Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 „Dresdener Straße“ für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

Stand: Dezember 16

Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644
„Dresdener Straße“
für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

PLANBERICHT

1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der Bebauungsplan Nr. 3644 für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße wurde am 16.06.1971 rechtsverbindlich. Am 24.04.1991 wurde die erste Änderung zum Zwecke der Regelung von Einzelhandelsflächen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten rechtsverbindlich.

Es wird beabsichtigt, die Festsetzungen im westlichen Planteil für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße sowie textliche Festsetzungen zu ändern und zu ergänzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13 a BauGB geregelt.

Die 2. Änderung umfasst planerische und textliche Festsetzungen. Die Plangrundlage im geänderten räumlichen Teilbereich wird an die digitale Flurkarte angepasst, wodurch sich geringfügig andere Flächengrößen ergeben können.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des ersten Entwurfs des Umweltberichts vom 06.12.2016 vor. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Verfahrens fortgeschrieben.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans ist das Zusammenwirken der Aufgabe eines Gewerbebetriebs auf Fl.Nrn. 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof, einer verträglichen Errichtung dringend benötigtem Wohnungsbau und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung.
Ein Nahversorger an dieser Stelle kann eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung des angrenzenden Wohngebiets gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Ein Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Teilstilllegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz. Diese Umwidmung soll eine erhöhte Aufenthaltsqualität für das Planungsgebiet sowie für die angrenzenden Wohngebiete sicherstellen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 „ Dresdener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen und Nahversorgung (Mischgebietsnutzung) geschaffen werden.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung sichergestellt werden. Zudem wird die Stadt Nürnberg der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum mit der verstärkten Berücksichtigung der Wohnbebauung gerecht.

Maßgeblich wird die Rahmenplanung Stand 09.03.2016 zugrundegelegt (BKB – Behandlung 25.02.2016 und 12.05.2016).

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes in einem Grünordnungsplan dargestellt. Dieser ist im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert.

Durch die darin vorgesehenen Maßnahmen soll die Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie die Einbindung in den umgebenden Stadtraum gewährleistet werden.

ZUSAMMENFASSUNG ZIELSETZUNGEN

- Realisierung von sozialem, qualitativ hochwertigem „mietbaren“ Wohnraum
- Neu-Interpretation von städtebaulichen Strukturen und Schaffung von „Mehr“ an Aufenthaltsqualitäten
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in Erlenstegen mit Waren des täglichen Bedarfs

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 ANALYSE DES BESTANDES

3.1.1 Lage im Stadtgebiet/ Topographie

3.1.2

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Er umfasst insgesamt ca. 2,09 ha.

Das Gebiet umfasst die Flächen südlich der Kieslingstraße, nordwestlich der Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücksgrenzen der Fl. Nrn. 246, 246/8 und 246/9 begrenzt.
Im Planungsgebiet besteht ein Nord-Süd Gefälle von ca. 6,50 Meter in nördliche Richtung. Somit liegt das Gebiet auf einer Höhe zwischen ca. 332,50 m ü NN an der Oedenberger Straße und ca. 326 m ü NN an der Kieslingstraße. Das Bezugsmaß von 331,62 m ü NN (=+/- 0,00) bezeichnet die Oberkante Fertigfußboden des bestehendes Gebäudes der Firma Barthelme GmbH & Co. KG an der Oedenberger Straße.

3.1.3 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Autohandel und eine Künstlergruppe haben bis vor kurzem das Areal genutzt.
Die Oberfläche ist nahezu komplett versiegelt, und zu zwei Drittel bebaut.
Im Süden wird das Gebiet durch die Oedenberger Straße, im Westen durch die Dresdener Straße und im Norden von der Kieslingstraße begrenzt. Entlang der Dresdener Straße ist teilweise ein Grünstreifen (Büsche und Einzelbäume) vorhanden.

3.1.4 Umgebung

Im Nordosten schließt unmittelbar die Gewerbebebauung an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die nicht erheblich belästigen. Gegenüber der Dresdener Straße und Oedenberger Straße erstrecken sich reine Wohngebiete, über fünf- bis zu siebengeschossige Wohnkomplexe im Osten bzw. vier (drei plus Dach) geschossige Mehrfamilienhäuser im Westen. Die ebenfalls viergeschossige Konrad-Groß-Schule befindet sich an der Kreuzung Oedenberger Straße und Dresdener Straße. Nördlich der Kieslingstraße befindet sich eine Kleingartenkolonie.

3.1.5 Verkehr

Das Gebiet ist durch die Kieslingstraße, Dresdener Straße und Oedenberger Straße erschlossen.
Das Plangebiet ist durch die an der Ecke Dresdener-/ Oedenberger Straße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angeschlossen. Die Innenstadt kann dadurch in ca. 27 Minuten erreicht werden.
Die U-Bahn Haltestelle Nordostbahnhof befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Der übergeordneter Fuß- und Radweg wird beibehalten bzw. entsprechend der Vorgaben der Stadt Nürnberg ergänzt

3.1.6 Immissionsschutz

Beim Immissionsschutz ist zu unterscheiden zwischen Verkehrslärm, der durch die Kieslingstraße, die Dresdener Straße und die Oedenberger Straße verursacht ist, sowie Gewerbelärm durch Gewerbebetriebe östlich des Änderungsgebiets. Durch die Nähe zu Emissionsquellen sind Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet unvermeidbar. Die resultierenden Geräuscheinwirkungen wurden gutachterlich untersucht und sind im Umweltbericht beschrieben.
Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet erfolgten schallschutztechnische Untersuchungen, die Aussagen zur Immissionssituation liefern (W.SORGE INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK, 10/2016, 11/2016).

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend von Gewerbegeräuschen sowie von Verkehrsgeräuschen der Kieslingstraße im Norden, der Dresdener Straße im Südwesten sowie der Oedenberger Straße im Südosten.
Die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) sowie die auf die bestehende Wohnbebauung einwirkenden Gewerbegeräusche mit dem angrenzenden Betrieb (Betriebserweiterung) wurden untersucht und auf der Grundlage der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TA Lärm beurteilt.

Gewerbelärm

Bei den bestehenden Gewerbebetrieben innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 3644 handelt es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Sanitär- und Heizungsbau, Raumausstatter, Gartentechnik).
Aus den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen der jeweiligen Betriebe gehen keine verwertbaren Angaben zu den schalltechnischen Auflagen der Betriebe hervor.
Lediglich für das Bürogebäude Kieslingsstraße 78, liegt die Auflage vor, an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet die gültigen Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten.
Aufgrund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe sowie unter Berücksichtigung der im Südosten direkt angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet kann für das geplante Mischgebiet davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als nicht relevant einzustufen sind. Mit der festgestellten Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von mindestens 10 dB ist auch bei

Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung davon auszugehen, dass mit dem angrenzenden Betrieb kein schallimmissionsrelevanter Schallbeitrag zu erwarten ist.
Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten erfüllt.

Hinsichtlich des geplanten Nahversorgers und anderen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich wird die schallschutztechnische Untersuchung dahingehend im Verfahren noch ergänzt.

Verkehrslärm

Der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1, für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB nachts sind im Innenbereich des Plangebiets eingehalten.
In den straßennahen Bereichen sind Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9 dB tags und 10dB nachts zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) tags und 54 dB(A) nachts wird im überwiegenden Teil des Planungsgebiets eingehalten.
In den Randbereichen zur Kieslingstraße sowie zur Oedenberger Straße hin wird der Immissionsgrenzwert um 5 dB tags und 6db nachts überschritten.

Zum Schutz des Mischgebiets vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, lärmorientierte Grundrissgestaltung, etc.) vorzusehen.
Schutzbedürftige Räume sind vorranging zur verkehrsabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden sind gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 vorzusehen.
Es ist erforderlich, im weiteren Verfahren ein Schallschutzkonzept mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten, die verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im künftigen Quartier zu erzielen.

3.1.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine historische Erkundung durchgeführt, sie liegt mit Stand 10/2015 vor.
Aus den Luftbildern gehen die für das Untersuchungsgelände relevanten Beobachtungen hervor:

1. Das Gelände ist im Jahre 1945 unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.
2. Für beide betreffende Flurstücke sind Bombentrichter von explodierenden Fliegerbomben des 2. Weltkrieges erkennbar.
3. Das Luftbild von 1964 zeigt den Gebäudebestand des Autohauses (bis auf Anbauten der Jahre 1989) und der im Jahre 1960 gebauten Tankstelle an der Oedenberger Straße (ohne Anbauten der Waschhalle).
4. Das Luftbild von 1987 zeigt die Tankstelle mit erweiterter Waschhalle und den Gebäudebestand des Autohauses.

Die Erkenntnisse aus der Luftbildauswertung decken sich mit den weiteren Rechercheergebnissen und sind ohne Widerspruch dazu.

3.1.8 Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine orientierte Schadstoffuntersuchung des Bodens durchgeführt, sie liegt mit Stand 12/2015 vor.
Die Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung legen nahe, dass eine Verwirklichung der Planung nicht behindert wird.

4. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

4.1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche als Gewerbefläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3644. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben. Es wird daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3644 entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Nördlich der Kieslingstraße liegt eine Grünfläche, aus der eine von Norden kommende übergeordnete Freiraumverbindung kommt, die östlich der Dresdener Straße weiterverläuft.
Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt; im Südwesten im Bereich der Schule ist diese als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

4.1.2 Bebauungspläne

Das Planungs- bzw. Änderungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3644 für das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße, in Kraft getreten am 16.06.1971. Er umfasst das Gebiet südlich der Kieslingstraße, nordwestlich der Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße. Südlich daran angrenzend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet das weitestgehend bebaut ist (Bebauungsplan Nr. 3553). Westlich der Dresdener Straße grenzen ebenfalls ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Konrad-Groß-Schule an. Das Gebiet nördlich der Kieslingstraße ist als Grünfläche vorgesehen und nur durch eine Kleingartenkolonie bebaut.

4.1.3 Masterplan Freiraum

Im Masterplan Freiraum (Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, GFK und Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ ist wie im FNP auf der Ostseite der Dresdener Straße eine übergeordnete Freiraumverbindung vorgesehen.

4.1.4 Naturschutz/ Wasserschutz

Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete2 sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung.

4.1.5 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3644 bestehen keine Denkmäler.
Die an den Geltungsbereich angrenzende Konrad-Groß-Schule steht unter Denkmalschutz.

4.2 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

4.2.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der kleinräumigen Darstellung der Planungsbereiche geht hervor, dass im Planungsbereich Nr. 51 Erlenstegen ein Spielflächenfehlbedarf von insgesamt 11.300 m² besteht.

4.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha. Davon befinden sich ca. 70 % im privaten Eigentum, der jetzige Grünstreifen entlang der Dresdener Straße (Fl. Nr. 248/3) sowie die Dresdener Straße und Oedenberger Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 NUTZUNGSKONZEPT

Ziele des Verfahrens sind die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3644 von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet für die Errichtung von vier Wohngebäuden (ca. 0,92 ha) für ca. 140 Wohneinheiten, einschließlich 30% gefördertem Wohnungsbau (42 WE), mit Umgestaltung der Dresdener Straße (ca. 0,56 ha) zu einer öffentlichen Grünfläche auf der südwestlichen Teilfläche. Im Weiteren sind Einzelhandelsnutzungen, wie einem Nahversorger, Drogerie, Cafe, integriert im Erdgeschossbereich des Wohngebäudes an der Kieslingstraße, geplant.

Für die Konzeptverwirklichung Mischgebiet ist es notwendig, die Übergänge zwischen den Gewerbeflächen zu den Wohnflächen entsprechend der spezifischen Bedürfnisse zu gestalten.
Das Wohnquartier nimmt die Riegelstruktur und die Höhen der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Baukörper folgen den bestehenden, topographischen Linien.

Ein Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Teilstilllegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Diese Umwidmung soll eine erhöhte Aufenthaltsqualität für das Planungsgebiet sowie für die angrenzenden Wohngebiete sicherstellen.

5.2 ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Dresdener Straße ist eine „aufgefächerte“ Baustruktur mit 4 Wohnblöcken, mit 4 bis 5 + D Geschossen geplant.

Der integrierte Nahversorger fungiert als Lückenschluss und „Lärmpuffer“ zu den anschließenden Produktionsbauten auf der wohnabgewandten Seite.

Die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude sind teilweise noch nicht ausreichend und abschließend gelöst. Im weiteren Verfahren findet eine vertiefende Ausarbeitung dessen statt, welche auch Eingriffe in die Baustruktur, wie Verringerung der Geschossigkeit, Rücknahme der Gebäude von der Grundstücksgrenze etc., zur Folge haben könnte.

5.2.1 Einzelhandel

Im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Bericht vom 12.12.2012 wird unter Ziff. 13.2.2 (Seite 416 ff.) für den Stadtbezirk Erlenstegen mit rund 3.890 Einwohnern eine Unterversorgung dieses Stadtteils für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt.
Die bestehenden Betriebe liegen im Wesentlichen in der Erlenstegenstraße bzw. Äußeren Sulzbacher Straße. Im nördlichen Bereich von Erlenstegen befinden sich dagegen keine leistungsfähigen Betriebe für die Nahversorgung.
Das im Stadtrat am 23.10.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg stellt unter Ziff. 3.2 hierzu ebenfalls fest, dass in den Randbereichen der Stadt Nürnberg sehr geringe Nahversorgungsanteile festzustellen sind. Unter Ziff. 5 des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg wird empfohlen, eine Stärkung der flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel vorzunehmen.
Vor dem Hintergrund der großen Zahl eingeschränkt mobiler Einwohnerinnen und Einwohner sollte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung für möglichst große Bevölkerungsteile gewährleistet werden.
Es ist geplant einen integrierten Nahversorger, sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen (z. B. Bäcker, Metzger, Café) vorzusehen.
Die Dimensionierung des Nahversorgers wird im weiteren Verfahren detailliert geklärt.
Eine Auswirkungsanalyse, die 1.250 m² Verkaufsfläche für verträglich erklärt, bedarf aber einer weitergehenden Prüfung, da das Gutachten keine Herleitung einer „standortgerechten Dimensionierung“ gemäß Einzelhandelskonzept liefert. Dies wird im Rahmen des Verfahrens konkret festgelegt.

5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Anlieferung des anschließenden Gewerbebetriebs erfolgt wie bisher über eine Zufahrt in der Oedenberger Straße. Die verkehrliche Erschließung des geplanten integrierten Nahversorgers und der ergänzenden gewerblichen Nutzungen (Anlieferung und Kundenparkplätze) erfolgen über die Kieslingstraße.
Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage im bestehen bleibenden nördlichen Teil der Dresdener Straße. Dort sind auch öffentliche Querparkplätze zur Abwicklung des Besucherverkehrs zu den Wohngebäuden angeordnet.
Ein öffentlicher Fuß- und Radweg im gesamten bisherigen Bereich der Dresdener Straße stellt die Erschließung des Änderungsbereichs für Fußgänger und Fahrradfahrer sicher, gleichzeitig wird der vom Thumenberger Weg kommende Fuß- und Radweg nach Norden fortgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg dient zugleich als Feuerwehrzufahrt. Im Quartiersinneren sind private Fußwege vorgesehen, welche die Wohngebäude erschließen.

Damit sind im Änderungsbereich mit Ausnahme des bestehen bleibenden nördlichen Teils der Dresdener Straße keine befahrbaren Straßen vorgesehen, sondern nur fußläufige Erschließungswege, wobei die übergeordneten Fuß- und Radwege im Änderungsbereich fortgeführt werden und damit die fußläufige Vernetzung des Stadtteils aufrechterhalten wird.
Ein Teil der notwendigen Stellplätze für den Nahversorger und der ergänzenden gewerblichen Nutzung wird ebenerdig im Bereich der Kieslingstraße nachgewiesen. Nahezu alle weiteren notwendigen Stellplätze werden – mit Ausnahme der Besucherstellplätze – im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen. Deren Ein- und Ausfahrt sind so angeordnet, dass sie lärmschützend an der wohnabgewandten Seite angeordnet sind.

Durch den teilweisen Rückbau der Dresdener Straße zu öffentlichen Grünraum wird der Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet sowie im Bereich der Schule reduziert. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Kieslingstraße und Oedenberger Straße, teilweise auch über die Dresdener Straße.
Im weiteren Verfahren wird geprüft welche verkehrlichen Konsequenzen die Teilschließung der Dresdener Straße auf die Umgebung hat.

5.4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT/ FREIFLÄCHENPLANUNG

Zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts ist die Umsetzung des Ziels der „doppelten Innenentwicklung“ mit der Revitalisierung der Baufläche durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie mit der umfangreichen Neuentwicklung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen. So ist geplant durch die Umwandlung eines Teilstücks der Dresdner Straße zu einer öffentlichen Grünfläche sowohl der angrenzenden Schule als auch der Wohnbebauung ein Plus an Aufenthaltsqualität zu geben und das Quartier bzw. die Schule von unerwünschtem Durchgangsverkehr zu befreien. Dadurch erhöhen sich die öffentlichen Grünflächen in diesem Quartier um ca. 1500 m².

Gleichzeitig wird dadurch und durch geplante Baumpflanzungen die im Flächennutzungsplan enthaltene, übergeordnete Freiraumverbindung gestärkt. In den entstehenden Grünflächen sind öffentliche und private Kinderspielplätze vorgesehen.

Allerdings kann der vorhandene Baumbestand im Zuge der geplanten Bebauung nach derzeitigem Planungsstand nicht erhalten werden. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt, da die weitgehende Unterbauung mit einer zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen und zum Stellplatznachweis auch erforderlich ist. Im Gegenzug sind jedoch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg vorgesehen.

5.5 GENDER und DIVERSITY ASPEKTE

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht unter anderem geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

6. BEGRÜNDUNG FÜR DIE EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO 1990 als Art der baulichen Nutzung soll im Bereich der 2. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt werden.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 sind die geplanten Wohngebäude allgemein zulässig. Auch der im Änderungsbereich gelegene Gewerbebetrieb, einschließlich seiner möglichen Erweiterung, ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 allgemein zulässig und wird deshalb im Bestand geschützt und zugleich wird seine Erweiterung nach Norden ermöglicht.
Die Größe des integrierten Nahversorgers ist noch nicht abschließend behandelt. Diesbezüglich wird derzeit ein Gutachten erstellt aus dem sich die Herleitung für eine „standortgerechten Dimensionierung“ gemäß Einzelhandelskonzept ergibt.
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6.2. GRÜNORDNUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB soll eine Teilfläche der Dresdener Straße, eingezogen und umgestaltet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen sollen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit umweltbezogenen Schutzgütern erreicht werden:

- Entsiegelung und Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, helle Baumaterialien, wasserdurchlässige Oberflächen
- Zur Verminderung des Anfalls von Niederschlagswasser wird die wasserdurchlässige Ausbildung von Oberflächenbelägen sowie extensive Dachbegrünung als Retentionsfläche bei Starkniederschlägen und zur Abkühlung der Umgebungstemperatur vorgesehen;
- die Ableitung gesammelten Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen erfolgt zur Versickerung in durchlässig ausgebildeten Bereichen
- Zur Sanierung belasteter Böden erfolgen ggfs. Bodenuntersuchungen sowie Sicherungs- und SanierungsmaßnahmenPrüfung des Erhalts der ortsbildprägenden Säulenpappel und Winterlinde durch kleinflächige Umplanung im Bereich des geplanten Wohngebäudes an der Oedenberger Straße

- Artenschutz: die Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden ist außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person nur in der Zeit vom 31.03 bis 30.10. gestattet
- Artenschutz: Anbringen von fünf Fledermausflachkästen und Betreuung über mindestens 5 Jahre
- Entsiegelung und Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen
- Neuanlage von öffentlichen und privaten Kinderspielflächen
- Die Bodenüberdeckung über den Tiefgaragendecken ist wie folgt vorzusehen:
  mindestens 120 Zentimeter bei Freiflächen im Bereich geplanter Baumstandorte und mindestens 80 Zentimeter bei den übrigen Freiflächen
  Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecken ist auf die festgesetzte Bodenüberdeckung auszurichten.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

In den Bereichen, in denen nach Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen mit Lärmeinwirkungen zu rechnen ist, die über den Mischgebietswerten liegen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt um sicherzustellen, dass auch in den betroffenen Teilen der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist dabei der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ist an den betroffenen Fassadenteilen der geplanten Wohngebäude ein „architektonischer Selbstschutz“ vorzusehen, der sich nach den Vorgaben der TA-Lärm richten muss. Hiernach kommen als passive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms eine lärmorientierte Grundrissgestaltung der Wohnungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume an der lärmabgewandten Seite), der Einbau von nicht öffenbaren Fenstern hinter denen schutzbedürftige Räume liegen (da nicht öffenbare Fenster keine Immissionsorte nach der TA-Lärm sind) sowie sonstige bauliche und technische Vorkehrungen (z. b. sogenannte Prallscheiben vor öffenbaren Fenstern, Wintergärten und verglasten Doppelfassaden) in Betracht.

7. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.
Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des 1. Entwurfes des Umweltberichtes von Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat vom 06.12.2016 vor.
Nach derzeitiger Einschätzung ist aufgrund der Größe des Einzelhandels sowie den zu erwartenden Umweltauswirkungen (u.a. Schallbeeinträchtigungen der Wohnungen) ein beschleunigtes Verfahren nicht möglich.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht aktualisiert und fortgeschrieben auch mit den entsprechenden Ergänzungen zu den Belangen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP).

ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden aufgrund des bisherigen Kenntnisstands nicht erwartet.

Für einzelne Schutzgüter ist eine abschließende Bewertung derzeit noch nicht möglich und muss daher auf Grundlage noch durchzuführender Untersuchungen / Gutachten bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	noch nicht möglich
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	noch nicht möglich
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	noch nicht möglich

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung:
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im weiteren Verfahren eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (BOB) einzuholen.

Im weiteren Verfahren sind folgende Gutachten und Konzepte zu erstellen und in die Planung zu integrieren:

- Versickerungsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Kartierung Artenschutz (Fledermäuse) und ggfs. Ausgleichskonzept Flora / Fauna
- Anpassung Schalltechnisches Gutachten Verkehrslärm
- Energiekonzept für den Neubau

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert

8. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. In diesem klärt sich der Investor bereit die anfallenden Kosten zu übernehmen.
Für die Stadt Nürnberg entstehen voraussichtlich keine Kosten.
Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor.

Nürnberg, den 13.12.2016
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamts