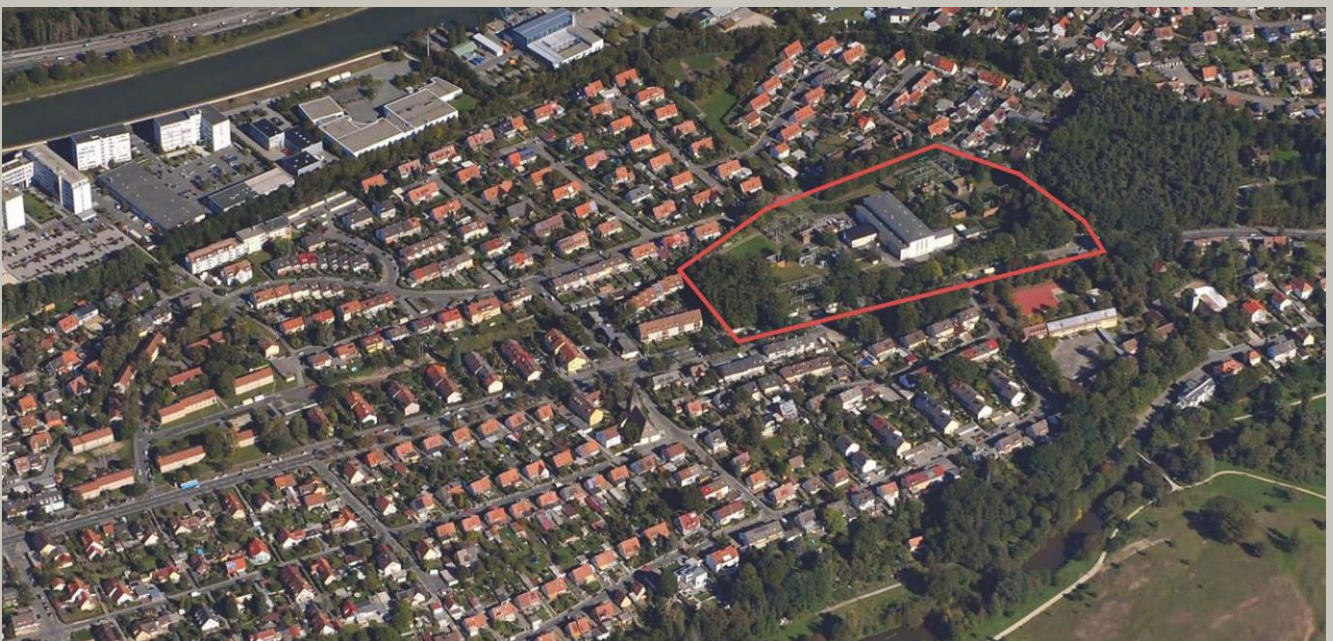


## BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“  
für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße  
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Juni 2017



Luftbild: Geltungsbereich  
Quelle: Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz

<b>I.</b>	<b>PLANBERICHT</b>	<b>3</b>
1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
3.	WETTBEWERBSVERFAHREN	5
4.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
4.1	ANALYSE DES BESTANDS	5
4.2	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	6
5.	PLANUNGSKONZEPT	6
5.1	NUTZUNGSKONZEPT	6
5.2	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ	7
5.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	7
5.4	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT/ FREIFLÄCHENPLANUNG	7
6.	Kosten	9
<b>II.</b>	<b>Anlagen: Umweltbericht vom 01.06.2017</b>	

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

### **BEGRÜNDUNG**

**zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“  
für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße  
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

## **I. PLANBERICHT**

### **1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)**

Für die Flächen östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Um Baurecht zu schaffen, soll für den Vorhabenbereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (Verfahren nach § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Überplanung einer unbebauten Fläche nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diesbezüglich ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für festgesetzte Straßenverkehrsflächen.

Für das vorliegende Plangebiet ist festzustellen, dass die Entwicklung des Wohngebiets bezüglich der anrechenbaren Grundfläche unter der 20.000 m<sup>2</sup> Grenze bleiben wird und deshalb eine Regelung im Bebauungsplan getroffen werden kann, die entweder über eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) oder über eine festgesetzte maximale Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässt. Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Dies wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll im Südwesten der Stadt Nürnberg eine klassische Konversion einer ehemals für Bahnzwecke genutzten Fläche erfolgen. Die Nutzung als Umspannwerk für Bahnstrom ist nicht mehr erforderlich und so liegt das Areal seit kurzem brach und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren kann diese Umweltprüfung eigentlich entfallen. Die Stadt Nürnberg lässt aber frühzeitig die wesentlichen Umweltbelange prüfen, da diese Ergebnisse auch in das Verfahren einfließen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand (Rahmenplan) zum Bebauungsplan Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf sowie auf den 1. Fassung des Umweltberichts (Stand Juni 2017).

## **2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4634 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets mit Kindertagesstätte sowie eines Mischgebiets mit Nahversorger und Seniorenwohnungen geschaffen. Ohne Bebauungsplan wären diese Nutzungen auf dem ehemaligen Umspannwerk nicht umsetzbar. Im Vorfeld wurde zur Sicherung einer städtebaulichen und architektonischen Qualität ein Wettbewerb durchgeführt (siehe auch Pkt. 3). Der Siegerentwurf dient als Grundlage für den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel ist es eine derzeit brach liegende Fläche wieder zu nutzen und gemäß dem Prinzip der Nachverdichtung zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan können circa 100 Wohneinheiten realisiert werden und die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet kann gemindert werden. Ein weiteres Ziel ist mit der geplanten zentralen öffentlichen Grünfläche im direkten Umfeld Grün-, Spiel- und Erholungsflächen zu schaffen, so dass hier eine doppelte Innenentwicklung – Bebauung und Grünflächen - realisiert wird. Um den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, sollen zudem rund 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen. Des Weiteren ist gemäß dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ ein Nahversorger im Gebiet geplant. Ziel ist es auch die Bedürfnisse der Familien und der älteren Menschen zu berücksichtigen. Auf Grund dessen ist eine Kindertagesstätte und seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.

Es soll ein neues, abwechslungsreiches Stadtquartier im Südwesten der Stadt Nürnberg als allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Dazu sind am Rand zur Gebersdorfer Straße Geschosswohnungsbauten mit vier Geschossen vorgesehen, die auch eine Schallschutzfunktion übernehmen sollen. Als nördlicher Abschluss ist ein größeres Gebäude geplant, das neben erdgeschossig einen Nahversorger aufnehmen soll (Mischgebiet MI). Im Nordosten dieser Bebauung sollen standardisierte Reihenhäuser als Vier- bis Sechsspänner entstehen. Im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau sollen somit rund 100 neue Wohneinheiten realisiert werden. Im Südosten an der Bibertstraße ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Weiteres Ziel der Planung ist, die bestehenden Grünanlagen am Main-Donau-Kanal mit dem Waldgebiet im Südosten des Grundstückes zu verbinden.

Die Erschließung erfolgt über die Gebersdorfer Straße (St 2407) mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau und das Seniorenwohnen in Tiefgaragen untergebracht, für die Reihenhäuser sowie Besucherverkehr auf offenen Stellplatzanlagen im Norden. Neben dem Nahversorger ist ein Parkplatz für dessen Kunden vorgesehen. Durch die Stellung der Gebäude zueinander ergeben sich Freiräume, die als öffentliche Grünfläche mit Spielplätzen gestaltet werden sollen. Daneben können die Freiräume auch Funktionen zur Regenwasserversickerung (Versickerungsmulden) übernehmen. Der Bereich unterhalb der Freileitung ist für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Sandmagerrasen vorgesehen, sowie als Rückzugshabitat der Zauneidechse. Vorhandener Baumbestand kann zum Teil erhalten werden. Generell sollen die Bestände zu eher lichten Hainen entwickelt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und um die alten Eichen zu fördern. Damit werden auch naturschutzfachliche Ziele verfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,2 ha. Davon ist ein Teil durch Anlagen des ehemaligen Umspannwerkes oder öffentliche Verkehrsflächen derzeit schon bebaut oder versiegelt. Der südwestliche Teil (vorrangig Fl. Nr. 618, Gemarkung Gebersdorf) stellt dabei den eigentlichen Vorhabenbereich für die neue Bebauung dar, während im Nordosten die Trasse einer elektrischen Freileitung frei gehalten werden muss. Hier bestehen Möglichkeiten für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

### **3. WETTBEWERBSVERFAHREN**

Der dem Bauleitplanverfahren zu Grunde liegende Wettbewerb wurde als nicht offener städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs für Stadtplaner oder Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten ausgelobt.

Der Durchführung des Wettbewerbs lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zugrunde. Gegenstand des Wettbewerbs war der städtebauliche Entwurf als Besondere Leistung in der Flächenplanung und Freiflächenplanung für das ehemalige Grundstück des Umformerwerkes in Nürnberg Gebersdorf.

Das Preisgericht trat am 13.12.2016 in Nürnberg zusammen. Im Ergebnis wurde die Arbeit der ATP München Planungs GmbH, München und Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut mit dem 1. Preis ausgezeichnet und sowohl für die Beauftragung zur Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als auch der Freianlagenplanung empfohlen.

Über das Ergebnis des Wettbewerbes wurde in der Sitzung vom 19 Januar im Stadtplanungsausschuss berichtet. Der Entwurf bildet die Grundlage für den Rahmenplan und im Weiteren für das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“.

### **4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

#### **4.1 ANALYSE DES BESTANDS**

##### **4.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie**

Der Bebauungsplan Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,2 ha im Stadtteil Gebersdorf.

Der Stadtteil Gebersdorf liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg und grenzt direkt an die Nürnberger Stadtteile Großreuth bei Schweinau, Kleinreuth bei Schweinau und Röthenbach bei Schweinau sowie die benachbarten Städte Fürth, Stein und Oberasbach mit dem Naturschutzgebiet Hainberg an. Ein kleiner Teil des Naturschutzgebietes liegt in Gebersdorf. Der Stadtteil Gebersdorf ist ein gewachsenes Wohngebiet mit einem kleinen Gewerbegebiet sowie einem Sportboothafen am Main-Donau-Kanal.

Das zu überplanende Grundstück des ehemaligen Umspannwerkes liegt zwischen der verkehrsintensiven Gebersdorfer Straße und der Bibertstraße. Das weitere Umfeld ist durch die Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung, Main-Donau-Kanal und Rednitz, öffentliche Grün- und Waldfläche geprägt. Die Topographie des weitgehend ebenen Geländes ist von Gräben und Mulden, welche Relikte der Nutzung als Umformerwerk der Deutschen Bahn AG darstellen, geprägt.

Auf dem Plangebiet ist eine städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Wohnstandortes als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) beabsichtigt. Restriktionen bestehen aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands sowie des Schutzstreifens unter der Bahnstromleitung.

##### **4.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG, welches bis vor einigen Jahren noch als Umspannwerk genutzt wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bahnanlage und Verkehrsfläche dargestellt. Auf der Fläche des Umspannwerkes befinden sich noch mehrere Hallen bzw. Gebäude. Die umspannwerktypischen elektrischen Einrichtungen wurden in den letzten Jahren jedoch bereits sukzessive zurückgebaut.

##### **4.1.3 Verkehr**

Südwestlich vom Stadtzentrum Nürnberg gelegen ist das Planungsgebiet nur ca. 8 km von der Innenstadt entfernt. Das Grundstück liegt in der Gebersdorfer Straße zentral im Stadtteil Gebersdorf. Für die Erschließung stehen Gebersdorfer Straße und Bibertstraße zur Verfügung. An der Kreuzung Bi-

berstraße / Gebersdorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Bibertstraße“ der Buslinie 67 (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH).

Die Erschließung erfolgt über die Gebersdorfer Straße (St 2407) mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau und die Seniorenwohnungen in Tiefgaragen untergebracht, für die Reihenhäuser, die Kindertagesstätte sowie Besucherverkehr auf offenen Stellplatzanlagen im Norden. Für den Nahversorger sind ein oberirdischer Kundenparkplatz sowie eine eingehaute Anlieferung vorgesehen.

## 4.2 PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### 4.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch als Bahnanlage (Bundesbahn-Umformerwerk) dargestellt, die Gebersdorfer Straße als Verkehrsfläche.

Die Flächen östlich und westlich des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Südwestlich liegt eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Nach Nordosten hin stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche bzw. Wegeverbindung zu einer öffentlichen Grünfläche dar, nach Süden eine Waldfläche. Eine übergeordnete Freiraumverbindung (Rad-Fußwegeverbindung Pegnitztal-Hainberg) verläuft entlang der Grenze zur Waldfläche unmittelbar südöstlich des Plangebietes.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen nicht den Darstellungen des FNP, weshalb bei Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren der FNP im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst wird.

Voraussetzung hierfür ist die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken. Mit dem Verfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) endet auch rechtlich die Eigenschaft der betroffenen Fläche als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass sie aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 AEG) entlassen wird. Die Planungshoheit des Fachplanungsträgers (Eisenbahn-Bundesamt) endet und die eisenbahnspezifische Zweckbindung der betreffenden Fläche entfällt. Ab der Freistellung unterliegen alle Flächen wieder ausschließlich dem allgemeinen kommunalen Planungsrecht.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 NUTZUNGSKONZEPT

Entlang der Gebersdorfer Straße werden 4-geschossige Wohnungsbauten auf einem natürlich belüfteten Tiefgaragensockel vorgesehen. Nördlich daran angrenzend soll ein neues Nahversorgungszentrum (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Seniorenwohnen in den Obergeschossen entstehen. Hier befindet sich auch der Zugang zum Quartiersplatz.

Direkt hinter dieser Lärmschutzbebauung sind 6 der insgesamt 11 Reihenhäuser platziert. Diese Reihenhäuser der Typen 85 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> sind Ost-West orientiert, jeweils mit einem Stichweg zu den Hauseingängen auf der Nordseite der Gebäude. Die Reihenhäuser des Haustyps 145 m<sup>2</sup> schließen das Wohngebiet, unter Beachtung der Abstandsflächen zur Bahnstromleitung, nach Nordosten ab. Alle Wohnungsgrundrisse stehen in optischer oder direkter Verbindung zum zentralen Grünzug des neuen Siedlungsschwerpunktes der im Bereich der KiTa in den südlich angrenzenden Waldbestand übergeht. Die Verbindung zum Main-Donau-Kanal erfolgt über bestehende Wege.

Die Kita ist ein ellipsenförmiger Holzbau, welcher sich fließend in den Grünzug des Baugebietes einfügt. Die Gruppen orientieren sich nach Norden und Süden mit Spielflächen im angrenzenden privaten Freiraum. Der angelagerte öffentliche Spielplatz kann von der KiTa mitbenutzt werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant im Südwesten des Nürnberger Stadtgebietes zwischen Gebersdorfer Straße und Bibertstraße auf dem Areal eines ehemaligen Umspannwerkes die Entwicklung eines Wohngebiets. Der Entwurf sieht ca. 50 Reihenhäuser und annähernd ebenso viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Ferner sind Seniorenwohnungen mit integriertem Nahversorger und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

## 5.2 ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Die städtebauliche Anordnung ermöglicht klar ablesbare Freiräume und Verbindungslinien. Besonderen Wert wird dabei auf die Orientierung der Grundrisse nach Südosten und Südwesten gelegt. Die bauliche Struktur gliedert das Quartier in einen zusammenhängenden Bereich mit der Reihenhausbauung und die daran angrenzenden Geschosswohnungsbauten.

Der Quartiersplatz mit öffentlicher Nutzung wird dem Seniorenwohnen und dem stärker frequentierten Nahversorger zugeordnet. Die Höhenentwicklung der Gebäude staffelt von der Lärmschutzbebauung (4-geschossig) zu den Reihenhäusern (2- bis 3-geschossig). Der natürliche Verlauf des Geländes, mit den Hochpunkten an den beiden Waldbereichen im Nordwesten sowie Südosten und der Erhöhung entlang der Gebersdorfer Straße wird beibehalten. Im Inneren des Wohngebietes wird das Gelände auf einem Niveau von +308,50 m über NN erstellt.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschen (Straße und Schiene) durchgeführt, diese liegt derzeit im Entwurf vor. Auf das Schalltechnische Fachgutachten vom 29.05.2017 wird verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

Die Berechnungen zeigen, dass an den zur Gebersdorfer Straße hin orientierten Fassaden der Geschosswohnungsbauten sowohl tags als auch nachts Anforderungen an den Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 umgesetzt werden müssen. An den Fassaden der Reihenhaussgruppen wurden maximale Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ermittelt.

Weiterhin wird empfohlen, um die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Werte für Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 25 bis 30 dB(A) in Wohngebieten sowie von 30 bis 35 dB(A) in übrigen Gebieten einzuhalten, dass Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer), die an Fassadenabschnitten liegen, an denen Beurteilungspegel von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 45 dB(A) für Mischgebiete überschritten werden, mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, bzw. die Belüftung dieser Räume durch ein Lüftungssystem sichergestellt wird.

Zusätzlich sind die Geräuschimmissionen des geplanten Nahversorgers im Erdgeschoss des nordwestlich gelegenen Geschosswohnungsbaus, auf der Grundlage von Angaben zu vergleichbaren Planvorhaben überschlägig untersucht worden. Anhand dieser Berechnungen wurde aufgezeigt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf der Fassadenseite des Seniorenwohnens zu erwarten sind, wenn keine geeigneten Schutzmaßnahmen getroffen werden.

## 5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die Gebersdorfer Straße (St 2407) mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Das gesamte Wohngebiet ist autofrei erschlossen.

Die Parkplätze der Geschosswohnungsbauten (Tiefgarage, natürlich belüftet) werden von der Bibertstraße erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt der Seniorenwohnungen wird nördlich des Nahversorgers angeordnet. Der Nahversorger erhält im Nordwesten einen Kundenparkplatz. Hier befindet sich auch die eingehaute Anlieferung des Nahversorgers, erschlossen über die Gebersdorfer Straße. Die Zufahrt der Stellplätze der Reihenhäuser und der KiTa erfolgt über die Bibertstraße. Von den Parkplätzen führen mehrere Fußwege in das Wohngebiet.

## 5.4 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT/ FREIFLÄCHENPLANUNG

Der Quartiersplatz erhält eine Ausstattung mit einem Wasserbecken, das im Sommer für Kinder auch zum Spielen attraktiv ist. Baumüberständen und mit Sitzbänken gegliedert wird dieser Platz zusammen mit der angrenzenden Café-Terrasse zum zentralen Aufenthaltsbereich des Quartiers. Dieser ist bewusst den Seniorenwohnungen zugeordnet.

Als zusammenhängende öffentliche Freiräume werden die mittige Grünachse und die bestehenden Gehölzbereiche angeboten. Die Spielplätze werden nach Altersgruppen getrennt. Im Süden zur KiTa zugeordnet finden Kinder im Alter von 0-6 Jahren ein altersgerechtes Spielangebot (Spielplatz). Östlich des Altenwohnens im Übergang zum Quartiersplatz befinden sich die Angebote für Kinder von 6-12 Jahren (Spielwiese).

Alle öffentlichen und privaten Flächen werden barrierefrei gem. DIN 18040 Teil 3 ausgebaut. Beläge werden, soweit möglich, versickerungsfähig ausgestaltet. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird versickert. Die Versickerung des anfallenden Wassers erfolgt über Rigolen bzw. begrünte Mulden.

Der Bereich unterhalb der Freileitung ist für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Sandmagerrasen vorgesehen, sowie als Rückzugshabitat der Zauneidechse. Vorhandener Baumbestand kann zum Teil erhalten werden. Generell sollen die Bestände zu eher lichten Hainen entwickelt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und um die alten Eichen zu fördern. Damit werden auch naturschutzfachliche Ziele verfolgt. Ergänzend wird die Durchführung weiterer grünordnerischer Maßnahmen wie Fassadenbegrünung geprüft.

Auf den Umweltbericht (1. Fassung, Stand 01.06.2017) zum Bebauungsplan wird verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts zusammenfassend dargestellt:

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan des Bebauungsplanes dar, der aus dem Gestaltungsvorschlag zum städtebaulichen Wettbewerb der Planungsgemeinschaft ATP/Logo verde entwickelt wurde.

Tabelle 1: Bewertungsübersicht zu den Schutzgütern

<b>Schutzgut</b>	<b>Negative Auswirkungen der Planung</b>
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Klima/Luft	nicht erheblich
Pflanzen und Lebensräume	(nicht) <sup>1</sup> erheblich
Tiere	erheblich
Mensch - Erholung	nicht erheblich
Mensch – Gesundheit, Lärmbelastung	erheblich <sup>2</sup>
Landschaft	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Auswirkungen auf die Umwelt bestehen durch die Überbauung von bisherigen Freiflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

<sup>1</sup> Keine Erheblichkeit tritt für das Schutzgut Pflanzen und Lebensräume nur ein, wenn entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Baumbestand, Sandmagerrasen) umgesetzt werden.

<sup>2</sup> Eine abschließende Bewertung ist erst nach Vorliegen weiterer Gutachten möglich, Die Auswirkungen können vorbehaltlich der Umsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.



Vorhandene Bodenbelastungen können im Zuge des Rückbaus von Anlagen und der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Aufgrund schon versiegelter und überbauter Teilbereiche und möglicher, weiterer Vorbelastungen und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Versickerung von Oberflächenwässern) werden diese beiden Schutzgüter aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Planung werden versiegelte Bereiche, aber auch naturnahe Bereiche in Anspruch genommen. Anzuführen ist hier insbesondere alter Baumbestand und Sandmagerrasen, die sich auf dem Areal entwickelt haben. Große Teile davon können erhalten werden, es müssen aber trotzdem alte Eichen gerodet und Teilbereiche der Magerrasen, die einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG darstellen, zerstört werden. Magerrasen kann aber innerhalb des Geltungsbereiches neu geschaffen und damit dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf Tierarten sind für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durch Wegfall potenzieller Quartiere und Brutplätze zu erwarten. Im Gebiet kommen jedoch überwiegend nur im Stadtgebiet häufige und verbreitete Arten vor und die Auswirkungen können durch geeignete Minimierungs- und CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Betroffen sind durch die Planung aber auch Bewohner der Sandmagerrasen, insbesondere Heuschrecken und die Zauneidechse. Deren Lebensräume können zwar teilweise erhalten und neu geschaffen werden, eine abschließende Bewertung für die Zauneidechse ist aber erst im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) möglich, zu der derzeit noch ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt wird.

Für das Schutzgut Mensch bestehen im Bereich „Lärm“ Auswirkungen durch Straßenverkehr auf der Gebersdorfer Straße und den geplanten Nahversorger, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Unter Berücksichtigung wirksamer Schallschutzmaßnahmen können negative Beeinträchtigungen auf das Gebiet und das Umfeld reduziert werden. Auswirkungen durch elektromagnetische Wellen von der elektrischen Freileitung in der nordöstlichen Hälfte sind noch gutachterlich zu prüfen, die Bebauung wurde aber von der Trasse abgerückt.

Im Hinblick auf die Erholung des Menschen ist sogar mit Verbesserungen zu rechnen, da das Areal bisher nicht zugänglich war. Für den Bedarf der zukünftig dort wohnenden Menschen werden ausreichend öffentliche Grünflächen zur Verfügung gestellt, die sogar beitragen, das Freiflächendefizit im Ortsteil etwas zu senken.

Auf das Schutzgut Landschaftsbild ist keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht, und zudem große Teile der bestehenden Eingrünung (alter Baumbestand) erhalten werden können. Zu erhaltender Baumbestand ist im weiteren Verfahren aber noch verbindlich festzusetzen.

Das Schutzgut Luft und Klima wird trotz kleinräumiger Veränderungen nicht beeinträchtigt, da die Auswirkungen eben nur eng begrenzt sind und übergeordnete Kaltluftströme für die umgebenden Wohngebiete nicht beeinflusst werden. Dort herrschen zudem noch günstige bioklimatische Verhältnisse.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind aber für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Netz NATURA 2000 wurden überprüft, ins-besondere zum FFH-Gebiet 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) erstellt. Dabei wurden keine Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete festgestellt.

## **6. Kosten**

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Planungsbegünstigten/Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors dazu liegt vor. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, 13.06.2017  
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt