

**BEGRÜNDUNG zum
RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4614
„ZÜRICHER STRASSE“**

**für ein Gebiet südlich der Züricher und Appenzeller Straße, östlich der Herbststraße,
beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und nordwestlich der Hartungstraße**

Stand: Januar 16



Quelle: Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4614 „Züricher Straße“
für ein Gebiet südlich der Züricher und Appenzeller Straße, östlich der Herbststraße,
beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und nordwestlich der Hartungstraße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum	1
Stand: Januar 16	1
I. PLANBERICHT	4
I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG (PLANUNGSZIELE)	5
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	7
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen	8
I.3.1.5. Vorbelastungen	8
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	11
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	11
I.3.2.2. Fachplanungsrecht	12
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	13
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation	13
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse und Umlegungsverfahren	14
I.3.3.3. Kleingartenanlage „Luftige Höhe e.V.“	14
I.4. PLANUNGSKONZEPT	15
I.4.1. GESAMTSTRUKTURKONZEPT GROSSREUTH B. SCHWEINAU (BP NR. 4601)	15
I.4.2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZÜRICHER STRASSE (BP NR. 4614)	16
I.4.2.1. Städtebauliche Entwicklungsziele	16
I.4.2.2. Kennzahlen und Richtwerte	18
I.4.2.3. Erschließung und Parkierung	19
I.4.2.4. Nutzungen und Wohnformen	20
I.4.2.5. Grünordnung und Artenschutz	21
I.4.2.6. Versickerung und Entwässerung	22
I.4.2.7. Immissionsschutz	23
I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	23
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	23

I.7.	BETEILIGUNGEN	23
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	24
I.7.1.1.	Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum BP Nr. 4601	24
I.7.1.2.	Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Relevanz für den BP Nr. 4614	24
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	25
I.7.2.1.	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4601	25
I.7.2.2.	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4614	26
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	26
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	26
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN	27
I.8.1.	Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen:	27
I.9.	KOSTEN	27
II.	UMWELTBERICHT (Stand 26.01.2016) als gesonderter Textteil	
III.	QUELLENANGABEN	

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4614 „Züricher Straße“
für ein Gebiet südlich der Züricher und Appenzeller Straße, östlich der Herbststraße,
beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und nordwestlich der Hartungstraße

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets südlich der Züricher Straße. Hier wird derzeit der künftige U-Bahnhof Großreuth errichtet. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt circa 8,7 ha.

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Großreuth b. Schweinau ist das im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 03.12.2009 beschlossene Gesamtstrukturkonzept. Das Gesamtstrukturkonzept wurde durch das Planungsbüro Schellenberg+Bäumler, Dresden, im Rahmen einer intensiven Abstimmung innerhalb der Stadt Nürnberg und über mehrere Varianten hinweg entwickelt. Zur Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes wurde am 28.10.2010 der Bebauungsplan (BP) Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ eingeleitet. Für den BP Nr. 4601 wurden in 12/2010 bzw. 06/2011 die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die erforderlichen Gutachten hinsichtlich Lärmschutz, Artenschutz und Versickerungsfähigkeit wurden als Grobuntersuchungen erarbeitet. Auch eine 1. Fassung des Umweltberichts liegt vor. Die weitere Konkretisierung der Planung und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in Großreuth b. Schweinau sollen durch Teilbaugebungspläne erfolgen, die aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4601 herausgelöst werden.

Zur Konkretisierung der Planung für die Flächen südlich der Züricher Straße wurde in 2013 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Hieraus ging der Entwurf der Planergemeinschaft Kappler+Sedlak Architekten, Nürnberg, und Adler+Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg, als Sieger hervor. Der Entwurf wurde im AfS am 19.09.2013 als Grundlage der weiteren Planungen im Umfeld des derzeit im Bau befindlichen U-Bahnhofs beschlossen und ist Bestandteil des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“.

Die Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist zeitlich insbesondere an die Eröffnung des U-Bahnhofs gekoppelt. Dieser soll nach derzeitigem Stand Mitte 2019 in Betrieb genommen werden. Ziel ist es, das auch die Bebauung zu diesem Zeitpunkt beginnen kann. Daher ist es notwendig, den BP Nr. 4614 – unter Berücksichtigung des erforderlichen Umlegungsverfahrens mit einer Dauer von ca. 18 Monaten – bis Ende 2017 zur Rechtsverbindlichkeit zu führen. Derzeit werden die o.g. Gutachten für den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 aktualisiert. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie das Schallgutachten werden voraussichtlich Anfang 2016 vorliegen.

Da die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ durchgeführt wurden und sich die Grundzüge der Planung im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums nicht geändert haben, könnte bei der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ auf diese Verfahrensschritte verzichtet werden. Auf Grund des großen zeitlichen Abstands zwischen den einzelnen Planungsschritten sowie zur Bekanntmachung des Wettbewerbsergebnisses bzw. des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch wiederholt werden. Auf die Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verzichtet; die für den BP Nr. 4614 relevanten Aussagen wurden bzw. werden jedoch im Aufstellungsverfahren berücksichtigt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG (PLANUNGSZIELE)

Das Hauptziel des Bebauungsplans Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist die Schaffung von Baurecht für rund 340 Wohneinheiten. Zudem sollen verschiedene Formen von Dienstleistungen, ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen im Geltungsbereich untergebracht werden. Ein wesentlicher Bestandteil des BP Nr. 4614 ist zudem der öffentliche Park und die geplante Wasserfläche. Beide Elemente sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Mit Hilfe des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2013 umgesetzt. Die Ziele des BP Nr. 4614 entsprechen auch den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, der für diesen Bereich Wohnbaufläche, Grünfläche und Bereiche für gliedernde Grünverbindungen darstellt. Zudem entsteht eine positive Rückkopplung mit der neuen U-Bahn Station, die der Bebauung einen hervorragenden ÖPNV-Anschluss bietet und die durch die Bebauung eine ansprechende Gestaltung und Funktionalität erhält. Darüber hinaus entspricht der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ den Zielen des Gesamtstrukturkonzeptes für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ bzw. entwickelt dieses weiter.

Die Bebauung konzentriert sich um den neuen zentralen U-Bahn Platz. Ziel ist es die Erdgeschosszonen mit öffentlichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu beleben, Dieser urbane Platz mit einer hohen städtebaulichen Dichte stellt das Zentrum des neuen Quartiers dar. In den Geschossen darüber sind Büros / Dienstleistungen und Wohnungen geplant. Je weiter man sich vom Zentrum entfernt, desto geringer wird die Bebauungsdichte. Ein Fuß- und Radwegekonzept, die neue U-Bahnstation sowie die Neugestaltung der Züricher und der Gerhart-Hauptmannstraße sorgen für eine optimale Anbindung des Gebiets - auch und vor allem für den Fuß- und Radwegeverkehr.

Die derzeit und auch künftig hohe Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet kann mit diesem Bebauungsplan mit relativ guter Nähe zum Stadtzentrum bedient und gemildert werden. Das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ und der doppelten Innenentwicklung wird auch durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche erfüllt. In unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz ist eine große Grünfläche zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten geplant. Gleichzeitig dienen die Grünflächen zu bestimmten Zeiten der Niederschlagsversickerung.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

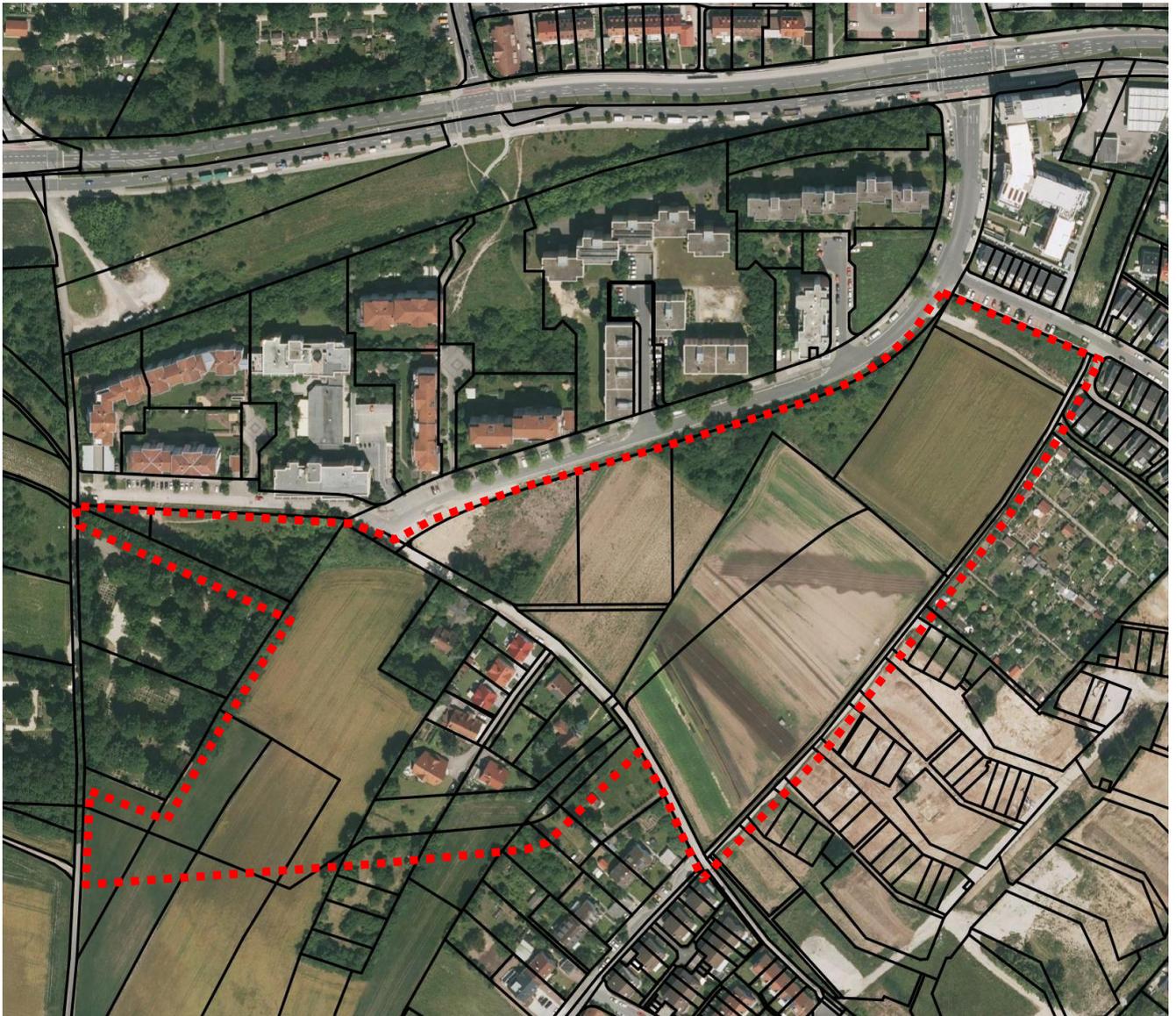
Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ liegt im Stadtteil Großreuth b. Schweinau und umfasst die Flächen südlich der Appenzeller Straße bzw. südöstlich der Züricher Straße, südwestlich der Genfer Straße, nordwestlich der Hartungstraße, beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und östlich der Herbststraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,7 ha. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 312 m üNN und ist nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

I.3.1.2.a. Bebauung im Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist weitgehend unbebaut. Südöstlich der Züricher Straße befindet sich eine bisher unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Lediglich am nördlichen Rand dieser Fläche bestehen teilweise dichte Gehölzstrukturen. Gegenwärtig wird auf den Flächen südöstlich der Züricher Straße der künftige U-Bahnhof errichtet, auch die hierfür erforderliche Baustelleneinrichtung ist hier untergebracht.

Das südwestlich der Genfer Straße gelegene städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, wird derzeit zur Unterbringung der für die benachbarte Kleingartenanlage (KGA) „Luftige Höhe e.V.“ erforderlichen Stellplätze und Lagerflächen genutzt.



Luftbild, Stand 2014, unmaßstäblich: Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“;
Quelle: GeodatenService der Stadt Nürnberg

Südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße besteht eine kleinteilige Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit einer Höhe von max. zwei Geschossen. Die rückwärtige Bebauung wird über private Stichstraßen erschlossen, die Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Die südlich der Appenzeller Straße liegenden Flächen sind unbebaut: hier bestehen weitere, teilweise dichte Gehölzstrukturen. Südlich daran angrenzend befindet sich der Friedhof Großreuth. Er wird von Norden über die Appenzeller und von Süden über die Herbststraße erschlossen.

1.3.1.2.b. Bebauung im Umfeld des Plangebiets

Die nördlich der Züricher Straße bestehende Bebauung entstand auf Grundlage des BP Nr. 3914 in den 1970er bzw. 1980er Jahren. Hierbei handelt es sich um fünf- bis achtgeschossige Geschosswohnungsbauten. Die Erschließung der hier angeordneten Stellplätze bzw. der Tiefgaragen erfolgt über von der Züricher Straße abzweigende Stichstraßen. Nördlich der Appenzeller Straße besteht außerdem ein Pflegeheim.

Nordöstlich der Genfer Straße entstanden in 2010 acht dreigeschossige Reihenhäuser im Kontext mit dem nördlich angrenzenden, mehrgeschossigen Wohnkomplex an der Rothenburger Straße. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Am südöstlichen Rand des Quartiers verbindet ein Fuß- und Radweg die Rothenburger Straße mit der Genfer Straße. Bei der im weiteren Verlauf beiderseits der Genfer Straße vorhandenen Bebauung handelt es sich um überwiegend zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser. Die Parkierung erfolgt zumeist auf den jeweiligen Grundstücken.

Südöstlich der Hartungstraße befindet sich die KGA „Luftige Höhe e.V.“. Die KGA wird derzeit über die Züricher bzw. Genfer Straße erschlossen. Die Parkierung sowie die Lager- und Gemeinschaftsflächen befinden sich übergangsweise auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, südwestlich der Genfer Straße.

Ebenfalls südöstlich der Hartungstraße, angrenzend an die Flächen der KGA, befinden sich die Flächen des ehemaligen ATV-Sportvereins. Diese Flächen sind Bestandteil des BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“, welcher hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und die Errichtung von ca. 210 Wohneinheiten für ca. 500 Einwohner ermöglicht. Darüber hinaus sind eine öffentliche Grünfläche sowie die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für die aus dieser Planung resultierenden Bedarfe geplant. Die Bebauung der Flächen hat bereits begonnen.

Südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße besteht die Bebauung überwiegend aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern. Die Parkierung erfolgt bis auf wenige Ausnahmen auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf den Flächen südlich der Rothenburger Straße und westlich der Herbststraße wird derzeit ein Schulzentrum für ca. 1.200 Schüler gebaut (Johannes-Pachelbel-Realschule und Fachoberschule). Der hier rechtsverbindliche BP Nr. 4608 „Rothenburger Straße“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ fest. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Rothenburger Straße.

1.3.1.3. Verkehr

1.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die von der Rothenburger Straße nach Süden abzweigende Züricher Straße erschlossen. Die Züricher Straße ist als Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg sowie beidseitig geführtem Radstreifen ausgebaut.

Von der Züricher Straße zweigen die Genfer Straße sowie im weiteren Verlauf die Appenzeller Straße und die Gerhart-Hauptmann-Straße ab (sowie untergeordnete Stichstraßen zur Erschließung der nördlich gelegenen Bestandsbebauung). Die Genfer Straße erschließt als Ringstraße das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet (Reihenhäuser, Doppelhäuser). Die Gerhart-Hauptmann-Straße erschließt als nicht ausgebaute Schotterstraße die hiesige, kleinteilige Bebauung (Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser). Die Zufahrt ist gegenwärtig nur von Süden über die Wallensteinstraße bzw. die Hartungstraße möglich. Die Appenzeller Straße erschließt als Verlängerung der Züricher Straße mit nahezu gleichem Ausbaustandard die nördlich des Friedhofs gelegene Bebauung (Geschosswohnungsbau, Pflegeheim).

Die im Südosten des Plangebiets liegende Hartungstraße sowie die im Westen liegende Herbststraße sind weitestgehend nur für landwirtschaftliche Verkehre befahrbar.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist bisher nur über die in ca. 350 m Entfernung an der im Kreuzungsbereich Rothenburger Straße / Züricher Straße liegenden Bushaltestelle und den in ca. 700 m Entfernung liegenden U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße an den ÖPNV angeschlossen.

Mit der für 2019 vorgesehenen Inbetriebnahme des U-Bahnhofs südlich der Züricher Straße erhält das Plangebiet jedoch eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Das Nürnberger Stadtzentrum bzw. der Hauptbahnhof sind dann in ca. 10 min erreichbar.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Bisher führt nur der von der Elsa-Brändström-Straße kommende Fuß- und Radweg in das Plangebiet. Er ist jedoch nur teilweise ausgebaut und endet an der Hartungstraße. Von der Genfer Straße zweigt ein Fuß- und Radweg nach Nordosten in Richtung Rothenburger Straße ab. Außerdem können die für den MIV nur teilweise befahrbaren Straßen als Fuß- und Radwege genutzt werden. Eine Vernetzung mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg besteht nicht.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen

Im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg weist einzelne Biotope unterschiedlicher Bedeutsamkeit aus. Demnach bestehen regional und lokal bedeutsame Lebensräume südlich der Züricher Straße, südlich der Appenzeller Straße, im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße und südwestlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im südlichen Bereich des Friedhofs Großreuth wird ein weiteres, kleinteiliges Biotop dargestellt.

Ein Teil der kartierten Biotope wird durch die Verlängerung der U-Bahnlinie 3 bzw. die Errichtung des künftigen U-Bahnhofs überlagert. Der für diesen naturschutzrechtlichen Eingriff erforderliche Ausgleich ist Bestandteil des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.

I.3.1.5. Vorbelastungen

I.3.1.5.a. Lärm

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, sie liegt mit Stand 03/2012 vor. Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Es wirkt kein Gewerbelärm auf das Untersuchungsgebiet ein, auch die von dem in ca. 2 km südlicher Entfernung an der Felsenstraße gelegenen Erdgas-kraftwerk der E-ON ausgehenden Emissionen beeinträchtigen das Untersuchungsgebiet nicht.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist daher der auf das Untersuchungsgebiet einwirkende Straßen- und Schienenverkehrslärm. Die Emissionen des Verkehrslärms wurden nach der Schall03 bzw. der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, RLS-90, berechnet.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird der BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ nicht durch die von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal ausgehenden Emissionen beeinträchtigt. Diese sind insbesondere gegenüber den von der Ringbahntrasse (u.a. Güterzugstrecke) ausgehenden Emissionen vernachlässigbar.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die von der Rothenburger Straße, der Elsa-Brändström-Straße und der Wallensteinstraße ausgehenden Emissionen beeinträchtigt. Die innerhalb des BP Nr. 4601 liegenden Straßen wurden in diesem Planungsstadium nicht berücksichtigt. Bewertet wurden die Be-

standssituation (im Jahr 2011) sowie die Prognose für das Jahr 2025. Die jeweiligen Verkehrszahlen wurden durch das Verkehrsplanungsamt ermittelt. In 25 m Entfernung betragen die Emissionspegel in dB(A):

- Rothenburger Straße: Bestand Tag 65,4 / Nacht 56,7 – Prognose Tag 65,2 / Nacht 56,5
- Elsa-Brändström-Straße: Bestand Tag 54,1 / Nacht 44,6 – Prognose Tag 54,6 / Nacht 45,1
- Wallensteinstraße: Bestand Tag 65,3 / Nacht 56,3 – Prognose Tag 65,2 / Nacht 56,5

Im Hinblick auf die von der Ringbahntrasse ausgehenden Beeinträchtigungen (insbesondere Güterzugverkehr) wurden zwei Szenarien untersucht. Zum einen ist die bestehende Situation bei zweigleisiger Streckenführung (Strecke 5950) ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der Ringbahntrasse Gegenstand der Untersuchung. Zum anderen wurden die seitens der Deutschen Bahn geplante Ertüchtigung der Güterzugstrecke um zwei weitere Gleise (Strecke 5955) sowie die damit erforderliche Errichtung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Ringbahntrasse bewertet.

Als Schallschutzmaßnahme wurde zum damaligen Zeitpunkt ein ca. 5 m hoher Lärmschutzwall angenommen auf der östlichen Seite der Ringbahntrasse angenommen. Die Berechnung und Bewertung der von der Ringbahntrasse ausgehenden Emissionen erfolgte auf Grundlage der o.g. Richtlinien sowie der durch die Deutsche Bahn übermittelten Streckenauslastungen (Emissionspegel in dB(A) in 25 m Entfernung mit Schienenbonus). Die Bestandsemissionen beziehen sich auf den Zustand der Bahnstrecke im Jahr 2011. Die Prognose bezieht sich auf den Ausbau der Bahnstrecke. Im künftigen Gutachten muss die Prognose für die derzeitige Bestandsstrecke noch beachtet sowie alle Berechnungen ohne den Schienenbonus durchgeführt werden.

- Strecke 5950, Gleis 1: Bestand Tag 71,3 / Nacht 73,5 – Prognose Tag 69,7 / Nacht 68,8
- Strecke 5950, Gleis 2: Bestand Tag 71,3 / Nacht 73,5 – Prognose Tag 70,6 / Nacht 71,4
- Strecke 5955, Gleis 1: Prognose Tag 78,1 / Nacht 79,7
- Strecke 5955, Gleis 2: Prognose Tag 78,1 / Nacht 79,6

Als Beurteilungsgrundlage werden die gemäß der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987) herangezogen. Hierbei handelt es sich um anzustrebende Orientierungswerte (OW), deren Überschreitung einer Abwägung mit anderen Belangen bedarf. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) genannten Grenzwerte (GW) sind bindend, ihre Überschreitung setzt zwingend die Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen voraus. Für die geplante Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO gelten somit folgende Werte in dB(A):

- DIN 18005: Orientierungswert (OW) Tag 55 / Nacht 45
- 16. BImSchV: Grenzwert (GW) Tag 59 / Nacht 49

In vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die OW der DIN 18005 oft nicht einhalten. Auch im Untersuchungsgebiet werden sie (bei freier Schallausbreitung) bereits heute tags und nachts überschritten. Die höchsten Pegel treten entlang der Ringbahntrasse auf. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegen die Pegel tags bei < 55 dB(A) – die OW werden eingehalten. Nachts werden die OW jedoch überschritten. Der GW der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes eingehalten. Der GW von 49 dB(A) nachts wird jedoch wiederum nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Mit Ertüchtigung der Güterzugstrecke erhöhen sich die Pegel im Prognosejahr 2025 um 3 bis 5 dB(A). Die geplanten Schallschutzmaßnahmen bewirken jedoch eine Verringerung von zumeist 5 dB(A). Diese Minderung beruht noch auf der Annahme eines Lärmschutzwalls. In wie weit die geplante Lärmschutzwand zur Minderung beiträgt muss ggf. noch untersucht werden. Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (westlich des Ortskerns Großreuth) liegen jedoch weiterhin Pegel von bis zu 65 dB(A) tags und nachts vor. Dies erschwert die im Gesamtstrukturkonzept geplante Bebauung maßgeblich.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms ist für die weitere Planung, insbesondere für die Herauslösung von Teilbebauungsplänen aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b.

Schweinau“, der Betrieb der Güterzugstrecke ohne die geplante Ertüchtigung ausschlaggebend. Diese Situation stellt den für die weiteren Planungen schlechteren Fall dar. Für das Prognosejahr 2025 können die für die bestehende Strecke 5950 genannten Streckenauslastungen herangezogen werden.

I.3.1.5.b. Kampfmittel

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ sowie der hydrogeologischen Erkundung im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurden auch Kampfmittelerkundungen durchgeführt.

Die Flächen beiderseits der Hartungstraße werden als potentielle Kampfmittelbelastungsgebiete eingestuft. Im Bereich des ehemaligen ATV-Geländes an der Wallensteinstraße bestand während des zweiten Weltkriegs eine Flakstellung. Seitens der WBG Nürnberg GmbH wurde eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Carls, Estenfeld, erarbeitet und liegt mit Stand 08/2012 vor. Die Luftbildauswertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Auswertungsgebiet befindet sich direkt westlich des ehemaligen Geländes der Infanteriekaserne an der Wallensteinstraße. Die etwa 900 m südlich gelegenen Industrieanlagen entlang der Bahnlinie waren mit der Nummer GZ 2882 in den Zielakten der strategischen Bomberkommandos gekennzeichnet (NARA: NND 260123). Eine ausführliche Angriffsschronik zu Nürnberg ist dem Anhang II (der Luftbildauswertung) zu entnehmen. Ab dem 16.04.1945 stießen US-Bodentruppen aus verschiedenen Richtungen auf Nürnberg vor und nahmen bis zum 20.04.1945 schließlich die gesamte Stadt ein. Für die Verteidigung wurden auch die Flakstellungen der Vororte im Bodenkampf eingesetzt. Die Einnahmekämpfe im Stadtteil Schweinau waren nach dem 17.04.1945 größtenteils beendet (KUNZE 1995: 217; WILLIAMS 1994:506f).¹

Die Luftbildauswertung im Bereich des Baugebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ wurde im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Sie liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung des Untergrundes mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich auf verfügbare Luftaufnahmen vom 03.09.1942 bis 24.07.1945 sowie historische Dokumente und führt zu folgenden Ergebnissen: Für Teilbereiche des Auswertungsgebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ konnten Hinweise auf Bombardierungen recherchiert werden. Dort ist das Auffinden von Bombenblindgängern nicht auszuschließen. Mit dem Auffinden von Handkampfmitteln und Granaten muss infolge stattgefundener Einnahmekämpfe insbesondere im Umfeld der Flakstellung gerechnet werden. Wir empfehlen die Einmessung der Befunde (...) sowie die Konsultation eines staatlich geprüften Feuerwerkers (nach § 20 Sprengstoffgesetz – ...).²

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung für den BP Nr. „4601 Großreuth b. Schweinau“ wurde in 10/2012 zudem eine Oberflächensondierung durchgeführt. Alle 18 Bohrpunkte wurden durch die Fa. KaMiSo Süddeutschland GmbH, Böblingen absondiert und freigegeben.³ Fünf der Bohrpunkte befinden sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“.

¹ Ing.büro Dr. Carls, Estenfeld, 17.08.2011: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße“; Kapitel 4.1 – Dokumentierte Kriegereignisse; Seite 5

² Ing.büro Dr. Carls, Estenfeld, 17.08.2011: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße“; Kapitel 1 – Zusammenfassung; Seite 3

³ KaMiSo Süddeutschland GmbH, Böblingen, 26.10.2012: Abschlussbericht

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Regionalplan Region Nürnberg

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4614 Züricher Straße liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

I.3.2.1.b. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der am 08.03.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ausschließlich Wohnbauflächen dar. Nördlich der Hartungstraße verläuft eine von Norden kommende Grünfläche. Diese verbindet sich auf Höhe der Kleingartenanlage mit einem von Südosten kommenden Grünzug, welcher als gliedernde Grünverbindung nach Westen fortgesetzt werden und eine übergeordnete Freiraumverbindung beinhalten soll (Westpark – Tiefes Feld). Die künftige Trasse der U-Bahnlinie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne (BP)

Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ überlagert große Teile des BP Nr. 3914, in Kraft getreten am 15.06.1977. Er umfasst das Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen dem Baugebiet westlich der Wredestraße/Elsa-Brandström-Straße und östlich der Herbststraße. Südlich der Rothenburger Straße wird eine Straßenverkehrsfläche für die Trasse der damals geplanten Rothenburger Straße (neu) festgesetzt. Südlich daran angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968. Auf einer Teilfläche wurden Ladennutzungen vorgesehen. Südlich der Appenzeller Straße wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Das Gebiet nördlich der Züricher Straße ist weitestgehend bebaut. Südlich der Züricher und beiderseits der Genfer Straße waren wiederum allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz sowie Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Über die Nutzungsart hinausgehende Festsetzungen wurden nicht getroffen. Daher handelt es sich in diesem Bereich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund und da es sich um eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB.

Im südwestlichen Geltungsbereich überlagert der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ den BP Nr. 3795, in Kraft getreten am 21.05.1970. Er umfasst Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße im Bereich nördlich der Wallensteinstraße. Im gesamten südwestlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968 festgesetzt. Zudem wird im nordöstlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt; nördlich und östlich daran angrenzend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park. Die Bebauung im Südwesten erfolgte nicht BP-konform, die nordöstliche – innerhalb des BP Nr. 4614 liegende – Fläche ist unbebaut.

Nordwestlich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ befindet sich der BP Nr. 4608 „Rothenburger Straße“, in Kraft getreten am 16.04.2014. Er setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ fest. Geplant ist die Errichtung einer Real- und Fachoberschule mit insgesamt 1.200 Schülern. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Rothenburger Straße bzw. Herbststraße. Eine Durchfahrt zur Appenzeller Straße ist nicht möglich. Mit der Errichtung des Schulzentrums wurde bereits begonnen.

Südlich an den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ grenzt der BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“, in Kraft getreten am 28.05.2014. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und ermöglicht die Errichtung von insgesamt 210 Wohneinheiten für ca. 500 Einwohner im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau (Reihen- und Doppelhäuser). Im BP Nr. 4529 werden insgesamt 7.169 m² öffentliche Grünflächen vorgesehen, davon entfallen ca. 5.073 m² auf die südöstlich der KGA geplante Grünfläche. Hier ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.800 m² zur Deckung der aus der Planung resultierenden Bedarfe festgesetzt. Zwischen dem BP Nr. 4529 und dem BP Nr. 4614 bestehen verschiedene funktionale Verknüpfungen (u.a. Einleitung des Niederschlagswasser aus BP Nr. 4529 in Retentionsflächen in BP Nr. 4614; Sicherung der Stellplätze der KGA im BP Nr. 4614), die im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4614 beachtet werden müssen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3

In 2009 wurde das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der U-Bahn-Linie 3 zur Verlängerung über den Bahnhof Gustav-Adolf-Straße hinaus in Richtung Gebersdorf durchgeführt (Bauabschnitt 2.1 Gustav-Adolf-Straße bis Großreuth b. Schweinau). Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 19.07.2010 von der Regierung von Mittelfranken erlassen.

Der Bauabschnitt 2.1 verlängert die U3-Südwest über den bereits im Betrieb befindlichen U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße hinaus in Richtung Gebersdorf, vorerst bis Großreuth b. Schweinau. Vom U-Bahnhof Großreuth b. Schweinau aus führen zwei eingleisige Tunnelröhren, die in bergmännischer Bauweise errichtet werden, in Richtung U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße. Die Überdeckung über Tunneloberkante bis zur Oberfläche beträgt unmittelbar am U-Bahnhof Großreuth b. Schweinau ca. 5,2 m. Im weiteren Verlauf nimmt die Überdeckung zu. An der tiefsten Stelle liegt die Tunneloberkante ca. 12,7 m unter Gelände. Das Tunnelbauwerk westlich des U-Bahnhofs Großreuth b. Schweinau liegt größtenteils südlich, parallel der Appenzeller Straße. Am Bauabschnittsanfang ist die Tunnelstrecke als zweigleisiger Tunnel geplant. Die Zweigleisigkeit endet ca. 50 m vor dem U-Bahnhof Großreuth b. Schweinau. Dort teilt sich der Tunnel in zwei eingleisige Röhren.

Die Planungen mussten jedoch im Zuge eines Klageverfahrens vor dem bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) überarbeitet/angepasst werden. Der BayVGH hat mit Beschluss vom 13.08.2013 im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entschieden, dass die Stadt Nürnberg von dem Planfeststellungsbeschluss zum Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 im Südwesten der Stadt Gebrauch machen darf, woraufhin am 01.10.2013 mit den vorbereitenden Baumaßnahmen (Rodung, Spartenverlegung) begonnen wurde. Mit Urteil vom 16.04.2014 wurden vom BayVGH die Klagen endgültig abgewiesen. Der BayVGH hat die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen. Gegen die Nichtzulassung kann beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig Beschwerde eingelegt werden.

In 08/2014 starteten die Rohbauarbeiten vom bestehenden U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße bis zum zukünftigen U-Bahnhof Großreuth b. Schweinau. Die Bauarbeiten für den Bauabschnitt 2.1 (von Gustav-Adolf-Straße bis Großreuth b. Schweinau) erfolgen von 2014 bis voraussichtlich 2019. Im Anschluss an die Roh- und Ausbauarbeiten wird das Automatische Betriebssystem (fahrerlose U-Bahn) installiert. Nach Fertigstellung des Bauabschnitts 2.1 wird die U3 dann zwischen Nordwestring und Großreuth b. Schweinau auf einer ca. 9,6 km langen Strecke mit 14 Bahnhöfen automatisch verkehren.⁴

Planfeststellungsverfahren zur Ertüchtigung der Güterzugstrecke

Die zwischen Eltersdorf und Nürnberg geplante Güterzugstrecke mit dem unter den Stadtgebieten Nürnberg / Fürth liegenden „Pegnitztunnel“ als zentralem Element ist ein Projektabschnitt des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8.1.1, Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld. Die Bundesregie-

⁴ Website des Planungs- und Baureferats, U-Bahn-Bauamt

zung nahm das Vorhaben 1992 in den Bundesverkehrswegeplan auf. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele und der ökologischen Folgen entschied sich 1993 der Freistaat Bayern in einem Raumordnungsverfahren für den viergleisigen Ausbau und die tlw. Untertunnelung der bestehenden Güterzugstrecke. Das Planfeststellungsverfahren wurde 1993 eingeleitet. Die Strecke soll zukünftig den Schienengüterverkehr zwischen Nürnberg-Bamberg-Leipzig/Halle mit Hilfe eines neuen Tunnels an den Stadtzentren von Nürnberg und Fürth vorbeiführen. So wird der oberirdische Schienenverkehrsknoten Nürnberg-Fürth zu Gunsten des Personenverkehrs entlastet und für den Güterverkehr weitere Kapazitäten geschaffen. Die Untertunnelung beginnt im Norden bei Fürth Steinach. Im Süden endet der Tunnel bei Nürnberg Großreuth. Für das Projekt wurden seitens der Deutschen Bahn AG im Jahr 2011 bereits erste Informationsveranstaltungen durchgeführt.⁵ Der Pegnitztunnel befindet sich im Planfeststellungsabschnitt (PFA) 13, für welchen eine seitens der Deutschen Bahn AG erlassene Veränderungssperre gilt. In der zur im Jahr 2015 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“ vorgebrachten Stellungnahme verweist die Deutsche Bahn AG auf eine östlich der Ringbahntrasse geplante, ca. 5 m hohe Lärmschutzwand. Dies ist ggf. im weiteren Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu berücksichtigen. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass mit einer Realisierung der Planung für den Mittelfristzeitraum nicht zu rechnen ist.⁶

I.3.2.2.b. Naturschutz / Wasserschutz

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ sind keine Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete sowie Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete (special protected areas) sind von der Planung nicht betroffen. Im Hinblick auf Wasser- und Waldschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für den Geltungsbereich vor. Es bestehen keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Der südliche Teil des Friedhofs Großreuth steht unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich um einen Teil der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts angelegten Anlage mit Grabmälern aus dem 19. bzw. der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts einschließlich der aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammenden, aus Sandsteinquadern bestehenden Friedhofsmauer sowie die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als erdgeschossiger Sandsteinquaderbau errichtete Friedhofskapelle mit Satteldach und Glockendachreiter. Im sonstigen Geltungsbereich des BP Nr. 4614 Züricher Straße bestehen keine weiteren Denkmäler.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Jugendamt Nürnberg, Stand 2007) wird der Bedarf an öffentlichen Spielflächen und die Qualität der bestehenden und erforderlichen Spielflächen ermittelt. Die Stadtteile Großreuth b. Schweinau und Gaissmannshofs werden im Jugendhilfeplan als Planungsbereich 57 geführt. Aus dem Jugendhilfeplan geht hervor, dass im Planungsbereich 57 ein Spielflächen-
fehlbedarf von insgesamt 28.178 m² besteht. Der Planungsbereich liegt quantitativ auf Rang 15 im städtischen Vergleich; qualitativ auf Rang 14.

Zum Abbau des Defizits ist im Planungsbereich 57 – bzw. im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ – die Herstellung eines Ortsteilspielplatzes für die Altersgruppe zwischen 6 und 18 Jahre (Schwerpunkt 12 bis 18 Jahre) mit einer Größe von ca. 10.000 m² vorzusehen. Außer-

⁵ DB Projektbau GmbH Nürnberg, 18.11.2011: Information SöR zur Planung der Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth

⁶ Deutsche Bahn AG Nürnberg, 15.12.2014: Stellungnahme BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

dem ist bei der Aufstellung der Teilbebauungspläne die Herstellung von insgesamt zwei bis drei Nachbarschaftsspielplätzen für die Altersgruppe 3 bis 6 Jahre und einer Größe von jeweils mind. 500 m² (Wohnungsentfernung max. 200 m) planungsrechtlich zu sichern.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse und Umlegungsverfahren

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha. Davon befinden sich ca. 50 % im privaten Eigentum. Zur Umsetzung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Im AfS am 17.09.2015 wurde die Durchführung des entsprechenden Umlegungsverfahrens beschlossen.

Die Stellplätze der KGA müssen langfristig entlang der Hartungstraße bzw. auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 168/4, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, untergebracht werden. Dieses Grundstück befindet sich derzeit in Privateigentum und soll in dem mit dem BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ in Zusammenhang stehenden Umlegungsverfahren „Züricher Straße“ der Stadt zugeteilt werden. Das Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsausschuss im Amt für Geoinformation, Bereich Bodenmanagement, vorbereitet und durchgeführt.

I.3.3.3. Kleingartenanlage „Luftige Höhe e.V.“

Außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 137, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, befindet sich die KGA „Luftige Höhe e.V.“ mit insgesamt 24 Parzellen. Die Erschließung der KGA erfolgte bisher von Südwesten über die Hartungstraße bzw. von Norden über die Genfer Straße. Für die KGA müssen acht bis zehn Stellplätze nachgewiesen werden.

Bislang befanden sich die Stellplätze auf dem südlich an die KGA angrenzenden, städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Die restliche Fläche dieses Grundstücks wurde von der KGA als Gemeinschafts- und Lagerfläche genutzt. Über diese Nutzung bestand zu keinem Zeitpunkt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Kleingartenverein. Die Stadt hatte das Grundstück an den ATV Nürnberg vermietet, welcher die Nutzung der Fläche durch die Kleingärtner als Stell- und Lagerplatz duldete.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, befindet sich nun im Eigentum der St.Joseph-Stiftung, Bamberg. Die hier gemäß dem BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ zulässige Bebauung wird derzeit realisiert. Die Unterbringung der Stellplätze und der Lagerflächen für die KGA wird daher zwischenzeitlich auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, untergebracht. Diese Lösung basiert auf den Gesprächen mit dem Stadtverband der Kleingärtner Nürnberg e.V. sowie dem Vorstand der KGA.

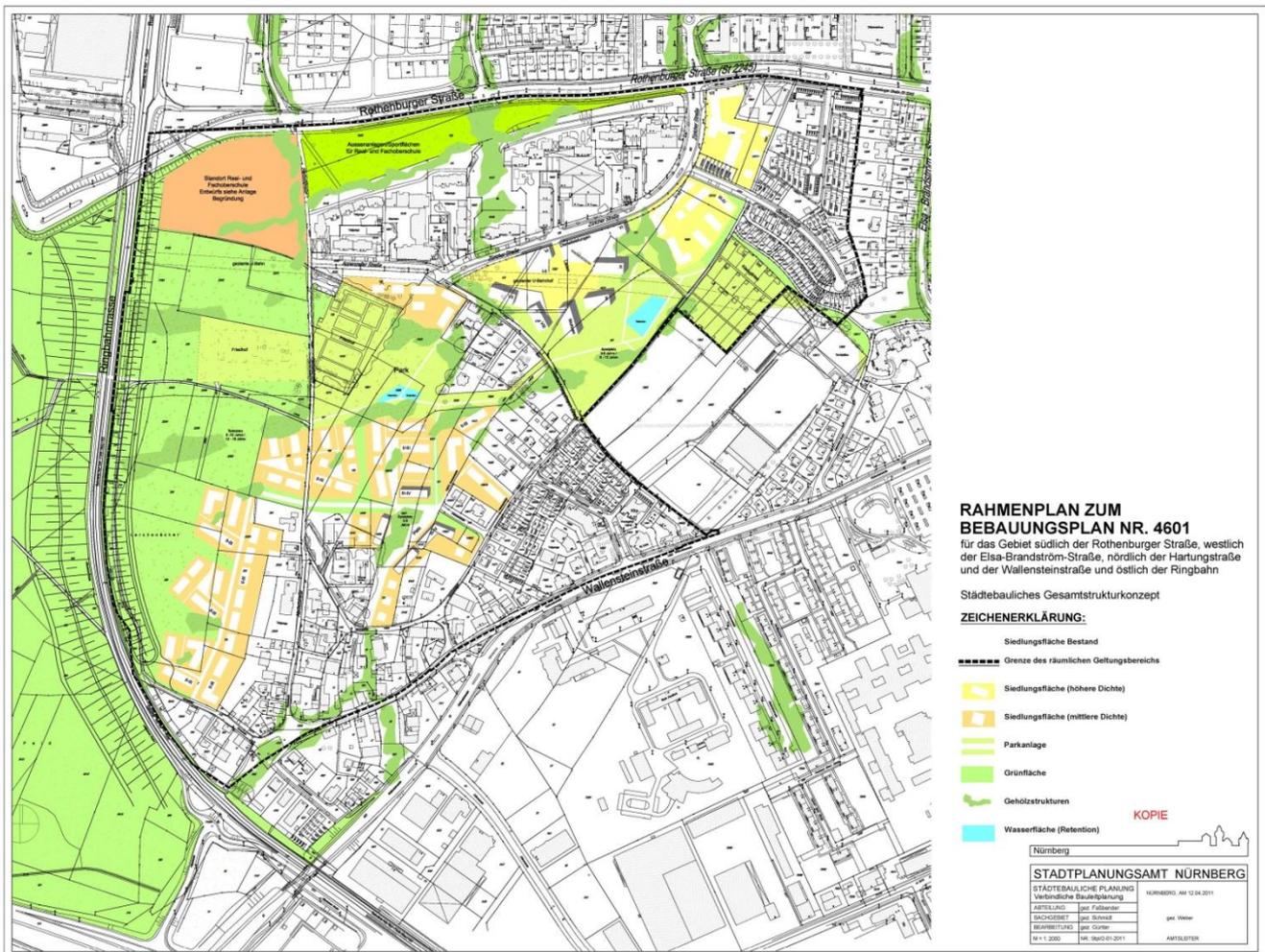
Langfristig werden die o.g. acht bis zehn Stellplätze entlang der Hartungstraße untergebracht. Diese sind somit bei der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu berücksichtigen und insbesondere in das grünordnerische Konzept einzubinden. Die für die KGA erforderlichen Lager- und Gemeinschaftsflächen müssen langfristig auf einer Parzelle der KGA untergebracht werden. Sollte eine Kleingartenparzelle freiwerden, wird diese für die Errichtung der o.g. Flächen (nicht jedoch der Stellplätze) verwendet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. GESAMTSTRUKTURKONZEPT GROSSREUTH B. SCHWEINAU (BP NR. 4601)

Grundgedanke des Gesamtstrukturkonzeptes ist die patchworkartige Ergänzung des bestehenden, heterogenen Siedlungsgefüges durch differenziert zu gestaltende, kleinteilige Baugruppen (überwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser). Im Bereich des künftigen U-Bahnhofs Großreuth ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen in höherer Dichte vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Eine markante Bebauung sowie eine urbane Platzfläche sollen dessen Bedeutung hervorheben. Ergänzend sind im südlichen Plangebiet zwei in ihrer Größe untergeordnete Quartierszentren vorgesehen.

Zentraler Bestandteil des Gesamtstrukturkonzeptes ist die Entwicklung eines großräumigen, parkartig zu gestaltenden Grünzugs zur Verbindung des gesamten Plangebietes mit den im Westen angrenzenden Grün- und Freiflächen. Fließende Übergänge zum Grünzug lockern die markante Bebauung des Stadtteilzentrums auf. Zudem ist eine starke Vernetzung des Grünzugs mit der geplanten und bestehenden Bebauung durch untergeordnete Grünzüge vorgesehen.



BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“, Stand 2011, unmaßstäblich:
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt von Norden kommend über die Rothenburger bzw. Züricher Straße, von Süden kommend über die Wallensteinstraße. Auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Züricher und der Wallsteinstraße wird zur Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr verzichtet (Schleichwege). Vielmehr soll das bestehende Verkehrsnetz genutzt und punktuell erweitert werden. Durch den künftigen U-Bahnhof Großreuth sowie die bestehenden Bushaltestellen entlang der Rothenburger und Wallensteinstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV

angebunden. Die fußläufige Vernetzung des Plangebiets erfolgt durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz.

Im Rahmen der Aktualisierung des dem BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ zu Grunde liegenden Gesamtstrukturkonzept konzentriert sich die Bebauung nun verstärkt um das in direkter Nähe zu dem künftigen U-Bahnhof geplanten Stadtteilzentrum. Insbesondere südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße wurde die dortige Bestandsbebauung durch maßstabsgleiche Doppelhäuser ergänzt. Die Erschließung dieser Bebauung erfolgt über eine in Verlängerung der Züricher Straße liegende Stichstraße. Deren Lage berücksichtigt einerseits verkehrsplanerische Gesichtspunkte (u.a. Ausbildung eines deckungsgleichen Kreuzungsbereichs mit der Züricher und der Appenzeller Straße) und andererseits ökologische Gesichtspunkte (u.a. Einhaltung eines Mindestabstands zum Bestandsgrün im Friedhof Großreuth).

Im Gegenzug verringert sich die Bebauung um den alten Ortskern Großreuth, auf einen Teilbereich der nördlich der Thomaskirche geplanten Bebauung wird verzichtet. Der fragliche Bereich liegt bereits im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ und wird der hier geplanten öffentlichen Grünfläche zugeschlagen. Hintergrund dieser Baumassenverschiebung ist insbesondere die Ausnutzung des leistungsfähigeren Verkehrsnetzes im Norden des Plangebiets und die direkte Nähe zum künftigen U-Bahnhof. Durch den U-Bahnanschluss und den urbanen Platz ist die städtebauliche Konzentration um die U-Bahnhaltestelle sinnvoll. Die weniger leistungsfähige Infrastruktur im Süden wird dadurch weniger belastet.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZÜRICHER STRASSE (BP NR. 4614)

I.4.2.1. Städtebauliche Entwicklungsziele⁷

Der Bebauungsvorschlag für den Bereich des zukünftigen U-Bahnhofs Großreuth aktualisiert den gleichnamigen Nürnberger Stadtteil mit einem differenzierten ressourceneffizienten Stadtgefüge. Er entwickelt sich aus der Textur der Umgebung und bietet im Gegenzug neue prägnante öffentliche Freiräume für die angrenzenden Nachbarschaften. Vier Entwicklungsziele bilden das Leitmotiv für ein neues Quartier:

I.4.2.1.a. Der U-Bahnhof Großreuth als Verbindungsraum

Von einer Insellage zu einem vernetzten Stadtquartier: Die Setzung der Baukörper ergibt sich aus den bestehenden Freiraumstrukturen. Die Baukörper werden im Wesentlichen entlang der Haupteerschließung Züricher Straße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgereiht, um den südlichen Bereich für eine großzügige, parkähnliche Verbindung mit Naherholungsfunktion zwischen Kleinreuth und dem Westpark zu nutzen.

Die Ränder dieses Parks werden durch Gebäudefassaden präzise formuliert, sind aber so perforiert, dass sie eine maximale Anzahl an offenen Zugängen für die Bewohner der umliegenden Stadtfelder bieten. Gemeinschaftliche Flächen sind an strategischen Stellen der Durchwegung angeordnet und fügen vielfältige Raumsequenzen ein. Die großzügige Vernetzung der öffentlichen Räume findet ihre Fortführung in den Grün- und Freibereichen zwischen den Gebäuden. Ziel ist es, das neue Quartier mit seinem Umfeld optimal zu verweben.

⁷ Kappler Sedlak Architekten / Adler Olesch Landschaftsarchitekten: Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Züricher Straße; Erläuterung zum Entwurf; Stand 2013

I.4.2.1.b. Der U-Bahnhof Großreuth als Zieladresse

Von einem unbekanntem Ort zu einem identitätsstiftenden Ensemble öffentlicher Räume: Das Entwurfsareal ist bisher geprägt von einem Patchwork an unterschiedlichen Siedlungskörpern, die beziehungslos in der Stadtlandschaft liegen. Durch eine Komposition aus solitären Gebäuden entsteht um den zukünftigen U-Bahnhof als neue Mitte ein markantes, skulpturales Gesamtensemble aus einem räumlich gefassten Platz mit fließenden Übergängen in den Park. Durch eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss ergibt sich an diesem Ort eine neue Zieladresse für die Bewohner von Großreuth. Mit dem Grundtypus des Punkthauses wird durch Gegenüberstellungen und Versätze eine urbane Raumsequenz unter Wahrung angemessener Gebäudeabstände geformt. Ein breites Spektrum von Verwandtschaften und Wahlverwandtschaften zwischen den Einzelgebäuden entsteht im städtebaulichen Zusammenhang. Diese prägnante Form setzt sich in einer zeilenförmigen Bebauung in nordöstlicher Richtung fort.

Durch die städtebauliche Setzung ergeben sich Raumstrukturen, die sich in das übergeordnete Freiraumsystem eingliedern und differenzierte Aufenthaltsräume schaffen. Aufbauend auf diesen Strukturen wird ein hierarchisches Freiraumsystem abgeleitet, das öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiraumtypen in den Gebäudezwischenzonen beinhaltet. Mit einfachen Hecken, Pflanzungen und Aufkantungungen werden diese Zonierungen ablesbar gemacht, ohne den städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu überformen.

Analog dieser Einteilung erfolgt die Zuordnung des spezifischen Kleinkinderspiels zu den gemeinschaftlichen Zwischenbereichen und der übergreifenden Angebote für ältere Kinder zu den großen offenen Zonen des südwest–nordost orientierten Grünzugs. Weitere zentrale Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen werden hier angeboten. Angemessene Spielangebote und atmosphärische Grundelemente definieren den Quartierspark.

Mit einer Wasserfläche erhält er ein zentrales Sonderelement. Die Wasserfläche wird mit dem Regenwasser der umliegend befestigten Flächen gespeist und besitzt einen Überlauf an die Vorflut gen Westen. Der Wasserkörper ist asymmetrisch profiliert, sodass auch bei Niedrigwasser am Platz immer Wasser vorzufinden ist. Gleichzeitig ist die Wasserfläche auch Gelenk zwischen dem eher landschaftlich interpretierten Grünzug und dem urbanen Platz an der U-Bahn. Der Platz erhält eine aus der Geometrie der U-Bahnbauwerke abgeleitete Grundstruktur, die durch Baumgruppen aufgelockert und mit dem Grünzug verzahnt wird.

I.4.2.1.c. Der U-Bahnhof Großreuth als Wohn- und Arbeitsort

Von einer untergenutzten Gemengelage zu einem städtischen Lebensumfeld am Park: Der Bauungsvorschlag zielt auf eine Vielfalt an generationenübergreifenden und gemeinschaftsfördernden Wohn- und Freiraumtypologien. Eine morphologische Mischung im Klein-, Mittel- und Großmaßstab schafft die Grundlage für ein vielfältiges und in Abschnitten realisierbares Nutzungsgefüge aus unterschiedlichen Wohnungstypologien, ergänzt durch Gewerbeeinheiten und gemeinschaftliche Einrichtungen für eine Zielgruppe, die sich für ein städtisches Lebensumfeld im Grünen entscheidet.

I.4.2.1.d. Der U-Bahnhof Großreuth als Modellprojekt für eine angemessene Verdichtung von ÖPNV-Knotenpunkten unter Bewahrung ökologischer und atmosphärischer Freiraumqualitäten

Von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem U-Bahn Platz mit städtischer Dichte: Durch die maximale Konzentration des Bebauungsvolumens im Bereich des neuen U-Bahnhofs kann auf der einen Seite eine städtische Dichte und angemessene Anzahl an optimal erschlossenen Wohneinheiten realisiert werden. Auf der anderen Seite ist es aber auch möglich, wichtige Flächen für die stadtoökologischen Belange zu erhalten. So werden die vorhandenen Bäume und wertvolle Vegetationselemente soweit möglich in das Konzept integriert. Falls Bäume entfallen, werden sie in gleichem Umfang im Plangebiet durch Neupflanzung ersetzt.



Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner, Nürnberg; Adler Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg: Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs 2013

I.4.2.2. Kennzahlen und Richtwerte

Insgesamt ermöglicht der BP NR.4614 „Zürcher Straße“ nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung von ca. 340 Wohneinheiten für 730 Einwohner, davon entfallen ca. 290 Wohneinheiten bzw. 580

Einwohner auf den Geschosswohnungsbau sowie ca. 50 Wohneinheiten bzw. 150 Einwohner auf den verdichteten Einfamilienhausbau.

Auf Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, Stand 14.02.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 11.03.2015. Bei einer Größe der Wohneinheiten von max. 130 m² ist somit ein privater Stellplatz je Wohneinheit erforderlich. Zusätzlich sind 20 % (öffentliche) Besucherstellplätze vorzusehen. Die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze basiert ebenfalls auf der o.g. Richtzahlenliste unter Annahme der jeweils „stellplatzintensivsten“ Nutzung (z.B. ein Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche Einzelhandel; ein Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Büro). Somit ist die Herstellung von insgesamt ca. 450 Stellplätzen sowie ca. 60 Besucherstellplätzen erforderlich.

Auf Grundlage der künftigen Einwohnerzahlen wird die erforderliche Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt (20 m² bzw. 10 m² öffentliche Grünflächen je Einwohner im Geschoss- bzw. Einfamilienhausbau, 3,4 m² öffentliche Spielflächen je Einwohner). Dementsprechend ist im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 die Errichtung von insgesamt ca. 13.300 m² öffentlichen Grünflächen erforderlich, davon ca. 2.500 m² als öffentliche Spielflächen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.4.2.3. Erschließung und Parkierung

Die entlang der Züricher Straße und der Appenzeller Straße jeweils auf der Nordseite bestehenden Gehwege und Stellplätze bleiben unverändert. Die beidseitig der Züricher Straße bestehenden Radstreifen können nach der geplanten Ausweisung als Tempo 30-Zone entfallen; die separate Ausweisung eines Radweges ist nicht mehr erforderlich. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn der Züricher Straße geführt. Die bestehenden Querungshilfen (für Fußgänger) werden teilweise an die aus der Planung hervorgehenden Wegebeziehungen angepasst.

Die Züricher Straße fungiert als Haupteerschließung des Plangebiets, über die ein Großteil der auftretenden Verkehre abgewickelt werden soll (z.B. in die Tiefgaragen). Die Genfer Straße, die Appenzeller Straße und die Gerhart-Hauptmann-Straße sind von untergeordneter Bedeutung und dienen ausschließlich der Erschließung der hier vorgesehenen Nutzungen. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist auch künftig nicht durchgängig befahrbar. Die Erschließung erfolgt von Norden kommend bis in Höhe des Flurstücks mit der Fl.Nr. 158/1, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, und von Süden kommend bis in Höhe des Flurstücks mit der Fl.Nr. 149/9, Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Das verbleibende, ca. 40 m lange Teilstück soll mit einer Breite von max. 3,5 m errichtet werden und ausschließlich als Feuerwehrezufahrt sowie ggf. als Überführung für Entsorgungsfahrzeuge dienen.

Die für die Bebauung südlich der Züricher Straße erforderlichen Stellplätze werden – mit Ausnahme der Besucherstellplätze – ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Insgesamt sind fünf Tiefgaragen vorgesehen. Die Zufahrten befinden sich an der Genfer Straße, der Züricher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße. Die für die Bebauung südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht.

Die insgesamt erforderlichen Besucherstellplätze werden über den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ verteilt; der Schwerpunkt liegt jedoch in der Züricher Straße. In der Genfer Straße, der Appenzeller Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße sind weitere Besucherstellplätze in untergeordneter Zahl vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Errichtung von insgesamt ca. 58 Besucherstellplätzen möglich.

Entlang aller Straßen ist die Errichtung beidseitiger Gehwege vorgesehen, entlang der Appenzeller Straße insbesondere zur Abwicklung des Fußgängerverkehrs zwischen der künftigen Real- und Fachoberschule und dem künftigen U-Bahnhof. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes möglich. Als wichtigste Verbindung ist hier jedoch der in

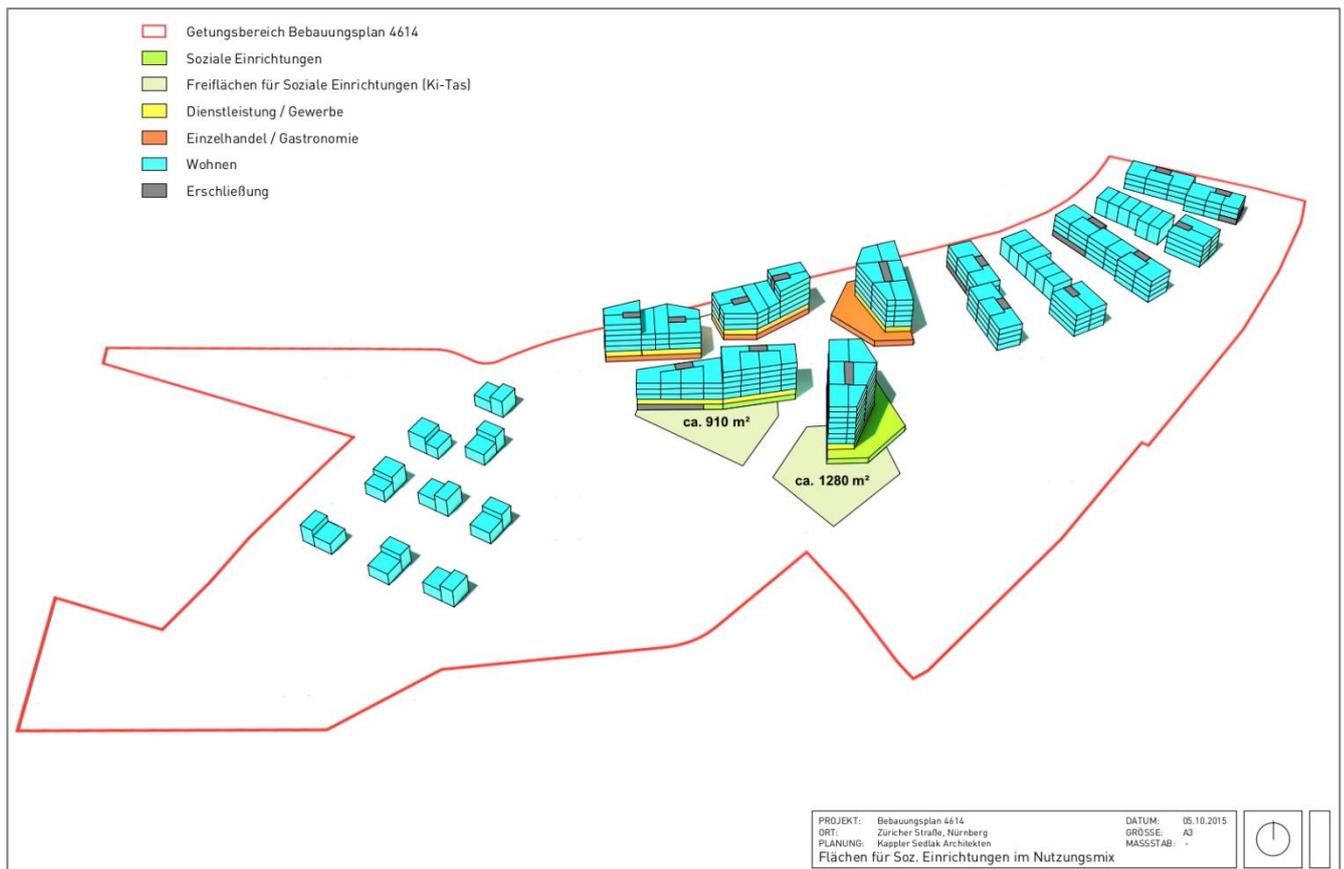
Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwege zu nennen, welcher ein Teilstück der im FNP dargestellten Freiraumverbindung zwischen Westpark und Kleinreuth darstellt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.4. Nutzungen und Wohnformen

Die Flächen im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs sollen als Stadtteilzentrum mit entsprechenden Nutzungen entwickelt werden. In den Erdgeschosszonen der an die Züricher Straße grenzenden Baukörper sollen Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen; in den Erdgeschossen der an den öffentlichen Park grenzenden Baukörper sollen soziale Nutzungen untergebracht werden (u.a. Kindertagesstätten, Hort, ggf. Jugendhaus). In den jeweiligen ersten Obergeschossen sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen möglich. In den südwestlich der Genfer Straße und südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße geplanten Gebieten sollen ausschließlich Wohnnutzungen untergebracht werden.

Im südwestlich der Genfer Straße gelegenen Bereich ist die Errichtung von Reihen- bzw. Stadthäusern sowie Geschosswohnungen vorgesehen. In den Baukörpern im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs ist ausschließlich die Errichtung von Geschosswohnungen möglich. Bei der Bebauung südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich um eine in Maßstab und Wohnform an die bestehenden Strukturen angepasste Ergänzung. Hier ist die Errichtung von Doppel- und ggf. Reihenhäusern möglich.



Nutzungskonzept: Verteilung der geplanten Nutzungen und Größe der für die sozialen Nutzungen möglichen Außenbereiche; Stand: 10/2015; Kappler Sedlak Architekten

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.5. Grünordnung und Artenschutz

I.4.2.5.a. Eingriff und Ausgleich

Von grundlegender Bedeutung für die Bebauung der Flächen südlich der Züricher Straße ist die planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3 einschließlich der Herstellung eines neuen U-Bahnhofs, wodurch sich die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV entscheidend verbessert. Die Bewertung der aus der U-Bahn-Verlängerung resultierenden ökologischen Eingriffe und die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vom 13.12.2011, welcher Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen ist.

Die dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu Grunde liegenden Planungen bauen auf der o.g. U-Bahn-Verlängerung auf und führen die im Umfeld liegenden Flächen (überwiegend) einer Wohnnutzung zu. Grundlage der Bewertung für die aus dieser städtebaulichen Entwicklung resultierenden ökologischen Eingriffe ist der Zustand nach Realisierung der U-Bahn-Verlängerung – auch wenn dieser faktisch auf Grund der derzeitigen Bauarbeiten noch nicht existiert. Die Bewertung der einzelnen Eingriffsflächen basiert somit auf dem im Maßnahmenplan des LBP dargestellten Flächen (z.B. Bewertung der im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegenden [bisher] landwirtschaftlichen Flächen als [künftige] Ruderalflächen).

Die dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu Grunde liegende Planung überlagert die im LBP zur U-Bahn-Verlängerung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Z.B. werden die südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße bestehende Baumhecke und die südlich der Züricher Straße gelegenen, extensiv gepflegten Straßenränder während der Bauphase stark beeinträchtigt. Diese sollen gemäß dem Maßnahmenkonzept des LBP nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt werden. Durch die Planungen des BP Nr. 4614 werden diese Bereich jedoch gänzlich überformt (u.a. erforderlicher Straßenausbau mit Stellplätzen und Gehwegen, Gebiets- und Tiefgaragenzufahrten, künftige Wohnbauflächen). Die im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegenden Biotopflächen werden bereits durch die U-Bahn-Verlängerung zu 80% überformt; sie sind gemäß dem LBP nach Abschluss der Bauphase teilweise als Ruderalflächen herzustellen; auch die östlich daran anschließenden Ackerflächen sollen als solche wiederhergestellt werden. Durch den BP Nr. 4614 werden diese Flächen jedoch weitestgehend überplant (z.B. als Platzfläche des künftigen Stadtteilzentrums und als öffentliche Grünfläche). Die Eingriffe in diese Flächen werden entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit ausgeglichen (z.B. Anlage von großflächigen Feldgehölzen und Heckenstrukturen, strukturreichen Grünflächen, Mindestüberdeckungen für Tiefgaragen sowie Mindestmaße für Dachbegrünungen). Nach derzeitigem Planungsstand kann somit der aus der Planung resultierende Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen zu 100 % im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ausgeglichen werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.5.b. Grünordnung

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist die Errichtung von insgesamt ca. 14.000 m² öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Dabei unterliegen die Grünflächen südlich der Züricher Straße (bzw. nördlich der Hartungstraße) in Folge ihrer direkten Nähe zum künftigen Stadtteilzentrum einem höheren Nutzungsdruck als die Grünflächen südlich des Friedhofs Großreuth. Im Bereich südlich des künftigen Stadtteilzentrums und ggf. südwestlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße werden öffentliche Spielplätze mit einer Größe von insgesamt ca. 3.000 m² vorgesehen. Bzgl. der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird derzeit die Möglichkeit einer dem ländlichen Charakter des ehemaligen Ortskerns Großreuth entsprechenden Gründordnung geprüft. Beispielsweise könnten Teile der künftigen, öffentlichen Grünflächen als Streuobstwiesen entwickelt werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.5.c. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ sowie die angrenzenden, artenschutzrechtlich relevanten Gebiete wurde in 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach einer ersten artenschutzrechtlichen Voreinschätzung aus 09/2015 werden verschiedene Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Als Ausgleich des Verlusts der Lebensräume baumhöhlenbewohnender Fledermaus- bzw. baumhöhlenbrütender Vogelarten ist die Aufhängung von Nistkästen erforderlich. Hierzu könnte der Baumbestand im Bereich des Friedhofs herangezogen werden. Zum Ausgleich des Verlusts der Lebensräume von Heckenvögeln ist die Entwicklung neuer Heckenstrukturen erforderlich. Dies ist u.a. im Bereich südlich des Friedhofs vorgesehen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.6. Versickerung und Entwässerung

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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 Plangebiet ist zu prüfen, ob den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes 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. 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 mindestens 25l/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.

Das Gebiet des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ bietet nach einer Einschätzung des Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) aus 04/2015 grundsätzlich Möglichkeiten der alternativen Regenwasserversickerung. In der Ausgestaltung der befestigten bzw. überbauten Flächen soll auf versickerungsfähige oder speichernde Materialien und Bauweisen geachtet werden. Befestigte Flä-

chen, wie z.B. Stellplätze oder nicht regelmäßig befahrene Zufahrten, werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Eine Reduzierung des Abflussbeiwerts erfolgt über Dachbegrünungen und begrünte Rasenmulden im Bereich der öffentlichen Parkanlagen. Das im Einzugsgebiet anfallende Regenwasser aus privaten und öffentlichen Flächen – soweit genehmigungsrechtlich möglich – wird über offene Gräben zu den begrünten Mulden geleitet. Fußwege und Nutzungen (Spielflächen, Freizeitnutzung) werden so konzipiert, dass eine temporäre Überschwemmung der Wiesenbereiche möglich ist. Die Ableitung aus diesen Flächen erfolgt – auch entsprechend der natürlichen Topografie des Geländes - in Richtung Südwesten in das übergeordnete System im angrenzenden Gebiet „Tiefes Feld“.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.2.7. Immissionsschutz

Die mit Stand 03/2012 vorliegende schalltechnische Untersuchung für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wird im Zuge der Aufstellung des BP Nr.4614 „Züricher Straße“ durch ein Schallgutachten konkretisiert und ergänzt.

Im Schallgutachten werden die auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ einwirkenden Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms untersucht. Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms werden die auf der Züricher Straße bestehenden Verkehrsbewegungen herangezogen. Die Verkehrsbewegungen wurden durch das Verkehrsplanungsamt durch eine in 09/2015 durchgeführte Verkehrszählung erfasst. Die durch den derzeitigen Baustellenbetrieb erhöhten Lkw-Bewegungen bleiben hierbei unberücksichtigt. In die Prognose fließen sowohl die aus der bestehenden Bebauung resultierenden Verkehre ein, als auch die durch die Planung hinzukommenden Verkehre. Die Bewertung des Schienenverkehrslärms basiert auf den durch die Deutsche Bahn übermittelten, aktuellen Streckenauslastungen. Die Ermittlung der Emissionen erfolgt auf Grundlage der Schall 03 neu (u.a. Wegfall Schienenbonus).

Die im weiteren Verfahren zu entwickelnden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen stellen hinsichtlich des Schienenverkehrslärm nachzeitigem Planungsstand auf die Situation ohne Eröffnung der Güterzugstrecke ab. Die damit einhergehende Errichtung des damals geplanten Lärmschutzwalles östlich der Ringbahntrasse führt zu einer Verringerung der Belastungen von bis zu 5 d(B)A. Der für die Planung schlechtere Fall ist somit der Weiterbetrieb der Strecke im bestehenden Zustand (unter Annahme einer Erhöhung der Streckenauslastung). Im Zuge der weiteren Begutachtung ist darauf zu achten, dass laut Stellungnahme der Deutschen Bahn zum BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“ dort kein Wall, sondern eine Lärmschutzwand geplant ist.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

- s.a. 1.Fassung des Umweltberichts, Stand 26.01.2016
- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. BETEILIGUNGEN

Zur Entwicklung der Flächen in Großreuth b. Schweinau wurde in 2009 das Gesamtstrukturkonzept Schellenberg+Bäumler entwickelt. Das Gesamtstrukturkonzept wurde im AfS am 03.12.2009 als

Grundlage aller weiteren Planungen in diesem Bereich beschlossen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes wurde im AfS am 28.10.2010 der BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ eingeleitet. Er umfasst eine Fläche von ca. 59 ha und sah zum damaligen Zeitpunkt die Errichtung von ca. 930 Wohneinheiten / 2.300 Einwohnern vor (ohne BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“). Für den BP Nr. 4601 wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, über die Ergebnisse wurde im AfS am 10.11.2011 berichtet.

**I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

I.7.1.1. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum BP Nr. 4601

Für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurde in der Zeit vom 13.12.2010 bis 14.01.2011 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das dem BP Nr. 4601 zu Grunde liegende Strukturkonzept wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet (u.a. Aufnahme der Real- und Fachoberschule an der Herbststraße in die Planung). Es stellt die Grundlage der anschließend durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den BP Nr. 4601 dar.

Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird verzichtet. Die Grundzüge der Planung sind – trotz der (im Ergebnis des in 2013 durchgeführten städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs) geänderten städtebaulichen Konfiguration – unverändert. Die für den BP Nr. 4614 relevanten Stellungnahmen werden in die Planung einbezogen. Die von der Planung betroffenen, städtischen Dienststellen werden intensiv in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Dies ermöglicht eine effektive und zielorientierte Beteiligung.

I.7.1.2. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Relevanz für den BP Nr. 4614

Für den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ relevant sind insbesondere die nachfolgend stichpunktartig zusammengefassten Stellungnahmen:

Stellungnahme zu BP Nr. 4601 Großreuth b. Schweinau	Relevanz für BP Nr. 4614 Züricher Straße	
N-Ergie Netz GmbH vom 12.01.2011	- u.a. Sicherung einer ca. 25 m ² großen Fläche im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 157 zur Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation	- Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4614; Erforderlichkeit und Lage der Station werden im weiteren Verfahren abgestimmt
VGN GmbH vom 20.12.2010	- Gestaltung kurzer Wege zur Verkehrsvermeidung und Erleichterung des Zugangs zum ÖPNV (insbesondere künftiger U-Bahnhof Großreuth)	- Anordnung der dichtesten Bebauung in direkter Nähe zum künftigen U-Bahnhof - Entwicklung eines Fuß- und Radwegesystems zur Verknüpfung ÖPNV/Stadtteil
E.ON Kraftwerke GmbH, 14.01.2011	- u.a. Hinweis auf die in ca. 2 km südlicher Entfernung gelegenen Erdgaskraftwerk Franken I, Blöcke 1 und 2, Vermeidung einer Beeinträchtigung durch die Planung	- laut den Voruntersuchungen für das Schallgutachten zum BP Nr. 4614 sind von dem Kraftwerk keine Beeinträchtigungen auf die Planung zu erwarten
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 05.01.2011	- u.a. Hinweis auf mehrere Schaltpunkte, die vorwiegend in den Sommermonaten Lärmemissionen erzeugen können	- die Standorte der Schaltpunkte wurden durch die Deutsche Telekom mit Schreiben vom 25.09.2015 mitgeteilt und in der Voruntersuchung für das Schallgutachten zum BP Nr. 4614 berücksichtigt; es handelt sich um Kühlgeräte mit einem Schalleistungspegel von max. 58 dB(A), i.d.R. kein Nachtbetrieb
Jugendamt, 14.01.2011	- u.a. dringender Handlungsbedarf zur Behebung des Defizits an öffentlichen Spielflä-	- die Unterbringung einer zusammenhängenden Fläche in der für den Ortsteilspielplatz

	<p>chen, erforderlich wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Ortsteilspielplatz mit einer Größe von mind. 10.000 m² für die Altersgruppe von 12 bis 18 Jahre - zwei bis drei Nachbarschaftsspielplätze mit einer Größe von mind. 500 m² für die Altersgruppe von 3 bis 6 Jahre (Entfernung zur Wohnung max. 200 m) - Berücksichtigung eines Kinder- und Jugendhauses auf Grund des zu erwartenden Zugzugs junger Familien; Ermittlung und Berücksichtigung der zusätzlichen Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen 	<p>erforderlichen Größe ist im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 nicht möglich; dieser Spielplatz ist jedoch Bestandteil des BP Nr. 4601 und soll in einem der folgenden Teilbauungspläne gesichert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 ist ein Spielplatz mit einer Größe von insgesamt ca. 2.800 m² vorgesehen, in max. 200 m Entfernung zur geplanten Wohnbebauung - im BP Nr. 4614 werden soziale Nutzungen, insbesondere für Kindertagesstätten, vorgesehen, die erforderlichen Plätze werden durch das Jugendamt ermittelt
Service öffentlicher Raum, 19.01.2011	<ul style="list-style-type: none"> - u.a. SöR/1-B/3: Anlage von Oberflächengewässern nicht möglich, allenfalls Errichtung künstlicher Gewässer (Brunnen); dann jedoch hohe laufende Kosten; Anlagen zur Versickerung des Niederschläge erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines detaillierten Versickerungskonzepts im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit SUN und SöR - Entwicklung verschiedener Alternativen zur Gestaltung und Bewirtschaftung der im BP Nr. 4614 vorgesehenen Wasserfläche im weiteren Verfahren
Amt für Wohnen und Soziales, 12.01.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf optimale Eignung des Gebiets für den geförderten Wohnungsbau (geeignete Mischung von Eigentumswohnungen, Familienhäusern und Mietwohnungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtratsbeschlüsse aus den Jahren 2006 und 2013 zum Thema sozialer Wohnungsbau, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt
U-Bahn-Bauamt, 03.01.2011	<ul style="list-style-type: none"> - u.a. Überbauung der U-Bahnbauwerke nicht möglich bzw. nur in Abstimmung zwischen UB, Gebäudeplaner und Prüfstatiker - Begrenzung der zulässigen Last auf den anschließenden, eingleisigen Tunnelröhren von 30 kN/m², dies ist bei der Lage der Bebauung zu berücksichtigen; der reduzierte Lastansatz ist jeweils zu den ersten 60m der Bauwerke bis 8 m parallel zur Außenkante der Tunnelröhren einzuhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - wird im weiteren Verfahren berücksichtigt

1.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.7.2.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4601

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurde im AfS am 19.05.2011 beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 15.06.2011. Sie fand in der Zeit vom 27.06.2011 bis 22.07.2011 statt. Zudem wurde am 26.06.2011 eine Bürgerversammlung zur Information über die Ziele und Zwecke des BP Nr. 4601 veranstaltet. Sie fand in der Turnhalle der Henry-Dunant-Grundschule statt; es waren ca. 200 Bürger anwesend.

Der in 2013 durchgeführte städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb resultierte u.a. aus den erheblichen Einwänden der Bevölkerung gegen die Höhenentwicklung im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs. Die im damaligen Gesamtstrukturkonzept dargestellte Höhenentwicklung sah eine Bebauung mit sechs bis zehn Vollgeschossen vor. Entlang der Züricher Straße waren zwei langgestreckte, sechsgeschossige Baukörper geplant. Die Planung südwestlich der Genfer Straße sah eine drei- bis viergeschossige Bebauung in tlw. blockförmiger Anordnung vor. Der aus dem Wettbewerb

hervorgegangene Siegerentwurf sieht im Stadtteilzentrum nunmehr die Entwicklung von i.d.R. fünf- bis siebengeschossigen Baukörpern vor. Lediglich ein neugeschossiger Baukörper ist geplant. Die Bebauung stellt sich in Form kompakter Baukörper dar, wodurch mehrere Sichtachsen zwischen der Bestandsbebauung im Norden und den Flächen im Süden beibehalten werden können. Im Gegensatz zum Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde im nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf die Bebauung südwestlich der Genfer Straße auf drei bis vier Geschosse zurückgeführt.

Weitere Bedenken betrafen u.a. die Themen Verkehrsentwicklung (insbesondere Parkierung), Lärmbelastung (insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen), die Zerstörung vorhandener Biotope und Gehölzstrukturen sowie den Verlust von Naherholungsflächen bzw. des ländlichen Charakters.

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird ein Schallgutachten erarbeitet. Das Gutachten ermittelt einerseits die für die geplante Bebauung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Andererseits werden auch die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Bebauung untersucht und, sofern erforderlich, entsprechende Maßnahmen entwickelt.

In dem städtebaulichen Entwurf, der dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu Grunde liegt, wird auf eine Bebauung der Grünfläche nördlich des Friedhofs Großreuth verzichtet. Die südlich der Züricher Straße bestehenden Gehölzstrukturen können jedoch nur teilweise erhalten werden. Ein Teil der hiesigen Gehölzstrukturen entfällt bereits durch den Bau des künftigen U-Bahnhofs.

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als öffentliche Grünflächen vorgesehen, die den Bewohnern zur Naherholung zur Verfügung stehen. Mit Herauslösung weiterer Teilbebauungspläne aus dem BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ werden weitere öffentliche Grünflächen ausgewiesen und durch den Wegfall der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird derzeit die Möglichkeit einer dem ländlichen Charakter des ehemaligen Dorfkerns Großreuth b. Schweinau entsprechenden Gründordnung geprüft. Beispielsweise könnte Teile der künftigen, öffentlichen Grünflächen als Streuobstwiesen entwickelt werden.

1.7.2.2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4614

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN
(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte,
Grundkonflikte)

I.8.1. Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen:

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet kann mit dieser Maßnahme verringert werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen dargestellt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und von allen Seiten von Bebauung begrenzt sind. Mit dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird eine vom Gesetz empfohlene Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vollzogen. Die unmittelbare Nähe zum ÖPNV, zur vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Bebauung ermöglicht eine Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als am Rande des Stadtgebiets in den ländlich geprägten Gebieten. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall dem landwirtschaftlichen Belang.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nürnberg, den 26.01.2016
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt