete, Landschaftschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden¹. Faunistische Aussagen nach der Artenschutzkartierung (Stand 26.04.2014) und Erfassungen der Ökologisch-Faunistischen Arbeitsgemeinschaft Schwabach (2011) sind verzeichnet. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Planungsbereich nicht vor. Der Diebsgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, verlief früher im Südosten des Geltungsbereichs als offenes Gewässer, wurde aber mit dem Bau des Main-Donau-Kanals verlegt und teilweise verrohrt.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Ortsteil Kleinreuth gibt es nördlich der Alten Rothenburger Straße mehrere Baudenkmäler. Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es nicht.

I.3.2.2.d. Lärmschutzzonen

Die Lärmschutzzonen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. vier Meter ab, was einer Neigung von unter 1 % entspricht. Der Anschluss an die künftige Rothenburger Straße hebt sich im Westen aus der Ebene heraus. Der Anschluss soll aber im Zuge der Straßenplanung noch angepasst und teilweise abgetragen werden. Die neue Rothenburger Straße soll dem bestehenden Geländeverlauf angeglichen werden. Das Gebiet liegt nicht in einer Hochwasserschutzzone. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz müssen nicht getroffen werden. Direkt entlang der Autobahn am tiefsten Punkt des Geländes verläuft der Diebsgraben als Gewässer 3. Ordnung und dient der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Tieferen Feld. Weitere Gewässer sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Der Grundwasserstand im Wettbewerbsgebiet liegt mit ca. 1-3 m relativ nahe an der Oberfläche.

Ergebnis Versickerungsgutachten:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bauleitplanverfahren wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass der im Untersuchungsgebiet anstehende Boden in weiten Bereichen generell als nicht geeignet für das Versickern von Niederschlagswasser angesehen werden kann. Ursache für die geringe Wasserdurchlässigkeit sind die durchwegs bindigen Deckschichten, die in wechselnder Lagerung tonige und fein- bis mittelsandige Horizonte mit hohem Schluffanteil enthalten. In den fein- bis mittelsandigen Horizonten verringert der hohe Schluffanteil bei hoher Lagerungsdichte den zur Verfügung stehenden Porenhohlraum und setzt die Durchlässigkeit stark herab. Ein weiterer begrenzender Faktor ist das im Untersuchungsgebiet hoch anstehende Grundwasser und der damit verbundene geringmächtige Sickerraum. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte mindestens 1,50 m betragen, um eine ausreichende Reinigung der abgeleiteten Niederschläge vor dem Übergang in die gesättigte Bodenzone zu gewährleisten. Gemäß den festgelegten Bemessungswasserständen ist eine Zweiteilung des Untersuchungsgebiets vorzunehmen.

- Im größten Teil der Untersuchungsfläche im Süden liegt der Grundwasserflurabstand unter 1,50 m und weist damit für Versickerungsanlagen einen ungünstigen Versickerungsraum auf. In diesem Bereich ist bestenfalls eine naturnahe Flächenversickerung über Grünflächen möglich, die jedoch durch schlechte Wasserdurchlässigkeit stark begrenzt ist und deshalb einen hohen Flächenbedarf zur Folge hätte.
- In einem kleinen Bereich im Norden des Planungsgebiets liegen die Grundwasserflurabstände zwischen 1,50 m und 2,0 m und würden somit den Einsatz von kombinierten Mulden-

¹ Im Flächennutzungsplan sind im Nordwesten sowie im Nordosten des Geltungsbereiches noch Flächen nach Art. 13d BayNatSchG (entspricht heute Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG) mit einer Größe <3.000 m² gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Bereiche weisen diesen Schutzstatus heute aufgrund von Zerstörung (Ausbau Rothenburger Straße) bzw. Sukzession nicht mehr auf.

Rigolen-Elementen oder auch reinen Rigolenelementen erlauben. Die ungenügende Wasserdurchlässigkeit und das bei den Bohrungen angetroffene oberflächennahe Schichtenwasser setzen der Versickerung jedoch auch hier enge Grenzen, so dass auch in diesem Bereich allenfalls eine Flächenversickerung realisierbar wäre.

Entwässerungskonzept

Die Planungsziele bzw. Vorgaben für die Entwicklung der Varianten wurden hauptsächlich durch das Wasserhaushaltsgesetz bestimmt. Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Belange entgegenstehen. Daher ergibt sich die Anforderung der Entwässerung als Trennsystem.

Der Grundwasserflurabstand vor Ort ist sehr gering, damit beschränkt sich die Entwässerungsmöglichkeit im Wesentlichen auf Ableitung und Retention.

Für die Entwicklung eines konkreten Entwässerungskonzeptes müssen klare Planungsvoraussetzungen geschaffen werden, dabei ist im weiteren Verfahren der maximale Abfluss für die Rednitz und den Diebsgraben festzulegen.

Zusätzliches Oberflächenwasser soll dem Tiefen Feld aus dem vorgelagerten Wohnbaugebiet nördlich und östlich der Güterzugstrecke zufließen. Für die Ableitung ist eine unterirdische Kanalquerung der Güterzugstrecke erforderlich.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Bedarf an öffentlichen Spielflächen und Bedarf an Einrichtungen der offenen Kinder –und Jugendarbeit:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Jugendhilfeplan Spielen in der Stadt im Planungsbereich 57 (Großreuth b. Schweinau, Gaismannshof), mit einem bereits bestehenden Spielflächendefizit von 28.000 m² an Spielflächen für Kinder und Jugendliche.

Der direkt an das Planungsgebiet angrenzende Planungsbereich 41 (Kleinreuth b. Schweinau, Höfen, Ley) weist ein bereits bestehendes Spielflächendefizit von rund 10.000 m² auf. Somit ergibt sich ein aktueller Gesamtfehlbedarf an Spielflächen von rund 38.000 m². Erschwerend kommt hinzu, dass es bisher im Planungsbereich 41 keinen einzigen Spielplatz für Kinder und Jugendliche gibt.

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Tiefes Feld“ wird durch die geplante Bebauung und der dadurch wachsenden Bevölkerungszahl das Spielflächendefizit weiter um circa 9.000 m² erhöht. Aus diesem Grunde soll im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ kein zusätzlicher Flächenbedarf entstehen und auch das bestehende Spielflächendefizit teilweise abgebaut werden. Dabei sind Kinderspielplätze mit einer Ausstattung für Kinder bis 12 Jahre und Spielangebote für ältere Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre zu berücksichtigen. Ziel ist es, das vorhandene Spielflächendefizit so weit wie möglich zu verringern. Neben den erforderlichen wohnungsnahen Nachbarschaftsspielplätzen ist mindestens ein Quartiersspielplatz und auch ein Ortsteilspielplatz auszuweisen. Die Definitionen im Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ orientieren sich hierbei an den Ausführungen in der DIN 18034.

Die nächstgelegene Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit ist das Kinder- und Jugendhaus „Bertha“ in der Bertha-von-Suttner-Straße. Diese Einrichtung liegt vom geplanten Bebauungsgebiet Luftlinie ca. 2,5 km entfernt. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Zuzugs junger Familien und des Anstiegs der Bevölkerungszahl sowie der starken Verdichtung in dem Gebiet ist unbedingt ein Standort für ein Kinder- und Jugendhaus planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Bedarf der Schulverwaltung:

Für circa 300 Grundschulkinder sieht die Schulverwaltung einen dreizügigen Schulneubau vor. Der Geschäftsbereich Schule und Sport und das Amt für Allgemeinbildende Schulen weisen darauf hin, dass aufgrund der Schülerzahlenentwicklung ein Standort für ein weiteres Gymnasium im Stadtgebiet, ggf. auch im Südwesten, erforderlich werden kann und derzeit gesucht wird. Eine Entscheidung wird allerdings erst 2016 getroffen werden können, da noch nicht alle entscheidungsrelevanten Daten vorliegen bzw. erarbeitet werden konnten.

Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung:

Durch das neue Baugebiet entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen. Im gesamten Tiefen Feld sind 2 KiTa Einrichtungen mit je 2 Krippengruppen (24 Plätze) und je 2 Kindergartengruppen (50 Plätze) nötig. Es entsteht ein Platzbedarf von circa 450 m² förderfähiger Fläche. Zusätzlich sind für die Außenfläche 750 m² einzuplanen. Bereits bei der Realisierung der Neuen Mitte ist eine Kindertageseinrichtung zu verwirklichen.

Für die Betreuung der künftigen Grundschulkinder werden 8 Hortgruppen benötigt. Der Flächenbedarf beträgt circa 1 100 m² ohne Verkehrsfläche. Die Hortgruppen sind zusammen mit dem Grundschulneubau zu verwirklichen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von ca. 50 unterschiedlichen Eigentümern, ca. 25 % der Gesamtflächen sind davon im Besitz der Stadt Nürnberg (rosa Flächen).

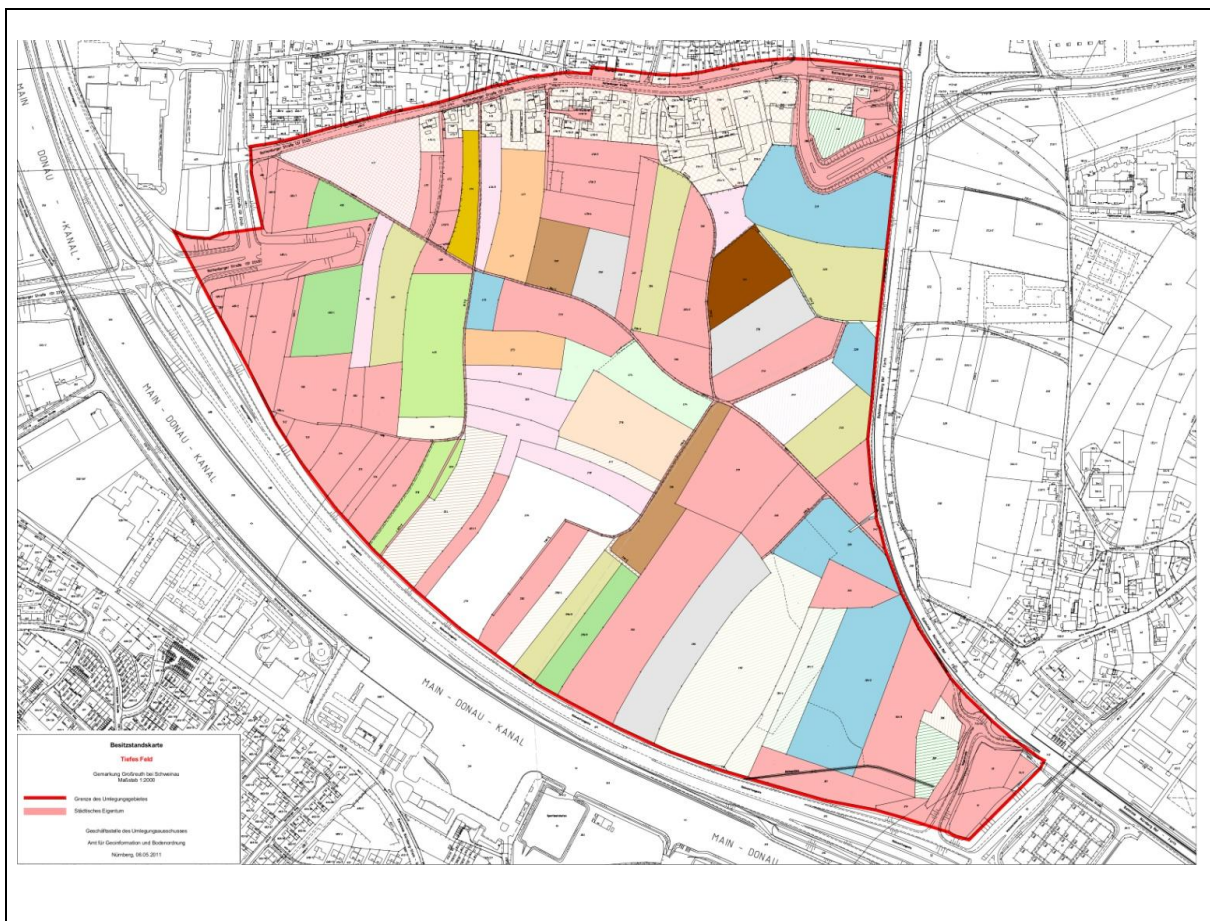


Abbildung 3: Besitzstandkarte (Quelle: Amt für Geoinformation)

I.3.3.3. Bodenordnung/Umlageverfahren

Für die Baulandentwicklung im Tiefen Feld wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Bodenordnungsinstrumente gegeneinander abgewogen. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass ein gesetzli-

ches Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB das geeignete Instrumentarium für die Bodenordnung im Tiefen Feld ist.

Daraufhin hat der Stadtrat für das Bebauungsplangebiet „Tiefes Feld“ ein Umlegungsverfahren angeordnet. Im Oktober 2011 wurde in einer gemeinsamen Veranstaltung vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung sowie Stadtplanungsamt die nach § 47 BauGB geforderte Anhörung der Eigentümer durchgeführt. Die Einleitung des Umlegungsverfahrens „Tiefes Feld“ hat der Umlegungsausschuss der Stadt Nürnberg am 13.03.2014 beschlossen. Dieser Umlegungsbeschluss wurde am 30.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Nürnberg veröffentlicht. Gegen die Einleitung des Verfahrens wurde seitens der Beteiligten kein Widerspruch eingelegt.

Das Umlegungsgebiet besteht aus zwei räumlich getrennten Teilen (siehe Abbildung 4 lila Bereiche) und ist durch die künftige Trasse der U-Bahn und der neuen Rothenburger Straße getrennt. Dieser vom Umlegungsverfahren ausgesparte Bereich soll durch zwei Planfeststellungsverfahren geregelt werden. Sobald die Wertermittlung für die Grundstücke der U-Bahn- und Straßentrasse vorliegt, wird als nächster Schritt die Umlegungsstelle gemeinsam mit LA die Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern aufnehmen.

Ziel ist es hierbei, für die beteiligten Eigentümer ein Gesamtkonzept für alle anstehenden Maßnahmen (Abtretung der Straßenfläche, Unterfahrrecht U-Bahn, Umlegung etc.) zu erarbeiten. Nach den Erfahrungen der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist bei Umlegungsverfahren in der Größenordnung des Tiefen Feldes mit haushaltsungebundenen Einnahmen aus dem Umlegungsvorteil in Höhe von mehreren Millionen Euro zu rechnen.

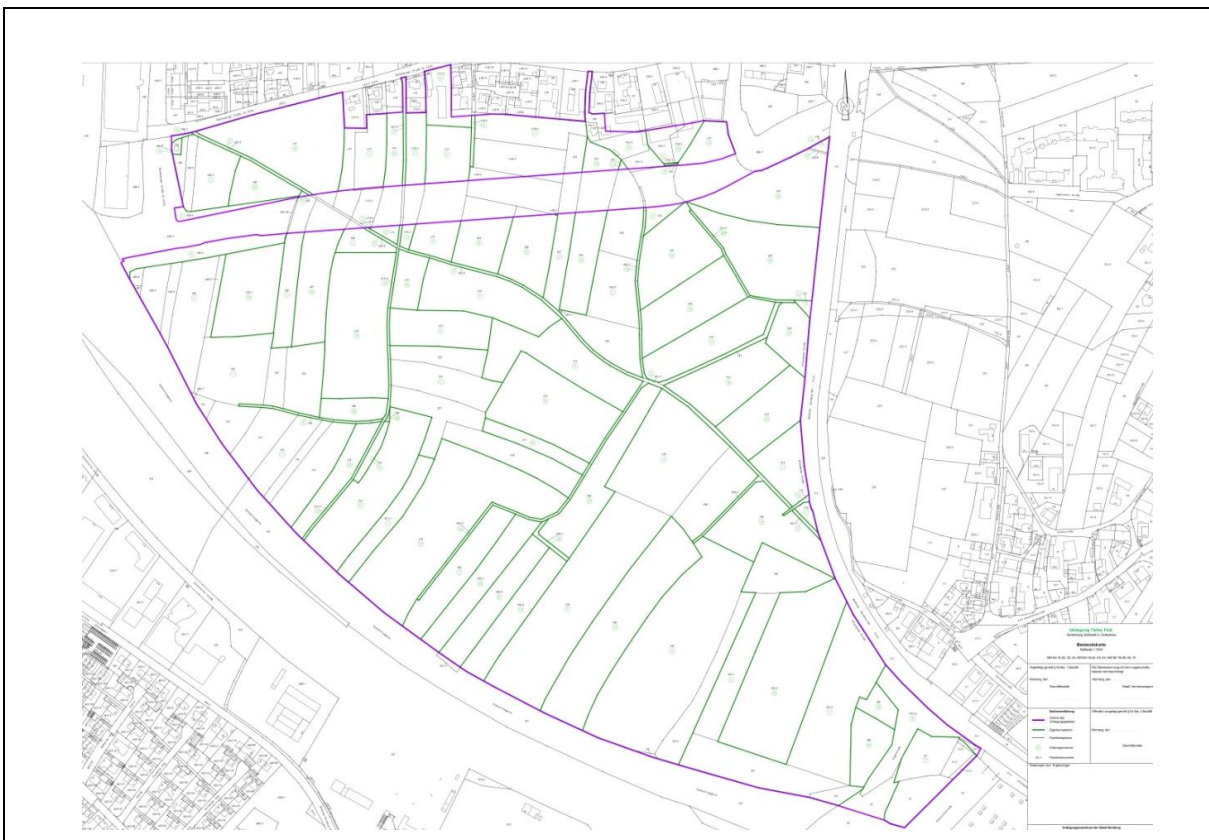


Abbildung 4: Umlegungsgebiete (Quelle: Amt für Geoinformation)

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zentraler Bereich

Im Bereich der U-Bahn Haltestelle entsteht ein neues städtisches Zentrum, welches räumlich die Schnittstelle zwischen lokalen und gesamtstädtischen Strukturen bildet. Der Stadtteilplatz bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt an die bestehenden Strukturen von Kleinreuth und ist zentraler Bestandteil der Freiraumverbindung, welche sich von Norden nach Süden bis in den Landschaftspark erstreckt. Entlang dieser Verbindung liegen auch die städtischen Einrichtungen wie z.B. Bürgerzentrum, Grundschule, eine Sportveranstaltungshalle, Jugendzentrum sowie Einzelhandel und Nahversorgung.

Neue Rothenburger Straße

Entlang der neuen Rothenburger Straße ist insbesondere Straßenseitig gewerbliche Nutzung vorgesehen, im südlichen Bereich auch kombiniert mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Entsprechend sind hier die Gebäude überwiegend 5-geschossig ausgebildet. Einzelne, bis zu 8-geschossige Hochpunkte markieren jeweils den östlichen und westlichen Eingang zum Planungsgebiet und den zentralen Bereich um den Stadtteilplatz.

Wohnquartiere

Im gesamten Planungsgebiet entstehen insgesamt vier neue Wohnquartiere. Jeweils im Zentrum der Quartiere befinden sich Bausteine mit öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen. Eine Typologie möglichst unterschiedlicher Wohnformen wird den vielfältigen Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht.

Im weiteren Verfahren wird im gesamten Quartier großen Wert auf eine anspruchsvolle Gestaltung gelegt. Das Thema Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen, Einfriedungen, Fahrrad- und KfZ-Stellplätze wird genauer betrachtet und entsprechende Festsetzungen getroffen. In der Stadtverwaltung finden zudem Überlegungen statt, ein Gestaltungshandbuch für Investoren und Bauträger herauszugeben. Das Handbuch soll die Qualität der Nebenanlagen im Quartier erhöhen und eine einheitliche Gestaltung sicherstellen.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Durch eine kompakte Bauweise mit relativ hoher Dichte bleibt der Flächenverbrauch für die Siedlungsfläche im Tiefen Feld relativ gering. Die klar ablesbare Bebauungsstruktur findet ihr Pendant in einem großzügigen Landschaftspark. Zwischen den einzelnen Wohnquartieren, die aus streifenförmigen Baufeldern bestehen, werden durchgängige Grünverbindungen aus dem nördlichen Kleinreuth in den südlich gelegenen Landschaftspark geschaffen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Öffentlicher Nahverkehr

Die wichtigste Erschließung des Stadtteils wird zukünftig die neue U-Bahn Haltestelle Kleinreuth an der Linie U3 sein. Die Ausbildung der Neuen Rothenburger Straße als städtischer Boulevard mit den U-Bahn Aufgängen an zentraler Stelle ermöglicht eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Quartiere. Zusätzliche Buslinien mit Haltestellen am Stadtteilplatz sichern zudem weitere Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile abseits der U-Bahnlinie.

Individualverkehr

Die Haupteerschließung des neuen Stadtteils erfolgt über die Neue Rothenburger Straße, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 20.000 KfZ/24h ausgelegt sind. Durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Mischverkehrsflächen werden die einzelnen Baufelder erschlossen, welche größtenteils an den jeweiligen Enden über Schlaufen verknüpft sind. Im Zuge des Neubaus der Neuen Rothenburger Straße kann die Alte Rothenburger Straße verkehrsberuhigt und zu einer Dorfstraße umgestaltet werden.

Ruhender Verkehr

Jeweils zentral im Quartier angeordnet werden sogenannte „Mobilitätszentren“, welche private Stellplätze mit Fahrradabstellplätzen und weiteren entsprechenden Quartiersnutzungen verbinden. Ziel ist es den öffentlichen Raum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Weitere private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken entweder in Tiefgaragen oder auf den Einzelparzellen nachgewiesen. Die Parkierung für die zentralen öffentlichen Nutzungen am Platz soll über eine zentrale Tiefgarage erfolgen.

Beidseitig ausgewiesene Radwege entlang der Neuen Rothenburger Straße bilden neben ihrer lokalen Erschließungsfunktion ein wichtiges Teilstück einer geplanten übergeordneten Freiraumverbindung. Zusätzlich verknüpfen ein ausgewiesener Radweg in Ost-West Richtung südlich der Bebauungskante sowie ein zentral gelegener in Nord-Süd Richtung die Bestandsstrukturen von Kleinreuth mit dem neuen Stadtteil und dem Landschaftspark. Der Fuß- und Radweg verbindet mit einer Brücke über die Bahnlinie Nürnberg/Rangierbahnhof - Fürth das neue Stadtquartier mit den östlich des Geltungsbereichs liegenden Gebieten. Langfristig ist auch eine Brücke im Westen des Geltungsbereichs über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal denkbar, um das Fuß- und Radwegenetz attraktiver zu gestalten. Dies entspricht der übergeordneten Freiraumverbindung, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Diese Anbindung des Tiefen Feldes an die umgebenden Stadtteile über Bahntrasse und Südwesttangente/Main-Donau-Kanal soll langfristig durch den Bau von Brücken realisiert werden. Verkehrsberuhigte Straßen und Wege, die für parallelen Fuß- und Radverkehr dimensioniert sind, sichern die interne Fahrraderschließung der neuen Baustrukturen.

Jeweils an gut erreichbaren Stellen innerhalb der Quartiere, angrenzend an öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie an zentralen Verkehrs- und Versorgungsknotenpunkten werden entsprechend dem Bedarf überdachte Fahrradabstellplätze angeboten.

Fußwegenetz

Das Fußwegenetz bietet neben straßenbegleitenden Gehwegen auch alternative Verbindungen durch die Grünräume an. Mit Hilfe von Brücken über die Bahnlinie im Osten und langfristig über den Main-Donau-Kanal und die Südwesttangente im Westen wird das Gebiet mit den bebauten Bereichen der Stadt verknüpft. Den jeweiligen Straßentypen angepasste Gehwegbreiten, eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie Querungshilfen priorisieren die fußläufige Erschließung.

Erschließung bestehender Nutzungen

Im Zuge der Umgestaltung der Alten Rothenburger Straße wird der zentrale Bereich von Kleinreuth aufgewertet. Die straßenbegleitenden Grünräume sollen zudem weiter ausgebaut und teilweise durch öffentliche Nutzungen und freiraumplanerischen Maßnahmen ergänzt werden. Um die Schnittstelle zwischen Kleinreuth und der offenen Landschaft zu sichern, wird die Bestandsbebauung mit der neuen Stadtstruktur durch mehrere Wege- und Grünraumverbindungen und Querungsmöglichkeiten über die Neue Rothenburger Straße verknüpft. Neue Gebäude werden in ihrer Höhe dem Kleinreuther Bestand angepasst.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Regenwasserbewirtschaftung

Durch die Reaktivierung und den Ausbau des bestehenden Grabensystems entsprechend der Topographie wird das Oberflächenwasser der neuen Baustrukturen nach Südwesten zum ökologisch ausgebauten Diebsgraben entlang des westlichen Lärmschutzwalls und der neu angelegten Wasserfläche abgeführt. Die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens sind dabei im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Insgesamt ist im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens ein qualifiziertes Entwässerungskonzept als Grundlage entsprechender Festsetzungen notwendig, insbesondere auch im Hinblick und im Zusammenwirken mit der technischen Machbarkeit der geplanten Wasserfläche. Ein externes Ingenieurbüro soll für die Ausarbeitung beauftragt werden. Sowohl die technischen, als auch die gestalterischen Anforderungen müssen in dem Konzept berücksichtigt werden.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Im südlichen Planungsbereich soll angrenzend an die Wohn- und Gewerbequartiere ein ca. 35 ha großer Landschaftspark entwickelt werden, in dem neben den geplanten Grünflächen Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen bleiben sollen.

Für die Gestaltung des Landschaftspark gibt es mehrere Varianten, ohne oder mit künstlich angelegtem See. Die Reihenfolge der Varianten stellt zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei städtebauliche Wertung dar.

Bei der Variante 3 wird eine Planung ohne Wasserbecken angenommen. Daher könnte bei dieser Variante der höchste Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche (18 ha) erhalten bleiben. Bei den anderen Varianten ist ebenfalls beabsichtigt, den südlichen Bereich weiter landwirtschaftlich zu nutzen. In Variante 1 soll darüber hinaus ein See angelegt werden, dessen nördliches Ufer, zum Beispiel mit einer großflächigen, für die Bewohner zugänglichen Treppenanlage, baulich gestaltet werden soll. Das südliche Ufer soll dagegen zur Erhöhung der Biodiversität naturnah ausgebildet werden. Bei der Variante 2 befindet sich der geplante See direkt südlich des Wohngebiets. Dadurch wird die Herstellung strukturreicher Grünflächen auf wenige Teilbereiche zwischen den Wohngebieten reduziert. Bei Variante 1 ist dagegen ein zentraler, großflächiger See im Südwesten des Planungsgebiets vorgesehen.

Der Park soll idealerweise den Verbund von im südlichen Bereich erhalten bleibender urbaner Landwirtschaft (z.B. Direktvermarktung) mit der Freiraumnutzung einer strukturreichen Grünanlage aufzeigen. Diese soll punktuell mit Ruhezonen, Sport- und Spielangeboten ausgestattet werden. Durch die Anpflanzung von „Gehölzinseln“ sollen die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgelockert werden. Die Ausgleichsfläche im Südwesten aus dem Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße soll erhalten sowie ein Teil des Landschaftsparks als Rückzugsort für Pflanzen und Tiere aufgewertet werden. In den Randbereichen ist außerdem die Herstellung weiterer Ausgleichsflächen auf den geplanten Lärmschutzwällen vorgesehen. Derzeit liegt aber noch keine Detailplanung für die Umsetzung einer Lärmschutzeinrichtung entlang der Südwesttangente vor. Außerdem ist der ökologische Ausbau des Diebsgrabens geplant.

Ein attraktives Wegenetz soll zum Spaziergehen und Radfahren einladen. Hohe Bedeutung hat dabei der Lückenschluss bestehender Wegeverbindungen mit Schwerpunkt in Ost-West-Richtung. Langfristiges Ziel ist die Freiraumverbindung, die vom Westpark über den geplanten Grünzug Großreuth b. Schweinau, die Bahn überquerend ins Tiefe Feld und weiter über die Autobahn und den Main-Donau-Kanal zum Hainberg und ins Rednitztal führt.

Um die Schnittstelle zwischen Alt- und Neubebauung von Kleinreuth b. Schw. mit einander zu verzahnen, wird die Bestandsbebauung mit der neuen Stadtstruktur durch mehrere Wege- und Grünraumverbindungen sowie Querungsmöglichkeiten über die Neue Rothenburger Straße verknüpft, wodurch öffentliche Freiflächen und Straßenräume mit Aufenthaltsqualität für die Kleinreuther Bevölkerung entstehen sollen.

„Grüne Finger“ sollen als landschaftliche Bindeglieder zwischen den Wohnquartieren zum Landschaftspark leiten, Raum für Bewegung, Spiel und Aufenthalt bieten und gleichzeitig als Teil der Regenwasserwirtschaft fungieren.

Zur Aufwertung des Orts- und Straßenbilds sind darüber hinaus weitere Maßnahmen vorgesehen. So soll z.B. ein Stadtteilplatz das Zentrum des neuen Stadtteils prägen und gemeinsam mit dem Platzbereich an der Alten Rothenburger Straße zu einem wesentlichen Bestandteil der Nord-Süd-Verbindung zwischen Kleinreuth und dem Landschaftspark werden. Diese sollen durch Quartiersplätze als zentrale Orte am Übergang zwischen den Wohnquartieren und „Grünen Fingern“ ergänzt werden und sich zu Orten der Begegnung und der Kommunikation entwickeln.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Zur Reduzierung der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung sind wasser-durchlässige Befestigungen für Wege und Stellplätze, Dachbegrünungen sowie die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Gelände bzw. deren Einleitung in das geplante Wasserbecken und den Diebsgraben vorgesehen. Der Verlust von Lebensraumstrukturen wird durch den Erhalt schutzwürdiger Bestände und Gehölzstrukturen vermindert. Durch naturnahe Gestaltung und Entwicklung der südlichen Freifläche, der Lärmschutzwälle, Gehölzpflanzungen sowie einer qualitätvollen Ein- und Durchgrünung der Wohngebiete werden neue Strukturen geschaffen. Diese Maßnahmen wirken sich auf das Klima, das Landschaftsbild und die Erholung ebenfalls positiv aus.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Dabei ist zu beachten, dass die Ermittlung des Planungswerts zum derzeitigen Planungsstand nur überschlägig erfolgen kann. Mangels Festlegung konkreter Rahmenbedingungen und fehlender, verbindlicher Festsetzungen, die die Einhaltung bestimmter Mindestkriterien (z.B. Anteil begrünter Dachflächen, Anlage strukturreicher Grünanlagen) sicherstellen, müssen bestimmte Annahmen getroffen werden. Für den Bereich südlich des Wohngebiets liegen drei verschiedene Planvarianten vor, welche einzeln bilanziert wurden. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die Eingriffe kann unter bestimmten Voraussetzungen bei den Varianten 01 und 03 innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Der Überschuss resultiert im Wesentlichen durch die großflächig geplanten Ausgleichsflächen im Randbereich (Lärmschutzwälle) sowie dem hoch angesetzten Anteil an Dachbegrünung. Bei der Variante 02 ist nach jetzigem Planungsstand ein externer Ausgleich zu erwarten.

Neben der rein rechnerischen Bilanzierung ist der Eingriff/Ausgleich auch unter qualitativen Aspekten zu bewerten. Durch die Bebauung und Umgestaltung des Areals gehen in erster Linie offene, landwirtschaftlich geprägte Flächen verloren. Die Flächen werden durch gärtnerisch gestaltete Grünanlagen und Freiflächen sowie Bebauung und je nach Planvariante mit einem künstlich hergestellten Wasserbecken ersetzt. Vorhandene Gehölzbestände sollen im Randbereich erhalten bleiben. In den Randbereichen werden zudem Lärmschutzwälle geplant, die als zusätzliche Ausgleichsfläche genutzt werden können.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Bei Herstellung des geplanten Wasserbeckens auf der Fläche sowie dem erhöhten Freizeitdruck im Gebiet werden durch Eingriffe in zentrale Bruthabitate Verbotstatbestände für mehrere geschützte Arten erfüllt. Ein Ausgleich hierfür kann im näheren Umfeld nicht realisiert werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist das Gutachten zur saP daher entsprechend dem Planungsstand und der gewählten Variante fortzuschreiben.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lufthygiene

Mögliche zusätzliche Emissionen (z.B. aus dem Hausbrand für die Heizung) werden aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Veränderungen, neuer Techniken (Wärmedämmung, Heiztechnik, BHKW) und der vorherrschenden Luftströmungen im und um das Gebiet nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Lufthygiene führen.

I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung wurden alle auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen untersucht (siehe auch Punkt I.3.1.6).

Hierzu wurden im Gutachten zunächst drei aussagekräftige Immissionsorte im künftigen Planungsgebiet zur Bewertung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die künftige Bebauung gewählt. Im nächsten Lärmgutachten wird auch die vorhandene zweigleisige Güterzugstrecke untersucht, da der Zeitpunkt des Ausbaus zur moderneren 4-gleisigen und damit leiseren Strecke weiterhin unklar ist. Laut der DB Immobilien Region Süd ist für den Mittelfristzeitraum davon auszugehen, dass die neue Strecke 5955 noch nicht realisiert ist.

	DIN 18005 WA tags/nachts dB(A)	16.BImSchV WA tags/nachts dB(A)	IO Ost tags/nachts L _r dB(A)	IO Nord tags/nachts L _r dB(A)	IO West tags/nachts L _r dB(A)
Güterzugstrecke	55/45	59/49	54/55	50/51	-
Südwesttangente	55/45	59/49	53/46	-	57/50
Neue Rothenburger Straße	55/45	59/49	53/45	68/60	58/50
Summe	55/45	59/49	58/56	69/61	61/54

Insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs, im Bereich der Güterzugstrecke, sind auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen vor allem nachts sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, so dass hier im Rahmen der Konkretisierung der Planung weitere Maßnahmen geprüft werden müssen. Folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen müssen hier im weiteren Verfahren aufeinander abgestimmt werden.

aktive Schallschutzmaßnahmen

a) Lärmschutzwälle entlang der Güterzugstrecke und Südwesttangente

Im Rahmen des 4-gleisigen Ausbaus der Güterzugstrecke östlich des Planungsgebiets ist bereits ein Lärmschutzwall in Höhe von 10 m zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Planfeststellung geplant. Wird der Bebauungsplan vor der Planfeststellung der deutschen Bahn als Satzung beschlossen, ist auch der Lärmschutzwall der Güterzugstrecke noch nicht realisiert. In diesem Fall muss die Stadt Nürnberg den Lärmschutz sicherstellen. Im Westen sieht die Rahmenplanung einen Lärmschutzwall in Höhe von 6 m bzw. 4 m zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen der Südwesttangente vor. Diese beiden Lärmschutzwälle wurden bei der Berechnung der Auswirkungen auf die geplante Bebauung bereits berücksichtigt.

b) Gebäude als aktiver Lärmschutz für rückwärtige Wohnbebauung

Entlang der Neuen Rothenburger Straße bilden gewerblich genutzte Bausteine den Schutz für die dahinter liegenden Wohnbereiche. An den Siedlungskanten liegende, 4-5 stöckige Geschoßwohnungsbauten mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzverglasung) schirmen diese Bereiche zusätzlich ab.

passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung sind weitere Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzgrundrisse und Schallschutzfenster) zu prüfen. Insbesondere im östlichen Planungsgebiet im Bereich der Güterzugstrecke sind ergänzend zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen ggf. passive Maßnahmen notwendig.

Weitere Untersuchungen:

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens müssen nun insbesondere die Art der Nutzungen der einzelnen Baugebiete aufeinander abgestimmt und untersucht werden. Weiterhin müssen die aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz bezogen auf den Verkehrslärm konkretisiert werden. Dabei sind insbesondere auch Szenarien einer abschnittswisen Realisierung der Baugebiete für den Fall zu prüfen, dass der Abschluss und die Umsetzung der Planfeststellung erst nach in Kraft treten des Bebauungsplans erfolgen. In diesem Falle wäre dann zunächst kein aktiver Lärmschutz seitens der DB vorhanden. Die östlichen Bereiche des Plangebiets sind dadurch aus Gründen des Lärmschutzes vorerst vermutlich nicht zu realisieren.

Eine Lösung wäre ein Gymnasium entlang der Bahnstrecke. Ein Gymnasium im östlichen Geltungsbereich könnte durch seine Größe als Riegelbebauung fungieren und die westlich davon liegende Wohnbebauung vor dem Schienenlärm schützen. Die Aufenthaltsräume im Gebäude selbst sind mit passivem Lärmschutz zu sichern.

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Die weitere Bauleitplanung wird durch ein Energie- und Versorgungskonzept begleitet. Die Erstellung eines Versorgungskonzepts sowie einer städtebaulich energetischen Betrachtung erfolgt parallel zur Erstellung eines ersten Bebauungsplanvorentwurfs. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die bestehende städtebauliche Figur, mit der Nord-Südausrichtung der Gebäude, sowie die kompakte Bauweise und dem damit verbundenen geringen A/V (Außenwand/Volumen) Verhältnis positiv auf die Energiebilanz auswirkt.

Das bisher im östlichen Geltungsbereich dargestellte Blockheizkraftwerk (BHKW) ist bislang nur exemplarisch an dieser Stelle dargestellt. Im weiteren Verfahren wird die Lage des BHKW's bzw. auch die Art der Energieversorgung parallel zur Erstellung des Energiekonzepts konkretisiert.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich „Tiefes Feld“ südlich von Kleinreuth bei Schweinau soll ein neues Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbebebauung geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich von ca. 73 ha umfasst.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ dar, sowie drei daraus abgeleitete Varianten zur Gestaltung der südlichen Freifläche mit oder ohne einer Wasserfläche. Die Reihenfolge der Varianten stellt zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei städtebauliche Wertung dar.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung der bisherigen Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Auswirkungen auf Tierarten sind im Wesentlichen nur für die Artengruppe Vögel zu erwarten, da durch die Nutzungsänderung Nahrungs- und Bruthabitate v.a. bodenbrütender Vogelarten verloren gehen. Dagegen erfolgen für Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Vielmehr entstehen durch Pflanzungen von Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen und bei zwei Varianten auch einer Wasserfläche auch neue Lebensräume.

Für das Schutzgut Mensch sind nach bisherigem Kenntnisstand lediglich Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Diese führen zu starken Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen. Die Erarbeitung eines dezidierten Schallschutzkonzepts aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wird erforderlich.

Tabelle: Bewertungsübersicht zu den Schutzgütern (Bei jedem Schutzgut erfolgte noch einmal Bewertung, welche Variante noch am günstigsten ist, sofern eine Unterscheidung möglich war. Die positivste Variante wurde mit einer Raute ◇ gekennzeichnet.)

Schutzgut	Auswirkungen		
	Variante 01 zentrales Wasserbecken im Süden 	Variante 02 siedlungsnaher Wasserflächen 	Variante 03 Verzicht auf Wasserfläche 
Boden	erheblich	erheblich	erheblich ◇
Wasser	erheblich ◇	erheblich ◇	erheblich
Pflanzen und Lebensräume	nicht erheblich ◇	nicht erheblich ◇	nicht erheblich
Tiere	erheblich	erheblich	erheblich ◇
Landschaftsbild	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Mensch - Erholung	nicht erheblich ◇	nicht erheblich ◇	nicht erheblich
Mensch - Gesundheit, Lärmbelastung	erheblich	erheblich	erheblich
Luft / Klima	nicht erheblich	nicht erheblich ◇	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Auf das Schutzgut Landschaftsbild ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht, und zudem eine Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebiets vorgesehen ist. Mit der Integration des Elementes „Wasser“ in die Planung kommt es zu strukturellen Bereicherungen.

Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt, da das Gebiet weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch verfügen wird und die Auswirkungen nur eng begrenzt sind. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass wesentliche, planungsrelevante Hinweise aus dem Stadtklimagutachten in die Planung übernommen werden (u.a. aufgelockerte Struktur von Grün- und Freiflächen, Baufluchten mit mind. 25 m Abstand i.S.v. „Grünen Fingern“, Dach- und Fassadenbegrünung).

In der weiteren Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Die Eingriffsbilanzierung wurde für die einzelnen Planungsvarianten durchgeführt. Voraussichtlich ergibt sich für alle Varianten eine ausgeglichene Bilanz, bzw. sogar ein leichter Kompensationsüberschuss, die keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. Falls nicht ausreichend Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt bzw. realisiert werden können, ist jedoch ein externer Ausgleich zu erbringen.

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden

im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten.

Inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung erfüllt werden, konnte bisher nur auf der Ebene der Rahmenplanung geprüft werden. Bei Realisierung der Variante 3 ohne Wasserfläche würden derzeit bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Bei der Realisierung der Variante 01 mit einer Wasserfläche im Zentrum der südlichen Freifläche würden dagegen sogar Verbotstatbestände für mehrere relevante Arten erfüllt werden können. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist auch für die Variante 02 eine saP durchzuführen, falls diese Variante weiter verfolgt wird. Grundsätzlich ist die durchgeführte saP fortzuschreiben.

In der Zusammenschau aller Umweltbelange weist die Variante 01 mit den zentralen Wasserbecken das höchste Konfliktpotenzial auf. Die Variante 02 mit der Wasserfläche unmittelbar südlich der geplanten Bebauung weist die geringsten Beeinträchtigungen, bei gleichzeitig teils günstigen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter vor. Die Variante 03 ohne Wasserfläche wäre aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bevorzugen, jedoch reduziert der Verzicht auf die Wasserfläche auch die positiven Wirkungen auf die Erholungseignung sowie das Lokalklima des Gebiets. Für die weitere Planung wurde daher eine Weiterverfolgung der Variante 02 empfohlen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Gutachten zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Schallschutz, Entwässerung, Baumschutz und Artenschutz. Dabei sollte auch eine sinnvolle neue Abgrenzung für den Geltungsbereich gefunden werden, um erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz und zur Renaturierung des Diebsgrabens in den Bauleitplan aufnehmen zu können. Auch die Erstellung eines Energiekonzepts für ein neues Stadtquartier in dieser Größe ist anzuraten.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. INFORMELLE BETEILIGUNG VOR ORT

Neben den formellen Beteiligungen nach dem BauGB wird regelmäßig vor Ort eine „offene Werkstatt“ mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, sowie Vereinen, Institutionen und Multiplikatoren veranstaltet. Zielsetzung hierbei ist es, die Bürgerschaft aktiv in den Planungsprozess und das Bauleitplanverfahren einzubinden.

I.6.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die derzeit in das Bebauungsplan eingearbeitet werden bzw. schon berücksichtigt wurden.

I.6.3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahren ergänzt

I.6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2

Wird im Verfahren ergänzt

I.6.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahren ergänzt

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:
(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

Wird im Verfahren ergänzt

I.8. KOSTEN

Wird im Verfahren ergänzt

Nürnberg, den 30.03.2015
Stadtplanungsamt

gez.

i.V. Faßbender
Leiter Stadtplanungsamt