Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG zum

RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“

für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

Stand: Februar 17



Abbildung 1: **Plangebiet**
Quelle: **Luftbild Nürnberg; Hajo Dietz**

BEGRÜNDUNG
zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“
für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum 1

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 6
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 6
I.3.1.3. Verkehr 6
I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur 6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 8
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 10
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 10
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 12

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 12
I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 12
I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 12
I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 13
I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 13
I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept 13
I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 13
I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz 13

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 14

I.6. BETEILIGUNGEN 14

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 14
I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 14
I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 14
I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN: 15

I.8. KOSTEN **15**

QUELLENANGABEN

Dr. Donato Acocella (2016): Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 Züricher Straße und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg

Dr. Donato Acocella (2013): Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Grosser & Seeger (2014): Erste Fassung des Umweltberichts für den Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld

Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach (2011): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“
für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Rothenburger Straße und westlich der Straße am Wirtsacker

I. PLANBERICHT

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

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

Mit der Weiterentwicklung der Planungen zum Bau der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden Bedeutung des Tiefen Feldes für die künftige Stadtentwicklung wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen beschloss der AfS am 30.10.2008 die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Der Umgriff des Wettbewerbsgebiets entsprach dabei weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am 18.01.2010 vergab die Jury zwei Preise und einen Ankauf. Im Februar 2010 fand ein Workshop mit den Preisträgern zur Überarbeitung und Verbesserung der Entwürfe statt. Im Ergebnis ihrer Sitzung am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen (vertiefende Rahmenplanung und verbindliche Bauleitplanung). Dieser Empfehlung folgte der AfS mit seinem Beschluss vom 15.07.2010.

Auf der Grundlage der o.g. Beschlüsse wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Tiefen Feldes erarbeitet, der als Grundlage für die Bauleitplanung dient.

Dieser Rahmenplan war die Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.11.2014 bis 12.12.2014. Am 23. April 2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Darüber hinaus, wurden das weitere Vorgehen, die Vergabe der Überarbeitung der Rahmenplanung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ werden in den nächsten Jahren einzelne Bebauungspläne herausgelöst, die bei bestimmten Themen (Regenwasserversickerung, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz) voneinander abhängig sind. Die ersten Bebauungspläne die herausgelöst werden sind die beiden Bebauungspläne „Tiefe Feld Nordwest“ und „Tiefes Feld Landschaftspark“.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Für das nordwestliche Planungsgebiet wird nun auf Grundlage des Gesamtrahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ der Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ herausgelöst, da die Baurechtschaffung in diesem Bereich unabhängig von den laufenden Planfeststellungsverfahren Güterzugstrecke, U-Bahn und Neue Rothenburger Straße erfolgen kann.

Ziel ist eine frühzeitige Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplanungsgebiets, insbesondere an der bestehenden Rothenburger Straße und um den U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau. Im Geltungsbereich „Tiefes Feld Nordwest“ sollen neben rund 330 Wohneinheiten und öffentlichen Grünflächen auch Anlagen für soziale Zwecke und Dienstleistungen im Bereich der neuen U-Bahnstation entstehen.

Mit Hilfe des Bebauungsplans kann die hohe Nachfrage nach Wohnen, die derzeit und auch künftig im Stadtgebiet vorherrscht bedient werden. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle und

dem neuen Quartierszentrum entsteht Wohnraum für mehr als 500 Einwohner. Gemäß dem Prinzip Stadt der kurzen Wege sind am Quartiersplatz Dienstleistungen und soziale Einrichtungen vorgesehen, die den zusätzlichen Bedarf befriedigen und eine fußläufige Versorgung sicherstellen. Der neue Quartiersplatz wird durch diese Einrichtungen belebt und bespielt. Ziel ist ein Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße befinden sich Teile der Retentionsflächen für die Bebauung nördlich der Neuen Rothenburger Straße. Auf Grund dessen ist diese Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a enthalten. Ohne diese Fläche wäre eine Niederschlagsentwässerung des Baugebiets ohne Einleitung in das städtische Kanalsystem nicht möglich. Der Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße beinhaltet zudem die Flächen für eine Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der künftigen Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße von den Emissionen der Südwesttangente.

Der Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße beinhaltet zudem den geplanten Natursee. Der Natursee ist ein technisches Bauwerk, der als Retentionsfläche für Ereignisse mit einer Wahrscheinlichkeit von größer als 10 Jahren genutzt wird und bei allen Regenereignissen von Regenwasser gespeist bzw. durchflossen wird. Eine dauerhafte Wasserführung ist über einen Anschluss an den Main-Donau-Kanal möglich. Für den Unterhalt des Natursees ist SÖR verantwortlich. Die weitere Ausarbeitung des Natursees ist unabhängig von dem Bebauungsplan durch die betroffenen Dienststellen mit externen Büros zu leisten.

Zwar bietet ein Gewässer im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung keinen Vorteil zum Landschaftspark. Allerdings bringt gerade die Mehrfachnutzung als Retentionsraum und Landschaftsbestandteil im Tiefpunkt des Geländes viele Vorteile. Hochwasserschutz, Ökologie und Sozialfunktion können hier mit Hilfe des Natursees gemeinsam an einer Stelle realisiert werden. Durch die Mehrfachnutzung wird eine optimale Ausnutzung der Fläche erreicht. Zudem wird mit dieser Kombination eine attraktive Aufenthaltsfläche geschaffen.

Die Erschließung für die Bebauung nördlich der Neuen Rothenburger Straße kann zunächst über die bestehende Rothenburger Straße sichergestellt werden. Darüber hinaus ist ein Großteil der Grundstücke in städtischem Eigentum. Eine zügige Entwicklung des Gebiets nach Baurechtsschaffung ist dadurch gegeben.

Die Entwicklung dieses Teilbereichs muss allerdings insbesondere im Hinblick auf die Eingriff- und Ausgleichsregelungen, den Artenschutz, die Lärmauswirkungen sowie die Entwässerung im Rahmen der Gesamtrahmenplanung erfolgen.

Auf Grund der dichten Bebauung im Bereich „Tiefes Feld Nordwest“, die städtebaulich an dieser Stelle sinnvoll ist, kann der Grün- und Spielflächenbedarf nicht komplett in diesem Geltungsbereich gedeckt werden. Ziel ist es aber den überwiegenden Teil des entstehenden Bedarfs in direkter Nähe zur Wohnbebauung nachzuweisen. Circa 90 % des entstehenden Bedarfs können vermutlich im „Tiefen Feld Nordwest“ umgesetzt werden Der restliche Bedarf wird in unmittelbarer Nähe im Landschaftspark nachgewiesen.

Die Baurechtschaffung der weiteren Teilbereiche wird in Abhängigkeit der Planfeststellungsverfahren U-Bahn, Neue Rothenburger Straße und der Bahnstrecke sowie der Bewältigung der oben beschriebenen Planungsinhalte, hier insbesondere die Abstimmung mit der Landwirtschaft sowie der Berücksichtigung des Naturschutzes, erfolgen.

Dabei sind Varianten zu erarbeiten, inwiefern die Entwicklung des Planungsgebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unabhängig von der Veränderungssperre der Planfeststellung der Bahnstrecke durch die DB weitergeführt werden kann. Entsprechend werden dann die weiteren Bebauungspläne weiterverfolgt. Auf den Teilbereich „Tiefes Feld Nordwest“ hat das Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn keine Auswirkungen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 13 ha. Es liegt ca. 4,5 km westlich vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt. Es wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth, im Westen durch die Autobahn bzw. Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal sowie im Osten durch die Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth begrenzt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist im Bereich des Tiefen Feldes Nordwest unbebaut und wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nur vereinzelt an den Rändern vorhanden. Durch die Sicht auf die Autobahn und Bahnlinie Nürnberg-Fürth, die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die fehlenden Fuß- und Radwege wird das Gebiet für Freizeit und Erholung derzeit kaum genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf städtischen Flächen eine Kleingartenanlage von circa 4000 m².

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets sowie im Ortsteil Kleinreuth ist die bestehende Nutzung von einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungsstruktur sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen geprägt. Eine räumliche Trennung vom Ortskern Kleinreuth ergibt sich durch die bestehende Rothenburger Straße.

Die aktuellen Probleme des bestehenden Siedlungsgebiets sind die Belastungen aus dem Durchgangsverkehr der bestehenden Rothenburger Straße, die ungeordnete Ansiedlung von heterogenen Gewerbeflächen, eine geringe soziale Infrastruktur, eine schwache Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die fehlenden Freiraumverbindungen. Zusammen mit der Trennwirkung von Autobahn, Kanal, Bahnlinie und der bestehenden Rothenburger Straße führt dies zu einer isolierten Lage innerhalb der Stadt. Die Bedeutung des Planungsgebiets für die Gesamtstadt ist im derzeitigen Zustand eher gering. Für die Landwirtschaft im Südwesten Nürnbergs hat das Gebiet eine große Bedeutung.

I.3.1.3. Verkehr

Die im Norden des Planungsgebiets verlaufende bestehende Rothenburger Straße bildet die Verkehrserschließung, die das gesamte Gebiet derzeit mit der Region und der Innenstadt verbindet. Das städtebauliche Entwicklungsgebiet Tiefes Feld soll künftig über die Neue Rothenburger Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ kann zunächst ausschließlich über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden.

Nach Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße kann die Erschließung der südlichen anschließenden Bebauungspläne, die in den nächsten Jahren bearbeitet werden sollen, über die Neue Rothenburger Straße sichergestellt werden. Langfristig soll die Erschließung über die Neue Rothenburger Straße sichergestellt werden.

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Entscheidungshilfe für eine gute Nahversorgung und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Einzelhandelskonzept beschlossen.

Das Gutachten untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen. So bestehen sowohl für die Sortimente des Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Sonderstandorten im Stadtgebiet. An nicht integrierten Sonderstandorten sollte das nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot zurückgebaut werden.

Zu einem solchen Sonderstandort zählt auch der Bereich nordöstlich des Planungsgebiets, der im Einzelhandelsgutachten zusammen mit einem weiteren Elektronikfachmarkt an der Rothenburger Straße als Sonderstandort „Kleinreuth 1“ abgegrenzt wurde. Als standortprägend werden das SB-Warenhaus und die zwei Elektrofachmärkte gesehen. Dabei entfällt nahezu die gesamte vorhandene Verkaufsfläche auf das Sortiment des Nahversorgungsbereichs oder der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Einzelhandelsangebot des Sonderstandorts „Kleinreuth 1“ besteht aus elf Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 17.625 m². Nahezu die gesamte Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente. Standortprägend sind dabei ein SB Warenhaus (derzeit Realmarkt) sowie zwei Elektrofachmärkte und ein Getränkemarkt.

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

Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne Nr. 4544 Virnsberger Straße (Meisterareal) und 4611 „Tevi alt“ eingeleitet, mit der Zielsetzung die Einzelhandelssituation am Standort planungsrechtlich zu regeln.

Einzelhandelsuntersuchung für die Planungsgebiete Tiefes Feld B-Plan Nr. 4445 und Züricher Straße B-Plan Nr. 4614

Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf die künftige Festsetzungen zum Einzelhandel Plangebiete „Tiefes Feld“ B-Plan Nr. 4445 und „Züricher Straße“ B-Plan Nr. 4614 beauftragt.

Dabei wurde ermittelt, welche Betriebsform bzw. Betriebsformenkombination der Grund- und Nahversorgung auch vor dem Hintergrund des im Umfeld bestehenden Angebots einerseits wettbewerbsfähig und andererseits bedarfs- und standortgerecht sinnvoll ist. Dabei wurden für den Standort Tiefes Feld sortimentsweise die Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt und darauf basierend mögliche Betriebsformenkombinationen dargestellt. Bei den Obergrenzen wurde auch die Kaufkraftbindung im Sonderstandort „Kleinreuth 1“ berücksichtigt, der von den befragten Betreibern als negativ für die künftige städtebauliche Entwicklung im Tiefen Feld gesehen wird.



[1]

Das Gutachten kommt für den Einzelhandelsstandort Tiefes Feld zu folgendem Ergebnis:

Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarkts empfohlen. Zu favorisieren ist die Ansiedlung eines Supermarkts der ein breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein ergänzendes und stetiges Angebot in weiteren grund- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schaffen würde.

In der Gesamtbetrachtung mit dem östlich angrenzenden Planungsgebiet Züricher Straße B-Plan Nr. 4614 und den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Betrieben kommt das Gutachten in seiner Vorzugsvariante zu folgenden im Bebauungsplan zu sichernden Verkaufsflächenobergrenzen:

Tab. 14: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante E)

	Züricher Straße	Tiefes Feld			
Sortimentsgruppe	kleiner Discounter	Supermarkt	Drogerie-Markt	Gesamt. VKF	Gesamt. Umsatz
Nahrungs-/ Genussm.	720	1.270	70	2.060	10,1
Drogerie/ Parfümerie	50	140	520	720	3,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	-	30	-	30	0,1
Blumen/ Zoo	10	50	30	80	0,4
sonst. Randsortimente	20	60	30	110	0,6
Gesamt	**800**	**1.550**	**650**	**3.000**	**14,8**

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

[2]

Im Sinne eines umfassenden Grund-/Nahversorgungsangebots sollten, neben dem Supermarkt/Discounter und einem Drogeriemarkt am Standort Tiefes Feld, arrondierende Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe - empfohlen wird eine Bäckerfiliale, eine Apotheke, ein kioskähnliches Geschäft, ein Blumenladen, ein Lebensmittelfachgeschäft, eine Metzgereifiliale und ein Optiker - angesiedelt sowie ein Wochenmarkt installiert werden. Dieses Angebot sollte sich um den neuen Quartiersplatz konzentrieren und befindet sich damit teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefes Feld Nordwest“ und teilweise im östlich angrenzenden Bebauungsplan, der mittelfristig eingeleitet werden soll.

Am Standort Tiefes Feld ist auf Grund der Großflächigkeit des Lebensmittelbetriebs (Supermarkt oder Discounter) die Ausweisung eines Sondergebiets oder eines Kerngebietes (MK) erforderlich. Dieser Sonderstandort befindet sich im Rahmenplan „Tiefes Feld“ außerhalb des Geltungsbereichs „Tiefes Feld Nordwest“, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, östlich des Platzes. Der Drogeriemarkt befindet sich westlich des Platzes und damit im Geltungsbereich.

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

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, ist allerdings vergleichsweise klein parzelliert. In den Randbereichen grenzen Baumreihen, Sträucher sowie gehölzbestandene Böschungen die Fläche von benachbarten Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) ab. Trotz

[1] Abbildung: Lage des Sonderstandorts „Kleinreuth 1“; Quelle: Einzelhandelskonzept Dr. Acocella ; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

[2] Abbildung: Standortgerechte Verkaufsflächen im Bebauungsplan Tiefes Feld; Quelle: Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 „Züricher Straße“ und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg (Dr. Acocella)

des geringen Anteils gliedernder Strukturelemente entsteht, durch die randlichen Brachflächen und Gehölzbestände sowie die eher extensiv genutzten Bereiche, eine gewisse Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Nur wenige Äcker liegen schon länger brach. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, wo bereits der Damm für die spätere Durchbindung der Rothenburger Straße aufgeschüttet wurde, befinden sich einige großflächige Ruderalbereiche, teilweise mit flächigem Gehölzbewuchs.

Hervorzuheben sind vor allem die Vorkommen der gefährdeten Ackerwildkrautarten. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten. Im Ortsbereich ist zum Teil noch alter, erhaltenswerter Baumbestand (v.a. Eichen und Linden) vorhanden.

Zum Rahmenplan des Bebauungsplans „Tiefes Feld“ liegt bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Gesamtmaßnahme Tiefes Feld aus dem Jahr 2011 vor, die bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ fortgeschrieben werden muss.

Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesen-Schafstelze, von denen auch Bruten im Gebiet nachgewiesen werden können. Im Planungsgebiet sind die Biotope N-12335-001 und Biotop Nr. 1233-001 nach dem bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) teilweise betroffen (gelbe Fläche Abb. 2). Darüber hinaus sind im südlichen Teilbereich ein nach dem Arten und Bodenschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sog. regional bedeutsamer Lebensraum vorhanden (grüne Fläche Abb. 2), sowie östlich des Planungsgebiets ein sog. lokal bedeutsamer Lebensraum (rote Fläche Abb. 2).

Im südlichen Planungsgebiet befinden sich planfestgestellte Ersatzflächen für den Ausbau der Rothenburger Straße östlich des Tiefen Felds.



[3]

Kleingärten

Auf den bestehenden städtischen Grundstücken Fl. Nr. 473, 473/5 und 473/6 Großreuth b. Schweinau (siehe Abb. 4; Seite 10) besteht eine Kleingartenanlage. In diesem Bereich sind künftig Wohnnut-

[3] Abbildung: Natürlich Grundlagen, Biotope und ABSP; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

zung, öffentliche Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Aus diesem Grund kann der Standort langfristig nicht mehr für die Nutzung als Kleingartenanlage zur Verfügung stehen. Es handelt sich hier jedoch um keine Kleingärten im Sinne des Kleingartengesetzes, sondern um sogenannte Erholungsgärten. Diese sind mit einer Kündigungsfrist von 1 bis maximal 3 Monaten verpachtet. Gegebenenfalls können diese Kleingärtner in umliegende Anlagen untergebracht werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert mittelfristig im Bereich Kleinreuth / Großreuth einen weiteren Standort für Kleingartenanlagen zu schaffen.



4

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

Als Lärmquellen für die künftige Bebauung sind im weiteren Verfahren insbesondere der Verkehrslärm der alten Rothenburger Straße, der Verkehrslärm der künftigen Neuen Rothenburger Straße, sowie der interner Verkehrslärm des künftigen Baugebietes zu untersuchen. Dabei sind im künftigen Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ 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).

[4] Abbildung: Kleingartenanlage im Tiefen Feld; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Zudem ist ein Grundsatz des Regionalplans, die Landwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Nach Abschluss des Verfahrens entstehen auf diesen Flächen Grün- und Spielflächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist südlich des Geltungsbereichs auf einer Fläche von circa 15,5 ha aber weiterhin möglich.

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

Der am 08.03.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Mit dem Wohngebiet im Westen, dem Mischgebiet im Nordosten und dem Kerngebiet im Osten entsteht eine Mischnutzung. Eine Entwicklung aus der gemischten Baufläche im FNP ist gegeben. Die Verschiebung des Schwerpunktes in Richtung Wohnen ist der momentan hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet geschuldet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt in mehreren Bebauungsplänen. Derzeit wird geprüft, in welchen Teilbereichen des „Tiefen Feldes“ der FNP entsprechend der aktuellen Planung zu ändern ist. Die Lage der Neuen Rothenburger Straße ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Die künftige Trasse der U-Bahnlinie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt.



[5]

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist eine Entwicklung aus dem FNP auch dann gegeben, wenn sich wie hier die Grenzen von Grünflächen gegenüber den Bauflächen geringfügig verschieben, ohne dass sich das Verhältnis von Baufläche zu Grünfläche insgesamt ändert.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / Anbaufreiheit von Straßen

Im Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend befinden sich zwei unterschiedliche Planfeststellungsverfahren, das Verfahren zur Neuen Rothenburger Straße und zur U-Bahn. Die Planfeststellung

[5] Abbildung: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg; Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

der DB zur Güterzugstrecke östlich des Planungsgebietes hat keine Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan.

Neue Rothenburger Straße:
Das Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße hat den größten Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren „Tiefes Feld Nordwest“. Neben der künftigen Erschließung des Baugebiets über die Neue Rothenburger Straße, ist diese bei der Betrachtung des Lärmschutzes für das Baugebiet zu berücksichtigen und beeinflusst somit die städtebauliche Struktur. Der Antrag auf Planfeststellung bei der Regierung von Mittelfranken ist für das dritte Quartal 2017 geplant. Der Planfeststellungsbeschluss ist Mitte 2019 vorgesehen. Nach dem jetzigen Planstand wird der Bebauungsplan Nr. 4445 a somit vor dem Planfeststellungsbeschluss der Neuen Rothenburger Straße rechtsverbindlich.

Verlängerung der U-Bahn:
Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes läuft aktuell das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt 2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth bei Schweinau. Der Planfeststellungsbeschluss liegt vor. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth bei Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3. Die nach Personenbeförderungsgesetz erforderliche Liniengenehmigung für die neue U-Bahnlinie wurde am 28.09.1999 von der Regierung von Mittelfranken erteilt.

Die Festlegung des gesamten Linienverlaufs für den südwestlichen Abschnitt der U3 und für den Bauabschnitt 2.2 mit der Lage der Bahnhöfe Kleinreuth bei Schweinau und Gebersdorf erfolgte mit den Beschlüssen der zuständigen Stadtratsausschüsse vom 17.07.1997 und 14.05.2013. Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz. Mit dem Bau der U-Bahn soll im Jahr 2018 begonnen werden.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Gegensatz zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ hat sich das Nutzungskonzept weiterentwickelt und verändert. Auf den ursprünglich vorgesehenen Gewerberiegel an der Neuen Rothenburger Straße wird verzichtet, stattdessen ist dort ein allgemeines Wohngebiet geplant. Durch geeignete Grundrisse und weitere Lärmschutzmaßnahmen sind die Lärmemissionen zu bewältigen.

Zudem hat sich der Anteil an Geschosswohnungsbauten gegenüber dem Einfamilienhausanteil im Geltungsbereich deutlich erhöht. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV wird eine möglichst dichte Bebauung an dieser Stelle angestrebt. Insbesondere die momentane und künftig hohe Nachfrage nach Wohnraum hat die Weiterentwicklung des Rahmenplans beeinflusst.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann vorerst über die bestehende Rothenburger Straße erschlossen werden. Das Plangebiet ist somit zeitlich nicht an die Neue Rothenburger Straße gebunden. Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße soll das „Tiefe Feld Nordwest“ an die Rothenburger Straße angeschlossen werden. Langfristig ist dann ein „Rückbau“ der Erschließung von der bestehenden Rothenburger Straße zu Gunsten der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die einzelnen Baufelder ermöglichen ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen. Durch die unmittelbare Nähe zum künftigen U-Bahnhof werden diese Wohneinheiten auch für Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen.

Der zentrale Platz mit direkter Nähe zum U-Bahnhof wird durch die Gebäude gefasst, in deren Erdgeschosszone Einzelhandel, Gastronomie und soziale Einrichtungen vorgesehen sind. Diese Nutzungen sorgen für eine Belebung und soziale Kontrolle des Platzraums, sodass keine Angsträume für einzelne Bevölkerungsgruppen entstehen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen an. Durch die Einsehbarkeit der Freiflächen und den zentralen öffentlichen Platz sind die Voraussetzungen für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben.

Die zusammenhängende Grünfläche im Bebauungsplan „Tiefes Feld Landschaftspark“ die sich in unmittelbarer Nähe zum „Tiefen Feld Nordwest“ befindet, besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche werden die Rahmenbedingungen für großzügige Spielplätze geschaffen.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ erstellt. Der Bebauungsplan „Tiefes Feld Nordwest“ ist in diesem Konzept enthalten. Die Retention erfolgt zum Teil über die Grünflächen nördlich der neuen Rothenburger Straße. Bei größeren Niederschlagsmengen wird das überschüssige Regenwasser über einen Kanal unter der Neuen Rothenburger Straße in die Retentionsflächen südlich der Neuen Rothenburger Straße geleitet.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Der Lärmschutz für die künftige Bebauung muss im weiteren Verfahren sichergestellt werden. Die Hauptemissionsquellen im Bereich dieses Bebauungsplans sind die bestehende Rothenburger Straße sowie die künftig am südlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Neue Rothenburger Straße. Mit Fertigstellung der Neuen Rothenburger Straße wird diese den Hauptverkehr in das Stadtgebiet abwickeln. Die bestehende Rothenburger Straße wird damit entlastet und künftig eine untergeordnete Bedeutung haben. Dennoch muss auch die bestehende Rothenburger mit der jetzigen Auslastung betrachtet werden. da die Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße voraussichtlich erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 4445 a abgeschlossen werden kann.

Der Lärmschutz zur Neuen Rothenburger Straße wird zum einen über einen Gebäuderiegel, der für die rückwärtige Bebauung als Lärmschutz dient, sichergestellt. Zum anderen sind passive Schallschutzmaßnahmen wie die Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite und Schallschutzfenster nötig. Die künftigen Festsetzungen werden nach Erstellung des Lärmgutachtens erarbeitet.

Im Geltungsbereich südlich der Neuen Rothenburger Straße wird im weiteren Verfahren eine Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, die die Bebauung südlich der Neuen Rothenburger Straße vor den Emissionen der Südwesttangente schützt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens, insbesondere bei der Konkretisierung des Lärmgutachtens, ist nachzuweisen, dass die Immissionspegel für den Verkehrslärm bzw. die Verkehrslärmzunahme durch die Neubebauung für den Bestand auch ohne die Herstellung der Neuen Rothenburger Straße zumutbar sind.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 Tiefes Feld, wurde eine erste Fassung eines Umweltberichts erstellt (Fassung vom 05.11.2014). Diese Fassung untersucht die Gesamtmaßnahme in drei Varianten (Variante 01 zentrales Wasserbecken, Variante 02 siedlungsnahe Wasserflächen, Variante 03 Verzicht auf Wasserfläche).

Die Zusammenschau aller Umweltbelange bezog sich hierbei jedoch insbesondere auf den Vergleich und die Auswirkungen bezogen auf die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit oder ohne Wasserfläche. Aus diesem Grunde ist der Umweltbericht bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 a „Tiefes Feld Nordwest“ zu erstellen. Parallel dazu ist zu prüfen inwiefern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden. Dies konnte bisher nur auf Ebene der Rahmenplanung geprüft werden. Dabei wurden bei der naturschutzfachlich günstigsten Variante (Planung ohne Wasserfläche) keine Verbotstatbestände ausgelöst, bei der Realisierung mit einer Wasserfläche waren mehrere Verbotstatbestände ausgelöst. Im weiteren Verfahren ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die konkrete Planung - Bebauungsplan Nr. 4445 a - zu erstellen.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Überarbeitung des Rahmenplans einfließen. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 erfolgten nicht erforderlich.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 21.07.2015 vor Ort, in deren Anschluss die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit hatten eine Stellungnahme abzugeben, durchgeführt. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 21.07.2015 in der Henry-Dunant-Schule im Stadtteil Großreuth bei Schweinau statt. Anwesend waren circa 150 Bürgerinnen und Bürger. Bereits im Vorfeld wurden die landwirtschaftlichen Betriebe mit Grundeigentum im Planungsgebiet bzw. die Interessensgemeinschaft „Grundstückseigentümer Agrarland Tiefes Feld“ zu einem Informationsabend am 08.07.2015 in das Stadtplanungsamt eingeladen. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die in die jeweiligen Bebauungspläne eingearbeitet werden. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Tiefes Feld Nordwest“ ist auf Grund der Ende 2014 erfolgten nicht erforderlich.

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. KOSTEN

Für die Vergabe der Gutachten stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Im weiteren Verfahren sind die Kosten für die Realisierung des Natursees sowie die Retentions-, Ausgleich-, Artenschutz und Grünflächen zu ermitteln. Die notwendigen Finanzmittel sind in den städtischen Haushalt einzustellen. Die Flächen sind parallel zur Bebauung zu realisieren.

Nürnberg, den 21.02.2017
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt