

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 4614 „ZÜRICHER STRASSE“**

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

Stand: 30.10.2017



Quelle: Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz



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

## INHALTSVERZEICHNIS

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PLANBERICHT</b>   | <b>5</b>  |
| <b>I.1.</b> | <b>ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>I.2.</b> | <b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG (PLANUNGSZIELE)</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>I.3.</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>  | <b>6</b>  |
| I.3.1.      | ANALYSE DES BESTANDS   | 6         |
| I.3.1.1.    | Lage im Stadtgebiet / Topographie  | 6         |
| I.3.1.2.    | Bebauung und Nutzungen im Plangebiet   | 7         |
| I.3.1.3.    | Bebauung und Nutzung im Umfeld des Plangebiets                                   | 8         |
| I.3.1.4.    | Verkehr (MIV und ÖPNV)   | 8         |
| I.3.1.5.    | Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur   | 9         |
| I.3.1.6.    | Natürliche Grundlagen / Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft          | 9         |
| I.3.1.7.    | Vorbelastungen (Altlasten, Kampfmittel, Lufthygiene, Erschütterungen, Lärm etc.) | 10        |
| I.3.2.      | PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT                                 | 13        |
| I.3.2.1.    | Planungsrechtliche Vorgaben  | 13        |
| I.3.2.2.    | Fachplanungsrecht  | 14        |
| I.3.3.      | SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN   | 15        |
| I.3.3.1.    | Infrastrukturelle Bedarfssituation   | 15        |
| I.3.3.2.    | Eigentumsverhältnisse und Umlegungsverfahren                                     | 15        |
| I.3.3.3.    | Kleingartenanlage Hartungstraße  | 15        |
| <b>I.4.</b> | <b>PLANUNGSKONZEPT</b>   | <b>16</b> |
| I.4.1.      | GESAMTSTRUKTURKONZEPT GROSSREUTH B. SCHWEINAU (BP NR. 4601)                      | 16        |
| I.4.2.      | STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZÜRICHER STRASSE (BP NR. 4614)                           | 18        |
| I.4.2.1.    | Städtebauliche Entwicklungsziele   | 18        |
| I.4.2.2.    | Kennzahlen und Richtwerte  | 20        |
| I.4.2.3.    | Erschließung und Parkierung  | 23        |
| I.4.2.4.    | Nutzungskonzept und Wohnformen   | 24        |
| I.4.2.5.    | Grünordnung, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz                                 | 28        |
| I.4.2.6.    | Immissionsschutz   | 38        |
| I.4.2.7.    | Lufthygiene  | 43        |
| I.4.2.8.    | Ver- und Entsorgung  | 43        |
| <b>I.5.</b> | <b>ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>                           | <b>44</b> |
| I.5.1.      | ART DER BAULICHEN NUTZUNG  | 44        |
| I.5.1.1.    | Urbane Gebiete   | 45        |
| I.5.1.2.    | Allgemeine Wohngebiete   | 46        |
| I.5.2.      | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG   | 47        |
| I.5.2.1.    | Grund- und Geschossflächen   | 47        |
| I.5.2.2.    | Grundflächenüberschreitungen   | 49        |
| I.5.2.3.    | Zahl der Vollgeschosse   | 49        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| I.5.3.      | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN   | 50        |
| I.5.4.      | ABSTANDSFLÄCHEN  | 50        |
| I.5.5.      | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN   | 52        |
| I.5.6.      | NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN   | 54        |
| I.5.7.      | SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG  | 55        |
| I.5.8.      | ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN   | 55        |
| I.5.9.      | WERBEANLAGEN   | 56        |
| I.5.10.     | BEPFLANZUNGEN  | 56        |
| I.5.11.     | FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | 57        |
| I.5.11.1.   | Dachbegrünung  | 57        |
| I.5.11.2.   | Versickerungsfähige Beläge   | 58        |
| I.5.11.3.   | Tiefgaragenüberdeckung   | 58        |
| I.5.12.     | MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN   | 58        |
| I.5.13.     | VERKEHRSFLÄCHEN  | 58        |
| I.5.14.     | GRÜNFLÄCHEN  | 60        |
| I.5.14.1.   | Öffentliche Grünflächen  | 60        |
| I.5.14.2.   | Flächen für Spielanlagen   | 60        |
| I.5.14.3.   | Naturnaher Bereich   | 60        |
| I.5.14.4.   | Vorhandener Baumbestand  | 60        |
| I.5.14.5.   | Zu pflanzende, standortgerechte Laubbäume - großkronig   | 61        |
| I.5.14.6.   | Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern                                 | 61        |
| I.5.14.7.   | Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern                                    | 61        |
| I.5.15.     | BEHEIZUNG  | 62        |
| I.5.16.     | VERSORGUNGSLEITUNGEN   | 62        |
| I.5.17.     | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  | 62        |
| I.5.18.     | Hinweise   | 62        |
| <b>I.6.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>   | <b>62</b> |
| <b>I.7.</b> | <b>BETEILIGUNGEN</b>   | <b>63</b> |
| I.7.1.      | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN   | 64        |
| I.7.1.1.    | Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum BP Nr. 4601                                    | 64        |
| I.7.1.2.    | Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Relevanz für den BP Nr. 4614                   | 64        |
| I.7.2.      | FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG   | 64        |
| I.7.2.1.    | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4601                             | 64        |
| I.7.2.2.    | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4614                             | 65        |
| I.7.3.      | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN   | 67        |
| I.7.4.      | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  | 67        |
| <b>I.8.</b> | <b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN</b>                                      | <b>67</b> |
| I.8.1.      | BEBAUUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN  | 67        |
| I.8.2.      | LÄRMSCHUTZ   | 68        |
| <b>I.9.</b> | <b>BODENORDNUNG</b>  | <b>69</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I.10. KOSTEN</b>                      | <b>69</b> |
| <b>I.11. Anlagen</b>                     | <b>70</b> |
| I.11.1. Ausgleichsbilanzierung (1 von 3) | 70        |
| I.11.2. Ausgleichsbilanzierung (2 von 3) | 71        |
| I.11.3. Ausgleichsbilanzierung (3 von 3) | 72        |

## II. UMWELTBERICHT (Stand 30.10.2017) als gesonderter Textteil

## III. QUELLENANGABEN

### **Fachgutachten zum BP Nr. 4614 „Züricher Straße“:**

ANUVA Stadt- und Umweltplanung Nürnberg: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Stand 08.01.2016 sowie Umweltamt Nürnberg: Stellungnahme Fauna zur saP; Stand 19.07.2016

ACCON environmental consultants, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum BP Nr. 4614 „Züricher Straße“; Stand 05.07.2017

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Nürnberg: Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ und des BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“; Stand 12.07.2016

Dipl.-Ing. Thomas Pöllinger, Weisenberg: Agrarstrukturelles Gutachten u.a. zur Überprüfung der Existenzgefährdung im Rahmen des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“; Stand: 16.12.2016

### **Fachgutachten zum BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ bzw. zu Planungen im Umfeld**

CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg: Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“; Stand 09.08.2013

KaMiSo Süddeutschland GmbH, Böblingen: Abschlussbericht zur Kampfmittelondierung durch Magnetfreimessung im BP 4601 „Großreuth b. Schweinau“; Stand: 26.10.2012

Roland Raab Landschaftsarchitekt, Nürnberg: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Planfeststellung U-Bahn Nürnberg, U 3 Südwest BA 2.1 Bf Großreuth b. Schweinau; Stand 13.12.2011

Ing.büro Dr. Carls, Estenfeld: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße“ (BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“); Stand 17.08.2011

### **Sonstige Grundlagen und Planungen:**

Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner, Nürnberg, sowie Adler Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg: Städtebaulicher Entwurf sowie Detailpläne zu Straßengestaltung und Entwässerung; Renderings zur Gestaltung der Stichstraßen und der privaten Grünflächen; Piktogramme zur Höhenentwicklung und verkehrlichen bzw. fußläufigen Vernetzung

Schellenberg und Bäumler Architekten, Dresden: Gesamtstrukturkonzept Großreuth b. Schweinau als Grundlage des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“; Stand 19.05.2011)

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

## **I. PLANBERICHT**

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets südlich der Züricher Straße. Hier wird derzeit der künftige U-Bahnhof Großreuth errichtet. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,0 ha.

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

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

Die Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist zeitlich insbesondere an die Eröffnung des U-Bahnhofs gekoppelt. Dieser soll nach derzeitigem Stand Mitte 2020 in Betrieb genommen werden. Ziel ist es, dass auch die Bebauung zu diesem Zeitpunkt beginnen kann. Daher ist es notwendig, den BP Nr. 4614 – unter Berücksichtigung des erforderlichen Umlegungsverfahrens mit einer Dauer von ca. 18 Monaten – bis in das erste Halbjahr 2018 zur Rechtsverbindlichkeit zu führen. Die o.g. Gutachten hinsichtlich Lärmschutz und Artenschutz wurden aktualisiert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zeigte sich zudem die Notwendigkeit zur Erstellung eines agrarstrukturellen Gutachtens sowie eines Einzelhandelsgutachtens.

Da die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ durchgeführt wurden und sich die Grundzüge der Planung im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums nicht geändert haben, konnte bei der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ auf diese Verfahrensschritte verzichtet werden. Auf Grund des großen zeitlichen Abstands zwischen den einzelnen Planungsschritten sowie zur Bekanntmachung des Wettbewerbsergebnisses bzw. des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch wiederholt. Sie fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 02.05.2016 statt. Auf die Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Die für den BP Nr. 4614 relevanten Aussagen wurden bzw. werden jedoch im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Instruktion) sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Billigung) sollen Ende 2016 sowie Ende 2017 durchgeführt werden.

Trotz der bereits erfolgten frühzeitigen Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4601 und der dadurch nach § 215 c BauGB möglichen Fortführung nach dem BauGB vor der BauGB Novelle 2016, wird beim Bebauungsplanverfahren Nr. 4614 auf das BauGB – Anpassung Bekanntmachung von 03.11.2017 – sowie die zwingend notwendige Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) abgestellt.

## **I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG (PLANUNGSZIELE)**

Das Hauptziel des Bebauungsplans Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist die Schaffung von Baurecht für rund 446 Wohneinheiten. Zudem sollen verschiedene Formen von Dienstleistungen, ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen im Geltungsbereich untergebracht werden. Ein wesentlicher Bestandteil des BP Nr. 4614 ist zudem der öffentliche Park und die hinweislich dargestellte, städtebaulich ausdrücklich gewünschte, Wasserfläche. Beide Elemente sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet. Sie sind Bestandteil einer übergeordneten Grün- und Freiraumverbindung zwischen dem Westpark und dem Tiefen Feld und tragen mittelfristig zur Reduzierung des Defizits an nutzbaren Grünräumen und Spielflächen bei.

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

Die Bebauung konzentriert sich um den neuen zentralen U-Bahn-Platz. Ziel ist es, die Erdgeschosszonen mit öffentlichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu beleben. Dieser urbane Platz mit einer hohen städtebaulichen Dichte stellt das Zentrum des neuen Quartiers dar. In den Geschossen darüber sind Büros / Dienstleistungen und Wohnungen geplant. Je weiter man sich vom Zentrum entfernt, desto geringer wird die Bebauungsdichte. Ein Fuß- und Radwegekonzept, der neue U-Bahnhof sowie die Neugestaltung der Züricher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße sorgen für eine optimale Anbindung des Gebiets – auch und vor allem für den Fuß- und Radwegeverkehr. Ein weiteres Ziel des BP 4614 ist die soziale Durchmischung im Plangebiet. Auf Grund dessen werden Flächen festgesetzt, die geförderten Wohnungsbau ermöglichen. Eine Sicherstellung kann jedoch nur im Rahmen der Umliegung und mit Kaufverträgen sichergestellt werden. Mit den Regelungen zu Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätzen soll eine einheitliche und anspruchsvolle Gestaltung erreicht werden. Vor allem im Stadtteilzentrum um den Platz und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist dies städtebaulich gewünscht.

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

## **I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS**

#### **I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie**

Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ liegt im Stadtteil Großreuth b. Schweinau und umfasst die Flächen südlich der Appenzeller Straße bzw. südöstlich der Züricher Straße, südwestlich der Genfer Straße, nordwestlich der Hartungstraße, beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und östlich der

Herbststraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9,0 ha. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 312 m üNN und ist nahezu eben bzw. steigt leicht nach Südwesten an.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau ganz: 137/3, 137/12, 149/18, 149/19, 149/20, 153, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/7, 153/10, 154/3, 154/7, 154/10, 155, 155/5, 156, 156/1, 157, 157/1, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 158/6, 159, 161/2, 161/14, 165/12, 167, 167/1, 168/4, 171, 172, 172/1, 173, 173/1, 173/2, 173/5. Sowie folgende Flurstücke in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau tlw.: 137/1, 150/4, 161/3, 165, 165/9, 165/10, 226/1, 226/2. Ca. 60 % der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

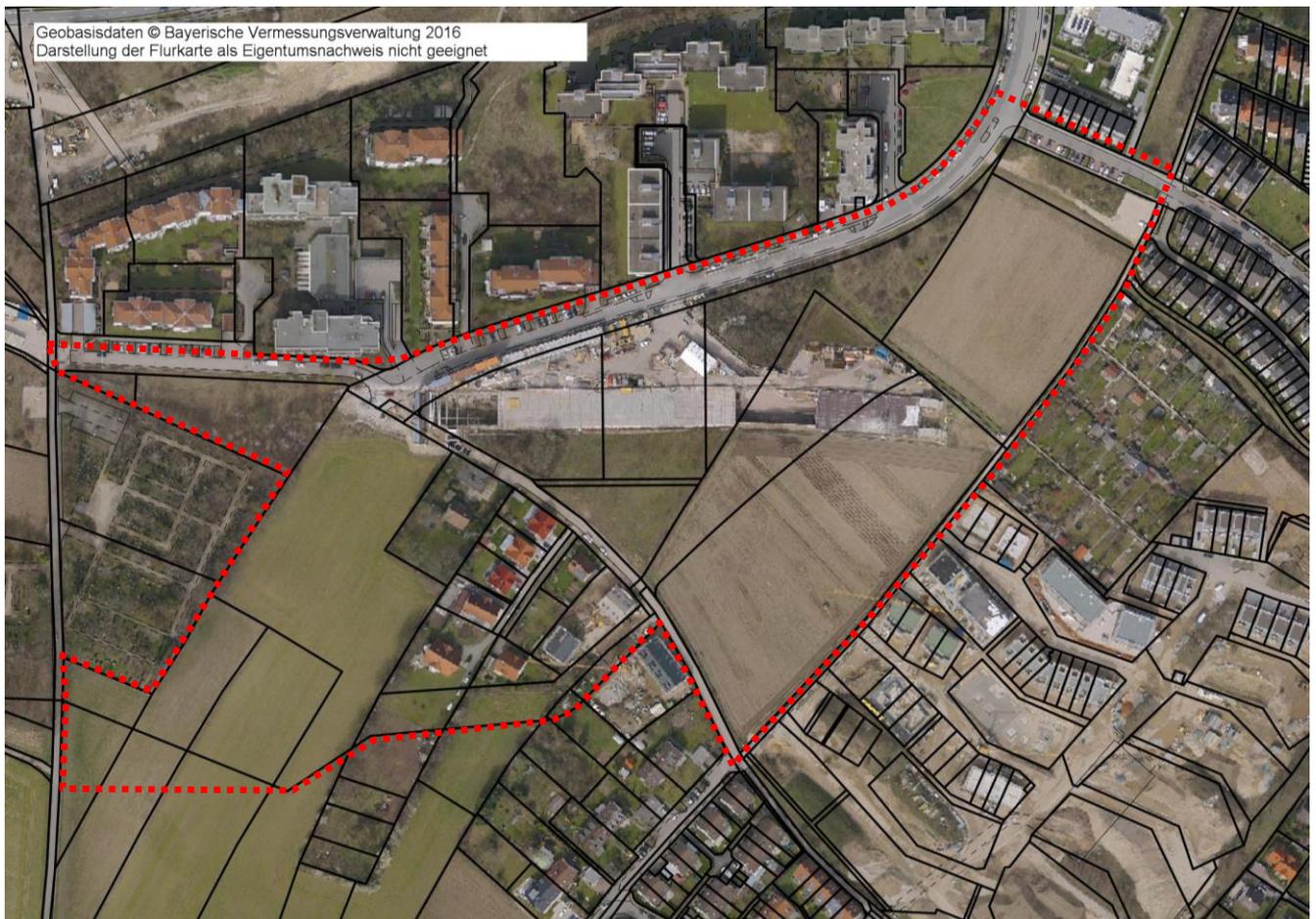


Abbildung 1: Geltungsbereich des BP 4614 „Züricher Straße“ auf Flurkarte mit Städteigentum (06/2017) und Luftbild (01/2016), unmaßstäblich

Quelle: Geodatenserver der Stadt Nürnberg / Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.1.2. Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist weitgehend unbebaut. Südöstlich der Züricher Straße befindet sich eine bisher unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Lediglich am nördlichen Rand dieser Fläche bestehen tlw. dichte Gehölzstrukturen. Gegenwärtig wird auf den Flächen südöstlich der Züricher Straße der künftige U-Bahnhof errichtet, auch die hierfür erforderliche Baustelleneinrichtung ist hier untergebracht. Eine Teilfläche des südwestlich der Genfer Straße gelegenen städtischen Grundstückes mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, wird derzeit zur Unterbringung der für die benachbarte Kleingartenanlage (KGA) Hartungstraße erforderlichen Stellplätze und Lagerflächen genutzt. Südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße besteht eine kleinteilige Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit einer Höhe von max. zwei Geschossen. Die rückwärtige Bebauung wird über private Stichstraßen erschlossen, die Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Die südlich der Appenzeller Straße liegenden Flächen sind unbebaut: hier bestehen weitere, tlw. dichte Gehölzstrukturen. Südlich daran angrenzend befindet sich der Friedhof

Großreuth. Er wird von Norden über die Appenzeller und von Süden über die Herbststraße erschlossen.

#### I.3.1.3. Bebauung und Nutzung im Umfeld des Plangebiets

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

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

Südöstlich der Hartungstraße befindet sich die KGA Hartungstraße. Die KGA wird derzeit über die Züricher bzw. Genfer Straße erschlossen. Die Parkierung sowie die Lager- und Gemeinschaftsflächen befinden sich übergangsweise auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, südwestlich der Genfer Straße. Ebenfalls südöstlich der Hartungstraße, angrenzend an die Flächen der KGA, befinden sich die Flächen des ehemaligen ATV-Sportvereins. Diese Flächen sind Bestandteil des BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“, welcher hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und die Errichtung von ca. 210 Wohneinheiten für ca. 500 Einwohner ermöglicht. Darüber hinaus sind eine öffentliche Grünfläche sowie die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für die aus dieser Planung resultierenden Bedarfe geplant. Die Bebauung der Flächen hat bereits begonnen. Südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße besteht die Bebauung überwiegend aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern. Die Parkierung erfolgt bis auf wenige Ausnahmen auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf den Flächen südlich der Rothenburger Straße und westlich der Herbststraße befindet sich ein Schulzentrum für ca. 1.400 Schüler (Johann-Pachelbel-Realschule und Fachoberschule). Der hier rechtsverbindliche BP Nr. 4608 „Rothenburger Straße“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ fest. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr und der hierfür vorgesehenen Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Rothenburger Straße, die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist auch von Süden über die Herbststraße möglich.

#### I.3.1.4. Verkehr (MIV und ÖPNV)

##### I.3.1.4.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

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

gelegene Bebauung (Geschosswohnungsbau, Pflegeheim). Die im Südosten des Plangebiets liegende Hartungstraße sowie die im Westen liegende Herbststraße sind weitestgehend nur für landwirtschaftliche Verkehre befahrbar.

#### I.3.1.4.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Mit der für Mitte 2020 vorgesehenen Inbetriebnahme des U-Bahnhofs südlich der Züricher Straße erhält das Plangebiet jedoch eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Das Nürnberger Stadtzentrum bzw. der Hauptbahnhof sind dann in ca. 10 min erreichbar.

#### I.3.1.4.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

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

#### I.3.1.5. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die bestehende Bebauung wird über die vorhandene Einzelhandelsstruktur entlang der Rothenburger Straße versorgt. Soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung. Der überwiegende Teil der allgemeinbildenden Schularten ist fußläufig gut zu erreichen. Von der Kreuzung Züricher Straße / Gerhart-Hauptmann-Straße sind es bis zur Henry-Dunant-Grundschule ca. 1.000 m, zur Carl-von-Ossietzky-Mittelschule ca. 2.000 m und zur Johann-Pachelbel-Real- und Fachoberschule ca. 250 m. Entlang der U-Bahnlinie 3 befinden sich mehrere Gymnasien.

#### I.3.1.6. Natürliche Grundlagen / Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

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

Die Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg weist einzelne Biotope unterschiedlicher Bedeutsamkeit aus. Demnach bestehen regional und lokal bedeutsame Lebensräume südlich der Züricher Straße, südlich der Appenzeller Straße, im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße und südwestlich der Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im südlichen Bereich des Friedhofs Großreuth wird ein weiteres, kleinteiliges Biotop dargestellt (Biotop Nr. N-12-31-003, -005, -007, -008, Gehölzbestände aus Baumgruppen, Gebüsch oder Feldgehölzen). Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg ABSP führt im Plangebiet die Flächen Nr. 599, 549 und 591 (Magerwiese, Gärten/Gehölzbestände, Komplexbiotop/Gehölzbestand) auf.

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

Die vorhandenen Gehölzbestände konzentrieren sich entlang der Züricher Straße, zurückversetzt entlang der Appenzeller Straße sowie als Gehölzgürtel um den Friedhof Großreuth. Es handelt sich dabei um Baumbestand mit Sträucherunterwuchs mit einer lokalen Wertigkeit. Diese besteht insbesondere in der Funktion als Brutlebensraum von Vögeln sowie als Lebensraum von höhlenbewohnenden Fledermäusen.

Gemäß der vorliegenden Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für den übergeordneten BP Nr. 4601 „Großreuth bei Schweinau“ vom 09.08.2013 wurden auf dem Gelände des Plangebiets bislang keine weitergehenden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind, soweit sie das Plangebiet betreffen, zu beachten: Die Grundwasserflurabstände liegen dabei gemäß der übergreifenden Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Bereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ bei einem mittleren Grundwasserflurabstand von 5-7 m.. Tiefgeschosse sind bei Bedarf unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen und dem zukünftigen Geländeneiveau mit druckwasserdichten Wannen auszubilden. Bei der Entwässerungsplanung ist die Regenwasserrückhaltung zu berücksichtigen (wasserdurchlässige Aufbauten, Dachbegrünung, Regenwassernutzung).

#### I.3.1.7. Vorbelastungen (Altlasten, Kampfmittel, Lufthygiene, Erschütterungen, Lärm etc.)

##### I.3.1.7.a. Altlasten

Gemäß der vorliegenden Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurden auf dem Gelände keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt Nürnberg ist das Untersuchungsgebiet des BP Nr. 4601 frei von Altlastenverdachtsflächen. Die durchgeführten Sondierungen ergaben gemäß der o.g. Untersuchung keinen auffälligen Befund, so dass auf umwelttechnische Laboranalysen der Bodenproben verzichtet wurde.

##### I.3.1.7.b. Kampfmittel

Gemäß dem Geodatenservice der Stadt Nürnberg bestand während des Zweiten Weltkriegs im Bereich Wallensteinstraße / Gerhart-Hauptmann-Straße eine Flakstellung (s.a. Abbildung 3, gelbes Dreieck). Die Flächen beiderseits der Hartungstraße werden als zusätzliches Kampfmittelbelastungsgebiet eingestuft (s.a. Abbildung 2, gelb umrandete Fläche).

Zum Umgang mit dieser Thematik wird auf die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 hingewiesen. Demnach obliegt gemäß § 9.1 die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Gemäß § 9.2 kann die Bauaufsichtsbehörde bei bestehenden Anhaltspunkten die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4). Bei der Bauleitplanung haben die Gemeinden Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel in die Abwägung einzustellen. Für die Gemeinde besteht insoweit eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

Im Zuge der Aufstellung des südöstlich an das Plangebiet grenzenden BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ sowie im Rahmen der hydrogeologischen Erkundung im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurden auch Kampfmittelvorerkundungen mittels Luftbildauswertung (4529) bzw. Kampfmittel Sondierungen (4601) durchgeführt.

Die Luftbildauswertung zum BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ kommt zu folgendem Ergebnis: Die Luftbildauswertung im Bereich des Baugebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ wurde im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Sie liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung des Untergrundes mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich auf verfügbare Luftaufnahmen vom 03.09.1942 bis 24.07.1945 sowie historische Dokumente und führt zu folgenden Ergebnissen: Für Teilbereiche des Auswertungsgebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ konnten Hinweise auf Bombardierungen recherchiert werden. Dort ist das Auffinden von Bombenblindgängern nicht auszuschließen. Mit dem Auffinden von Handkampfmitteln und Granaten muss infolge stattge-

fundener Einnahmekämpfe insbesondere im Umfeld der Flakstellung gerechnet werden. Wir empfehlen die Einmessung der Befunde (...) sowie die Konsultation eines staatlich geprüften Feuerwerkers (nach § 20 Sprengstoffgesetz – ...).<sup>1</sup>

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung für den BP Nr. „4601 Großreuth b. Schweinau“ wurde zudem eine Oberflächensondierung durchgeführt. Alle 18 Bohrpunkte wurden durch die Fa. KaMiSo Süddeutschland GmbH, Böblingen absondiert und freigegeben.<sup>2</sup> Fünf der Bohrpunkte befinden sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“. Die Sondierungen dienten jedoch nur der Freigabe der einzelnen Bohrpunkte, sie erlauben somit lediglich punktuelle und keinesfalls flächendeckende Aussagen zur Kampfmittelfreiheit. Diese sind im Zuge bzw. vor Beginn der Bebauung durch den Maßnahmenträger durchzuführen.

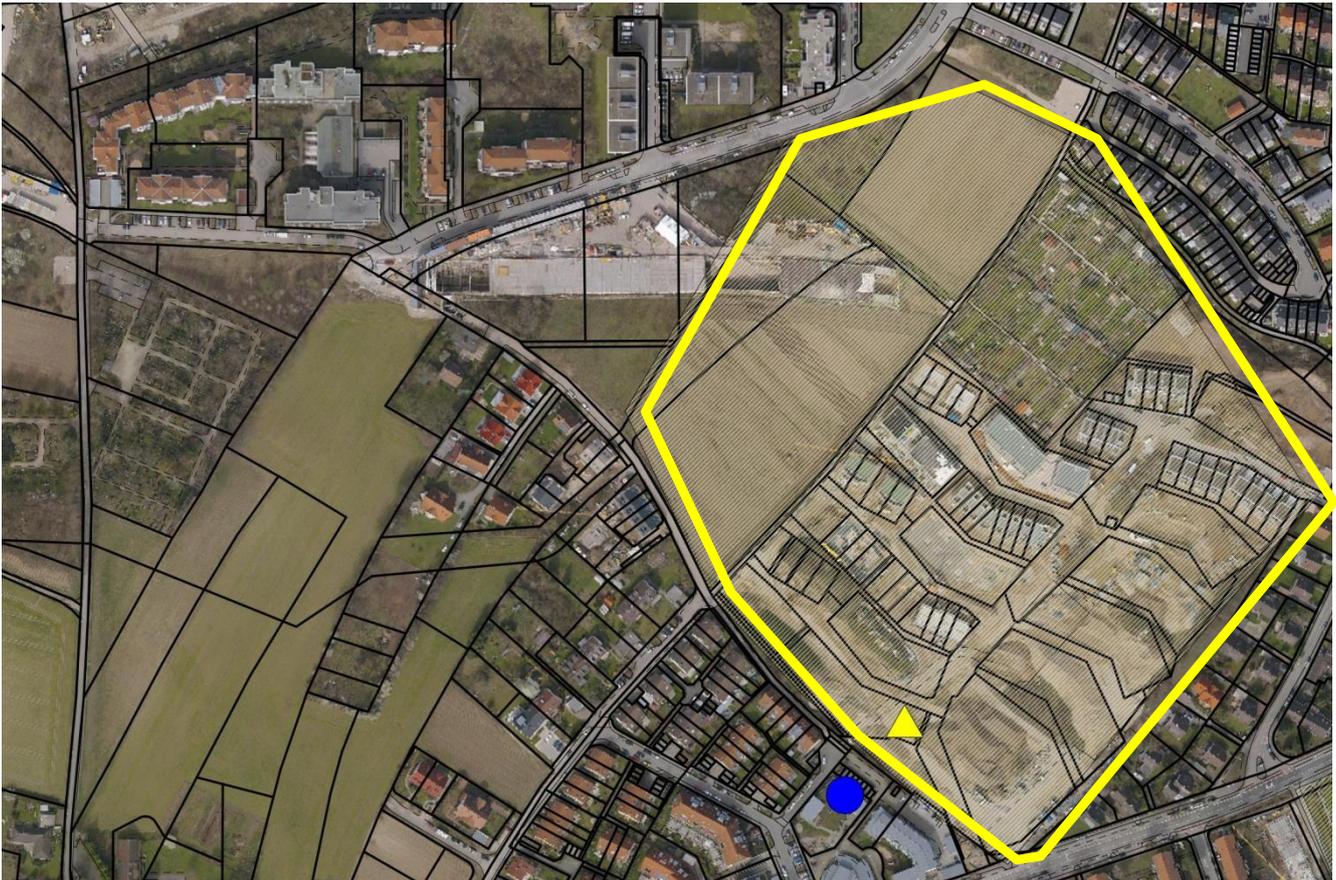


Abbildung 2: Kampfmittelbelastungen im BP Nr. 4614 auf Flurkarte (06/2017) mit Luftbild (01/2016), unmaßstäblich  
Quelle: Geodatenserver der Stadt Nürnberg / Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### I.3.1.7.c. Erschütterungen

Durch den Bau der U-Bahntrasse ist mit Auswirkungen von außen in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall zu rechnen. Zudem besteht die Notwendigkeit der besonderen Anordnung von Gebäuden im Bereich der U-Bahntrasse, verbunden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit.

### I.3.1.7.d. Lärm

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses liegt mit Stand 05.07.2017 vor. Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Es wirkt kein Gewerbelärm auf das Untersuchungsgebiet ein. Auch die von dem

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

<sup>2</sup> KaMiSo Süddeutschland GmbH, Böblingen, 26.10.2012: Abschlussbericht

in ca. 2.000 m südlicher Entfernung an der Felsenstraße gelegenen Erdgaskraftwerk der E-ON ausgehenden Emissionen sowie die Schaltkästen der Deutschen Telekom im Plangebiet des BP Nr. 4614 beeinträchtigen das Untersuchungsgebiet nicht. Gegenstand des Gutachtens ist daher der auf das Untersuchungsgebiet einwirkende Straßen- und Schienenverkehrslärm. Die Emissionen des Verkehrslärms wurden im Gutachten nach der Schall03 bzw. der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, RLS-90, berechnet.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ nicht durch die von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal ausgehenden Emissionen beeinträchtigt. Diese sind insbesondere gegenüber den von der Ringbahntrasse (u.a. Güterzugstrecke) ausgehenden Emissionen vernachlässigbar. Der Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird vor allem durch die Züricher Straße, untergeordnet aber auch durch die Gerhart-Hauptmann-Straße, Appenzeller Straße, Wallensteinstraße und die Rothenburger Straße beeinträchtigt. Untersucht wurde jeweils der für das Jahr 2025 prognostizierte Verkehr mit der Bestandsbebauung (Prognose Nullfall), als auch der Verkehr einschl. der möglichen Neubebauung (Prognose Planfall). Die jeweiligen Verkehrszahlen wurden durch das Verkehrsplanungsamt ermittelt. In 25 m Entfernung betragen die Emissionspegel in dB(A):

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Rothenburger Str. westlich Züricher Straße: | Bestand: Tag 65,2 / Nacht 56,5 |
| Rothenburger Str. östlich Züricher Straße:  | Bestand: Tag 66,2 / Nacht 56,4 |
| Wallensteinstraße:                          | Bestand: Tag 65,6 / Nacht 56,6 |

|                         |                                |                                 |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Züricher Straße:        | Bestand: Tag 51,5 / Nacht 43,4 | Bebauung: Tag 53,8 / Nacht 45,6 |
| Appenzeller Straße:     | Bestand: Tag 48,5 / Nacht 40,4 | Bebauung: Tag 50,8 / Nacht 42,7 |
| Gerhart-Hauptmann-Str.: | Bestand: Tag 45,6 / Nacht 37,7 | Bebauung: Tag 47,7 / Nacht 39,5 |

Im Hinblick auf die von der Ringbahntrasse ausgehenden Beeinträchtigungen (insbesondere Güterzugverkehr) wurden im Schallgutachten zwei Szenarien untersucht. Das Untersuchungsjahr ist jeweils das Jahr 2025. Zum einen ist die bestehende Situation bei zweigleisiger Streckenführung (Strecke 5950) ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der Ringbahntrasse Gegenstand der Untersuchung. Dies spiegelt den derzeitigen Zustand wieder. Zum anderen wurde die seitens der Deutschen Bahn geplante Ertüchtigung der Güterzugstrecke um zwei weitere Gleise (Strecke 5955) sowie die damit erforderliche Errichtung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Ringbahntrasse bewertet. Da die Ertüchtigung gemäß dem am 16.03.2016 durch das Bundesverkehrsministerium vorgelegten Entwurf des Bundesverkehrswegeplans 2030 nicht als Bezugsfall (für den Erhalt entsprechender Fördermittel) eingestuft wurde, ist mit diesem Ausbau mittelfristig nicht zu rechnen. Das Projekt ist demnach lediglich als potentieller Bedarf klassifiziert. Eine Realisierung des Projektes ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht absehbar. Das Hauptaugenmerk bei der Ermittlung des für den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ erforderlichen Schallschutzes wird somit auf die Betrachtung der Strecke 5950 ohne Lärmschutz (Bestand) gelegt. Die Berechnung und Bewertung der von der Ringbahntrasse ausgehenden Emissionen erfolgte auf Grundlage der o.g. Richtlinien sowie der durch die Deutsche Bahn übermittelten prognostizierten Streckenauslastungen für das Jahr 2025 (Berechnungspunkte Gerhart-Hauptmann Straße 34, 47, 49 und N.2.1 (WA 2.1 8. OG)).

| Berechnungspunkt       | Bestand DB 5950 ohne LS |              | Prognose DB 5950+5955 mit LS |              | Differenz  |              |
|------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------|--------------|
|                        | Tags dB(A)              | Nachts dB(A) | Tags dB(A)                   | Nachts dB(A) | Tags dB(A) | Nachts dB(A) |
| G-H-Str. 49            | 49.0                    | 51.4         | 43.8                         | 45.2         | - 5.2      | - 6.2        |
| G-H-Str. 47            | 51.3                    | 53.7         | 44.7                         | 46.1         | - 6.6      | - 7.6        |
| G-H-Str. 43            | 49.5                    | 51.9         | 42.6                         | 44.0         | - 6.9      | - 7.9        |
| G-H-Str. N 2.1 (8. OG) | 49.2                    | 51.6         | 43.7                         | 45.3         | - 5.5      | - 6.3        |

Es wird deutlich, dass der Bestand (Strecke 5950; ohne Lärmschutz) aus emissionstechnischer Sicht die schlechtere Variante ist. Auf Grund dessen und auf Grund der nicht absehbaren Verbesserung wird im Weiteren nur die Bestandsvariante betrachtet.

### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

##### I.3.2.1.a. Regionalplan Region Nürnberg

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

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

Der am 08.03.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg stellt im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ausschließlich Wohnbauflächen dar. Nördlich der Hartungstraße verläuft eine von Norden kommende Grünfläche. Diese verbindet sich auf Höhe der Kleingartenanlage mit einem von Südosten kommenden Grünzug, welcher als gliedernde Grünverbindung nach Westen fortgesetzt werden und eine übergeordnete Freiraumverbindung beinhalten soll (Westpark – Tiefes Feld). Die künftige Trasse der U-Bahnlinie 3 wird entsprechend ihrem planfestgestellten Verlauf dargestellt. Bereits im alten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 war das Plangebiet fast ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ erkenntlichen Festsetzungen von Urbanen Gebieten in einem flächenmäßig untergeordneten Umfang sowie die Festsetzungen bzgl. der Grün- und Freiflächen sind als aus den Darstellungen des FNP entwickelt anzusehen. Dieser stellt insbesondere überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar; weitere innerörtliche Verkehrsflächen gehen in den Bauflächen auf.

##### I.3.2.1.c. Bebauungspläne (BP)

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

Im südwestlichen Geltungsbereich überlagert der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ den BP Nr. 3795, in Kraft getreten am 21.05.1970. Für diesen Bebauungsplan wird derzeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Er umfasst Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße im Bereich nördlich der Wallensteinstraße. Im gesamten südwestlichen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968 festgesetzt. Zudem wird im nordöstlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt; nördlich und östlich daran

angrenzend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park. Die Bebauung im Südwesten erfolgte nicht BP-konform, die nordöstliche – innerhalb des BP Nr. 4614 liegende – Fläche ist unbebaut.

Nordwestlich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ befindet sich der BP Nr. 4608 „Rothenburger Straße“, in Kraft getreten am 16.04.2014. Er setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ fest. Hier wurde bereits eine Schule für insgesamt 1.400 Schülern errichtet. Die verkehrliche Anbindung des MIV erfolgt ausschließlich über die Rothenburger Straße bzw. Herbststraße. Eine Durchfahrt zur Appenzeller Straße ist nicht möglich.

Südlich an den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ grenzt der BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“, in Kraft getreten am 28.05.2014. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und ermöglicht die Errichtung von insgesamt 210 Wohneinheiten für ca. 500 Einwohner im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau (Reihen- und Doppelhäuser). Im BP Nr. 4529 werden insgesamt 7.169 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen vorgesehen, davon entfallen ca. 5.073 m<sup>2</sup> auf die südöstlich der KGA geplante Grünfläche. Hier ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> zur Deckung der aus der Planung resultierenden Bedarfe festgesetzt. Zwischen dem BP Nr. 4529 und dem BP Nr. 4614 bestehen verschiedene funktionale Verknüpfungen (u.a. Einleitung des Niederschlagswassers aus BP Nr. 4529 in Retentionsflächen in BP Nr. 4614; Sicherung der Stellplätze der KGA im BP Nr. 4614), die im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4614 beachtet werden müssen.

### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

#### I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

#### Planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3

In 2009 wurde das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der U-Bahnlinie 3 zur Verlängerung über den Bahnhof Gustav-Adolf-Straße hinaus in Richtung Gebersdorf durchgeführt (Bauabschnitt 2.1 Gustav-Adolf-Straße bis Großreuth b. Schweinau). Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 19.07.2010 von der Regierung von Mittelfranken erlassen, geändert am 17.08.2012.

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

In 08/2014 starteten die Rohbauarbeiten vom bestehenden U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße bis zum zukünftigen U-Bahnhof Großreuth b. Schweinau. Die Bauarbeiten für den Bauabschnitt 2.1 (von Gustav-Adolf-Straße bis Großreuth b. Schweinau) erfolgen von 2014 bis voraussichtlich Mitte 2020. Im Anschluss an die Roh- und Ausbauarbeiten wird das Automatische Betriebssystem (fahrerlose U-Bahn) installiert. Nach Fertigstellung des Bauabschnitts 2.1 wird die U3 dann zwischen Nordwestring und Großreuth b. Schweinau auf einer ca. 9,6 km langen Strecke mit 14 Bahnhöfen automatisch verkehren.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Website des Planungs- und Baureferats, U-Bahn-Bauamt

### I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

#### I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Jugendamt Nürnberg, Stand 2007) wird der Bedarf an öffentlichen Spielflächen und die Qualität der bestehenden und erforderlichen Spielflächen ermittelt. Die Stadtteile Großreuth b. Schweinau und Gaissmannshof werden im Jugendhilfeplan als Planungsbereich 57 geführt. Aus dem Jugendhilfeplan geht hervor, dass im Planungsbereich 57 ein Spielflächenfehlbedarf von insgesamt 28.178 m<sup>2</sup> besteht. Der Planungsbereich liegt quantitativ auf Rang 15 im städtischen Vergleich; qualitativ auf Rang 14.

Zum Abbau des Defizits ist im Planungsbereich 57 – bzw. im Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ – die Herstellung eines Ortsteilspielplatzes für die Altersgruppe zwischen 6 und 18 Jahre (Schwerpunkt 12 bis 18 Jahre) mit einer Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> vorzusehen. Außerdem ist bei der Aufstellung der Teilbebauungspläne die Herstellung von insgesamt zwei bis drei Nachbarschaftsspielplätzen für die Altersgruppe 3 bis 6 Jahre und einer Größe von jeweils mind. 500 m<sup>2</sup> (Wohnungsentfernung max. 200 m) planungsrechtlich zu sichern.

#### I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse und Umlegungsverfahren

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 9,0 ha. Davon befinden sich ca. 40 % im privaten Eigentum. Zur Umsetzung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Das Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsausschuss im Amt für Geoinformation, Bereich Bodenmanagement, vorbereitet und durchgeführt.

#### I.3.3.3. Kleingartenanlage Hartungstraße

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

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

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

Unter Fortführung der bereits mit der Aufstellung des BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ aufgenommenen Gespräche mit dem Stadtverband der Kleingärtner e.V. und dem Vorstand der KGA Hartungstraße wurde in einer Abstimmung am 19.04.2017 vereinbart, die langfristig angestrebte Unterbringung der Stellplätze und der Lager- und Gemeinschaftsflächen auf einer an die Hartungstraße angrenzenden KGA-Parzelle beizubehalten. Bis zum Freiwerden einer Parzelle verbleiben die Flächen auf der o.g. städtischen Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth bei Schweinau. Sofern zwischenzeitlich mit der Umsetzung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“, insbesondere mit der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, begonnen wird, sind diese Flächen durch entsprechende, niedrighschwellige Maßnahmen in die Gestaltung der künftigen öffentlichen Grünfläche einzubinden. Eine Fremdnutzung der KGA-Flächen soll vermieden werden. Die Erschließung der langfristig in der KGA unterzubringenden Flächen erfolgt von Norden über die Hartungstraße. Zur Vermeidung von Schleichverkehren soll die Hartungstraße sowohl auf Höhe des von der Elsa-Brändström-Straße kommenden Fuß- und Radweges als auch an der westlichen Grenze der KGA durch geeignete Maßnahmen für den motorisierten Verkehr gesperrt werden (z.B. durch Poller, eine zeitweise Befahrung für die Pächter der KGA wird sichergestellt).

Die Stellplätze der KGA müssen langfristig entlang der Hartungstraße bzw. auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 168/4, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, untergebracht werden. Dieses Grundstück befindet sich derzeit in Privateigentum und soll in dem mit dem BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ in Zusammenhang stehenden Umlegungsverfahren „Züricher Straße II“ der Stadt zugeteilt werden.

#### **I.4. PLANUNGSKONZEPT**

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

Grundgedanke des Gesamtstrukturkonzepts ist die patchworkartige Ergänzung des bestehenden, heterogenen Siedlungsgefüges durch differenziert zu gestaltende, kleinteilige Baugruppen (überwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser).

Im Bereich des künftigen U-Bahnhofs Großreuth ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen in höherer Dichte vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Eine markante Bebauung sowie eine urbane Platzfläche sollen dessen Bedeutung hervorheben. Ergänzend sind im südlichen Plangebiet zwei in ihrer Größe untergeordnete Quartierszentren vorgesehen.

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

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt von Norden über die Rothenburger bzw. Züricher Straße, von Süden über die Wallensteinstraße. Auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Züricher Straße und der Wallensteinstraße wird zur Vermeidung von Durchgangsverkehr verzichtet (Schleichwege). Vielmehr soll das bestehende Verkehrsnetz genutzt und punktuell erweitert werden. Durch den künftigen U-Bahnhof Großreuth sowie die bestehenden Bushaltestellen entlang der Rothenburger und Wallensteinstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Vernetzung erfolgt durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz. Die zwischen Großreuth und Kleinreuth geplante Wegeverbindung über die Ringbahn hinweg (Brücke) wird in einem der nächsten

Teilbebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Hier sind aber weitere Abstimmungen zwischen der Verwaltung und der Deutschen Bahn notwendig.

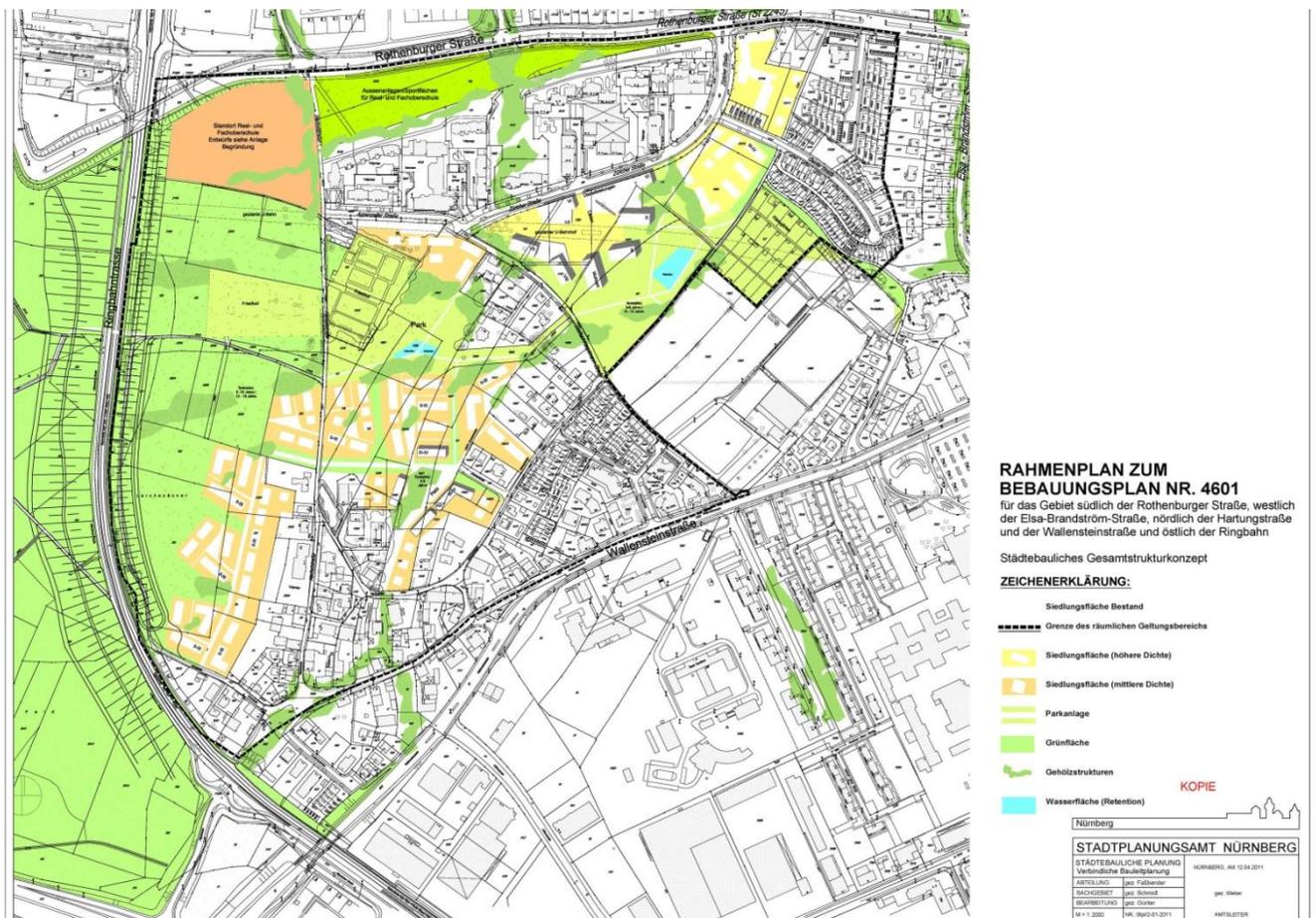


Abbildung: 3: BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ (05/2011), unmaßstäblich  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

Im Zuge der weiteren planungsrechtlichen Umsetzung des o.g. Gesamtstrukturkonzeptes bzw. des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ ist die Unterbringung verschiedener sozialer Infrastruktureinrichtungen zu prüfen. In einem der nächsten Teilbebauungspläne sind u.a. ein Ortsteilsportplatz und eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit zu verorten.

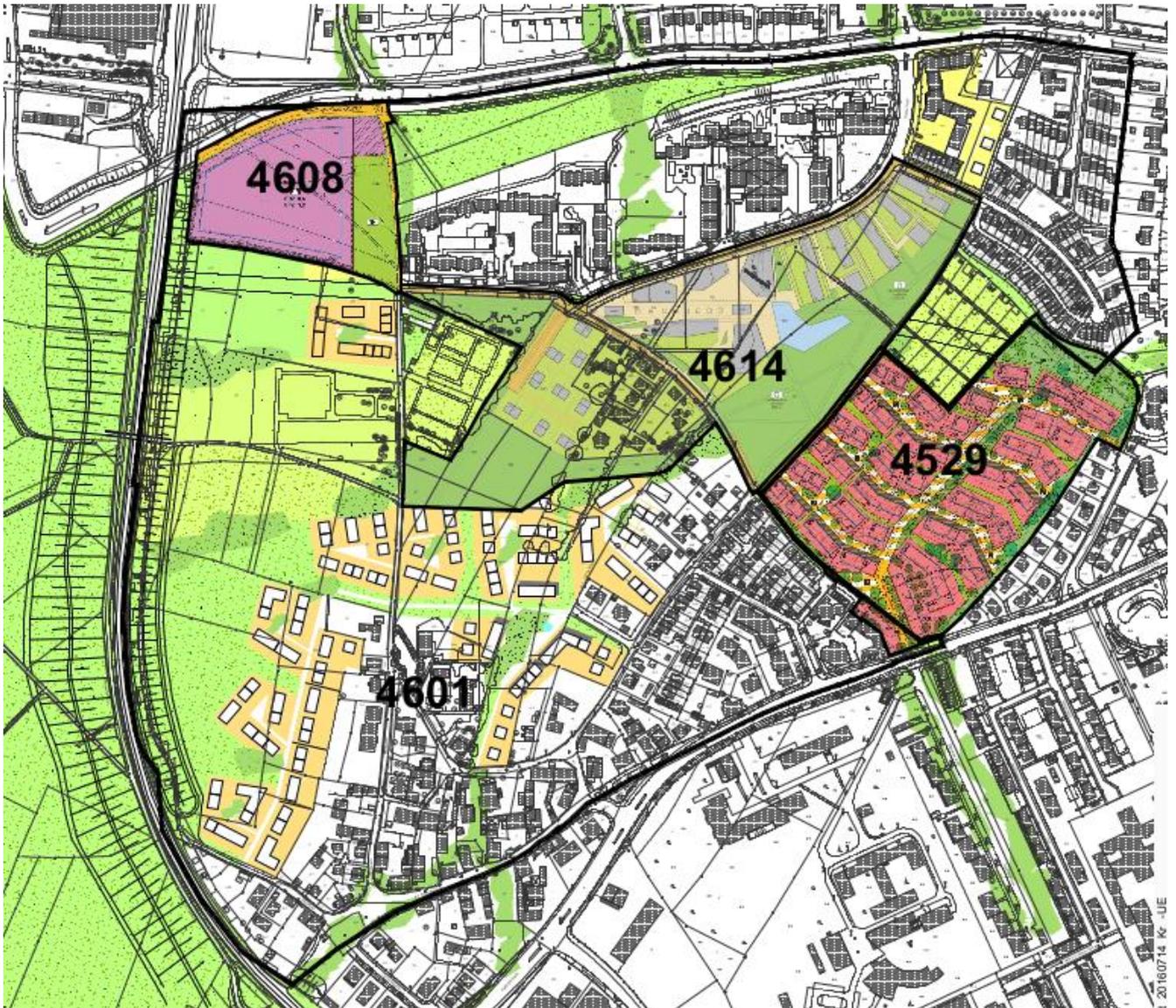


Abbildung 4: Aktuelle Bebauungspläne im Bereich Großreuth b. Schweinau (07/2017), unmaßstäblich  
 Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

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

##### I.4.2.1. Städtebauliche Entwicklungsziele<sup>4</sup>

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

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

Die Ränder dieses Parks werden durch Gebäudefassaden präzise formuliert, sind aber so perforiert, dass sie eine max. Anzahl an offenen Zugängen für die Bewohner der umliegenden Stadtfelder

<sup>4</sup> Kappler Sedlak Architekten / Adler Olesch Landschaftsarchitekten: Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Züricher Straße; Erläuterung zum Entwurf; Stand 2013

bieten. Gemeinschaftliche Flächen sind an strategischen Stellen der Durchwegung angeordnet und fügen vielfältige Raumsequenzen ein. Die großzügige Vernetzung der öffentlichen Räume findet ihre Fortführung in den Grün- und Freibereichen zwischen den Gebäuden. Ziel ist es, das neue Quartier mit seinem Umfeld optimal zu verweben.

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

Durch die städtebauliche Setzung ergeben sich Raumstrukturen, die sich in das übergeordnete Freiraumsystem eingliedern und differenzierte Aufenthaltsräume schaffen. Aufbauend auf diesen Strukturen wird ein hierarchisches Freiraumsystem abgeleitet, das öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiraumtypen in den Gebäudezwischenzonen ermöglicht.

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

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

Der U-Bahnhof Großreuth als Modellprojekt für eine angemessene Verdichtung von ÖPNV-Knotenpunkten unter Bewahrung ökologischer und atmosphärischer Freiraumqualitäten: Von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem U-Bahn Platz mit städtischer Dichte: Durch die max. Konzentration des Bebauungsvolumens im Bereich des neuen U-Bahnhofs kann auf der einen Seite eine städtische Dichte und angemessene Anzahl an optimal erschlossenen Wohneinheiten realisiert werden. Auf der anderen Seite ist es aber auch möglich, wichtige Flächen für die stadtoökologischen Belange zu erhalten.

Die neue Baustruktur fügt sich gut in die Umgebung ein. Sie vermittelt zwischen dem Maßstab der Geschosswohnungsbauten nördlich der Züricher Straße, der Reihenhäuser in den westlich angrenzenden Quartieren und die solitären Gebäudevolumina südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Diese Zielsetzung wurde vom Preisgericht des Wettbewerbs mit folgenden Worten gewürdigt: *„Dem Verfasser gelingt es, mit wenigen, einfachen aber gut und präzise gesetzten Baukörpern einen in weiten Teilen überzeugenden Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe zu leisten. Die Setzung der Baukörper entwickelt sich hierbei in einer angenehmen Selbstverständlichkeit aus der bestehenden Freiraumstruktur, Maßstab und Körnigkeit können überzeugen. Polygonale, sehr skulpturale Einzelbaukörper bilden einen neuen Stadtraum um die geplante U-Bahnstation „Großreuth bei*

Schweinau“. Die den Platz begrenzenden Erdgeschoßnutzungen, vielfältige Raumsequenzen, kraftvolle 5 bis 9-geschossige Baukörper vermögen die Hoffnung auf eine, dem Ort angemessene, urbane Adressbildung zu begründen. In geschickter Weise wurden Stadt- und Naturräume miteinander verwoben, die sozialen Einrichtungen wie Kinderhort, Kindergarten und Kinderkrippe sind gut platziert. Die Platzierung des höchsten Gebäudes mit der größten Anzahl an Wohneinheiten direkt an der U-Bahnstation aber auch innerhalb der parkartigen Grünanlage ist ein klares Statement. Die Struktur des östlich angrenzenden Ideenteils entwickelt sich aus der umgebenden Bebauung und erlöst dadurch die bestehende Reihenhauszeile an der Genfer Straße aus ihrer städtebaulichen Isolation. Die Parkierung erfolgt in drei Tiefgaragen, wodurch eine abschnittsweise Realisierung des weitgehend autofreien Quartiers möglich ist. (...)“<sup>5</sup>



Abbildung 5: Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (08/2013) mit Erweiterung WA 3, Blick von Norden  
Quelle: Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner, Adler Olesch Landschaftsarchitekten

#### I.4.2.2. Kennzahlen und Richtwerte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 90.990 m<sup>2</sup>. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Durch den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden die auf der folgenden Seite genannten Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen GRZ und der max. möglichen Anzahl der Vollgeschosse. Die Verteilung der Geschossflächen resultiert aus dem vorgesehenen Nutzungsmix.

Im Baugebiet WA 3 wurden die Flächen für eine dichtere Bebauung berechnet, als diejenige, die hinweislich in der Planzeichnung dargestellt ist. Außerdem wurde das beabsichtigte Nutzungsmaß auch für die bereits bebauten Bereiche des WA 3 unterstellt. Dies wirkt sich auch auf die möglichen Kennwerte bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner sowie der daraus resultierenden Stellplätze und Grün- und Spielflächen aus. Ziel dieser Herangehensweise ist es, die erforderliche Anzahl der Besucherstellplätze sowie das bestehende Defizit hinsichtlich der Grün- und Spielflächen sowohl für die bestehende Situation zu berücksichtigen als auch für eine - langfristig mögliche - dichtere Bebauung als diejenige, die derzeit im WA 3 besteht.

<sup>5</sup> Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb: Protokoll der Preisgerichtssitzung am 01.08.2013, Seite 19

Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ setzt hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Sicherung der Funktionalität des geplanten Stadtteilzentrums werden im Bereich zwischen dem U-Bahnhof und der Züricher Straße zudem Urbane Gebiete mit einem Wohnungsschwerpunkt gemäß § 6 a BauNVO ausgewiesen, die der Sonderstellung dieses Bereichs zwischen den beiden Haupterschließungen Rechnung tragen.

|  | Teil-<br>summen       | Gesamt-<br>summe            | Gewich-<br>tung |
|--|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete</b>               |                       | <b>33.235 m<sup>2</sup></b> | <b>37 %</b>     |
| davon: Grundstücksfläche des WA 1                              | 10.239 m <sup>2</sup> |                             |                 |
| davon: Grundstücksfläche der MU 1.1, 1.2 und 1.3               | 2.336 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Grundstücksfläche des WA 2.2                            | 5.234 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Grundstücksfläche des WA 3 (inkl. Bestand)              | 15.426 m <sup>2</sup> |                             |                 |
| <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>                             |                       | <b>22.935 m<sup>2</sup></b> | <b>25 %</b>     |
| davon: bestehende Straßenverkehrsflächen                       | 13.921 m <sup>2</sup> |                             |                 |
| davon: geplante Straßenverkehrsflächen (Planstraße A)          | 2.565 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung              | 6.449 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b>                                 |                       | <b>34.820 m<sup>2</sup></b> | <b>38 %</b>     |
| davon: nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße                | 19.197 m <sup>2</sup> |                             |                 |
| davon: südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße                | 8.525 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Naturnaher Bereich Appenzeller Straße                   | 1.606 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Hecken Bestand entlang Friedhof                         | 2.540 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| davon: Hecken Planung entlang Friedhof                         | 2.952 m <sup>2</sup>  |                             |                 |
| <b>Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4614 Züricher Straße</b> |                       | <b>90.990 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>    |

Die Festsetzung Urbaner Gebiete und die damit verbundene Möglichkeit einer höheren Bebauungsdichte sowie der Ansiedlung von öffentlich frequentierten Nutzungen kann hier durch die besonders gute Erreichbarkeit gerechtfertigt werden. Neben z.B. Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen von MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, Tagesbetreuungen) in den Erdgeschossen von WA 2.1 und 2.2 ist auch die Entwicklung von z.B. Büros und Dienstleitungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den jeweiligen ersten Obergeschossen von MU 1.1, 1.2 und 1.3 vorgesehen.

Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen für Wohnen werden neben der max. möglichen Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner auch die erforderliche Anzahl der Stellplätze sowie die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bzgl. der Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner werden 90 m<sup>2</sup> und 2,0 Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sowie 130 m<sup>2</sup> sowie 3,1 Einwohner je Wohneinheit im Einfamilienhausbau angenommen.

Basierend auf der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung erfolgt unter Anwendung der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, Stand 14.02.2007, zuletzt geändert durch die Satzungen vom 11.03.2015 und 29.12.2016. Demnach ist für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis max. 130 m<sup>2</sup> jeweils ein (privater) Stellplatz erforderlich. Zusätzlich ist im öffentlichen Raum mind. ein Stellplatz je drei bis sechs Wohneinheiten vorzusehen. Im BP Nr. 4614 wird auf Grund des unmittelbaren Anschlusses des Plangebiets an das U-Bahnnetz der Stadt Nürnberg zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Besucherstellplätze das Minimum von 1 öStP/6 WE herangezogen.

Die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze basiert ebenfalls auf der o.g. Richtzahlenliste (z.B. ein Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Einzelhandel, ein Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche Büro [65 % der möglichen Bruttogeschossfläche] und ein Stellplatz je Kindergartengruppe [150 m<sup>2</sup> pro Kindergartengruppe einschließlich Nebenräume] im Bereich sozialer Einrichtungen). Auf Grund des direkten Anschlusses an den ÖPNV wird der Stellplatzschlüssel für andere als Wohnnutzungen und insbesondere für den der Nahversorgung dienenden Einzelhandel auf 80 % reduziert.

Die erforderliche Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen wird aufbauend auf den möglichen Einwohnerzahlen ermittelt (20 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen je Einwohner im Geschoss- bzw. Einfamilienhausbau, 3,4 m<sup>2</sup> öffentliche Spielflächen je Einwohner).

Insgesamt ermöglicht der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung von ca. 446 Wohneinheiten für ca. 1.069 Einwohner, davon entfallen ca. 285 Wohneinheiten bzw. 570 Einwohner auf den Geschosswohnungsbau sowie ca. 161 Wohneinheiten bzw. 499 Einwohner auf den verdichteten Einfamilienhausbau.

|   | Grundstück                  | Grundfläche                 | GRZ        | Geschossfläche              |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Ermittlung der Grund- und Geschossflächen insgesamt</b>                                |                             |                             |            |                             |
| <b>WA 1 - südwestlich Genfer Straße</b>   |                             |                             |            |                             |
| Baufeld 1.1 (GWB)   |                             | 605 m <sup>2</sup>          |            | 1.815 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.2 (EFH)   |                             | 370 m <sup>2</sup>          |            | 1.110 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.3 (GWB)   |                             | 290 m <sup>2</sup>          |            | 1.160 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.4 (GWB)   |                             | 691 m <sup>2</sup>          |            | 2.764 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.5 (EFH)   |                             | 435 m <sup>2</sup>          |            | 1.305 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.6 (GWB)   |                             | 288 m <sup>2</sup>          |            | 1.152 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.7 (GWB)   |                             | 638 m <sup>2</sup>          |            | 2.552 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>  | <b>10.239 m<sup>2</sup></b> | <b>3.317 m<sup>2</sup></b>  | <b>0,3</b> | <b>11.858 m<sup>2</sup></b> |
| <b>MU - nördlich U-Bahnhof</b>  |                             |                             |            |                             |
| Baufeld 1.1 (EG EZH, 1. OG Ge, ab 2. OG GWB)  | 1.119 m <sup>2</sup>        | 1.119 m <sup>2</sup>        |            | 4.869 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.2 (EG EZH, 1. OG Ge, ab 2. OG GWB)  | 661 m <sup>2</sup>          | 661 m <sup>2</sup>          |            | 3.739 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 1.3 (EG EZH, 1. OG Ge, ab 2. OG GWB)  | 556 m <sup>2</sup>          | 556 m <sup>2</sup>          |            | 3.218 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>  | <b>2.336 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.336 m<sup>2</sup></b>  | <b>1,0</b> | <b>11.826 m<sup>2</sup></b> |
| <b>WA 2.2 - südlich U-Bahnhof</b>   |                             |                             |            |                             |
| Baufeld 2.1 (EG Infra, 1. OG Ge, ab 2. OG GWB)  | 3.176 m <sup>2</sup>        | 1.214 m <sup>2</sup>        |            | 6.748 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 2.2 (EG Infra, 1. OG Ge, ab 2. OG GWB)  | 2.058 m <sup>2</sup>        | 892 m <sup>2</sup>          |            | 5.340 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>  | <b>5.234 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.106 m<sup>2</sup></b>  | <b>0,4</b> | <b>12.088 m<sup>2</sup></b> |
| <b>WA 3 - südwestlich Gerhart-Hauptmann-Straße</b>  |                             |                             |            |                             |
| <i>Bestand</i>  | 8.778 m <sup>2</sup>        | 3.511 m <sup>2</sup>        |            | 10.534 m <sup>2</sup>       |
| <i>Planung</i>  | 6.648 m <sup>2</sup>        | 2.659 m <sup>2</sup>        |            | 7.978 m <sup>2</sup>        |
|   | <b>15.426 m<sup>2</sup></b> | <b>6.170 m<sup>2</sup></b>  | <b>0,4</b> | <b>18.512 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe Grund- und Geschossflächen</b>   | <b>33.235</b>               | <b>13.929 m<sup>2</sup></b> | <b>0,4</b> | <b>54.284 m<sup>2</sup></b> |
| <b>davon:</b>   |                             |                             |            |                             |
| Geschossflächen im Einfamilienhausbau   |                             |                             |            | 20.927 m <sup>2</sup>       |
| Geschossflächen im Geschosswohnungsbau  |                             |                             |            | 25.523 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe Geschossflächen im Wohnungsbau</b>   |                             |                             |            | <b>46.450 m<sup>2</sup></b> |
| Geschossfläche im Einzelhandel (MUU 1.1, 1.2 und 1.3 je EG)                               |                             |                             |            | 2.336 m <sup>2</sup>        |
| Geschossflächen in Büro/Dienstleistung (MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 je 1.OG) |                             |                             |            | 3.392 m <sup>2</sup>        |
| Geschossflächen in sozialer Infrastruktur (WA 2.1 und 2.2 je EG)                          |                             |                             |            | 2.106 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Geschossflächen in sonstigen Nutzungen</b>                                       |                             |                             |            | <b>7.834 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Summe Grund- und Geschossflächen</b>   |                             |                             |            | <b>54.284 m<sup>2</sup></b> |
| <b>davon 30 % geförderter Wohnungsbau</b>   |                             |                             |            |                             |
| Einfamilienhausbau (ohne WA 3)  |                             |                             |            | 725 m <sup>2</sup>          |
| Geschosswohnungsbau   |                             |                             |            | 7.657 m <sup>2</sup>        |

Zur Versorgung der künftigen Einwohner im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist die Errichtung von insgesamt ca. 16.390 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünflächen erforderlich, davon ca. 3.635 m<sup>2</sup> als öffentliche Spielflächen. Im BP Nr. 4614 werden – auf Grund der vorgesehenen überörtlichen Grün- und Freiraumverbindung – ca. 34.820 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die mit der

Zweckbestimmung „öffentliche Spielfläche“ festgesetzten Flächen umfassen insgesamt 4.160 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 1.020 m<sup>2</sup> auf die östliche Spielfläche (für Drei- bis Sechsjährige) sowie 3.120 m<sup>2</sup> auf die westliche Spielfläche (für Sechs- bis Zwölfjährige).

|  | <b>Geschoss-<br/>fläche</b> | <b>WE</b>  | <b>StP</b> | <b>EW</b>    | <b>öffentliche<br/>Grünflächen</b> | <b>öffentliche<br/>Spielflächen</b> |
|--|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Geschosswohnungsbau                              | 25.523 m <sup>2</sup>       | 285        | 285        | 570          | 11.400 m <sup>2</sup>              | 1.938 m <sup>2</sup>                |
| Einfamilienhausbau                               | 20.927 m <sup>2</sup>       | 161        | 161        | 499          | 4.990 m <sup>2</sup>               | 1.697 m <sup>2</sup>                |
| <b>Summe Wohnen</b>                              | <b>46.450 m<sup>2</sup></b> | <b>446</b> | <b>446</b> | <b>1.069</b> | <b>16.390 m<sup>2</sup></b>        | <b>3.635 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>zzgl. Besucherstellplätze (1 öStP / 6 WE)</b> |                             |            | <b>74</b>  |              |                                    |                                     |
| zzgl. 1 StP je 60m <sup>2</sup> BGF EZH          | 2.337 m <sup>2</sup>        |            | 31         |              |                                    |                                     |
| zzgl. 1 StP je 35m <sup>2</sup> NF Büro/DL       | 3.508 m <sup>2</sup>        |            | 65         |              |                                    |                                     |
| zzgl. StP soziale Infrastruktur                  |                             |            | 14         |              |                                    |                                     |
| <b>Summe Stellplätze Sonstige Nutzungen</b>      |                             |            | <b>110</b> |              |                                    |                                     |
| <b>Summe Stellplätze gesamt</b>                  |                             |            | <b>631</b> |              |                                    |                                     |

#### I.4.2.3. Erschließung und Parkierung

##### I.4.2.3.a. Erschließung

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

Die im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Appenzeller Straße/Planstraße A/Gerhart-Hauptmann-Straße liegende Verkehrsfläche wird als „shared space“ gestaltet. Das Konzept „shared space“ beschreibt hierbei die gemischte, also gemeinsame – nicht automobilzentrierte – Nutzung einer Verkehrsfläche durch verschiedene Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, Pkw). Einer der Haupteinsatzbereiche des „shared space“ sind Straßen mit hohem Querungsbedarf für Fußgänger. Neben den zentralen Plätzen der Stadt und Einkaufsstrassen zählen hierzu vielerorts auch die Bahnhofsvorplätze sowie Busbahnhöfe und Straßenbahnstationen. Die Querung eines Knotenpunkts ist für Fußgänger flächenhaft möglich. Der o.g. Kreuzungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des westlichen Zugangs zum künftigen U-Bahnhof und stellt in Verbindung mit der Appenzeller Straße eine der Hauptwegeverbindungen zwischen dem künftigen U-Bahnhof und der künftigen Real- und Fachoberschule an der Herbststraße dar. Im Hinblick auf die Frequentierung der Verbindung zwischen der Real- und Fachoberschule und dem künftigen U-Bahnhof ist der „shared space“ auch zu Stoßzeiten eine angemessene Lösung, da in diesem Bereich für Auto- und Fahrradfahrer Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist. Die Breiten der beidseitigen Gehwege entlang der Appenzeller Straße sind mit 2,5 m für die zu erwartenden Schülerzahlen ausreichend dimensioniert.

Die Züricher Straße fungiert als Haupteerschließung des Plangebiets, über die ein Großteil der auftretenden Verkehre abgewickelt werden soll (z.B. in die Gemeinschaftstiefgaragen). Die Genfer Straße, die Appenzeller Straße und die Gerhart-Hauptmann-Straße sind von untergeordneter Bedeutung und dienen ausschließlich der Erschließung der hier vorgesehenen Nutzungen. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist auch künftig nicht durchgängig befahrbar. Die Erschließung erfolgt von Norden kommend bis in Höhe des Flurstücks mit der Fl.Nr. 158/1, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, und von Süden kommend bis in Höhe des Flurstücks mit der Fl.Nr. 149/9, Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Das verbleibende, ca. 40 m lange Teilstück soll mit einer Breite von max. 5,0 m errichtet werden und ausschließlich als Feuerwehrezufahrt sowie ggf. als Überführung für Entsorgungsfahrzeuge dienen.

Die Abwicklung des aus dem Bereich Züricher Straße resultierenden Ziel- und Quellverkehrs erfolgt über die Lichtsignalanlage (LSA) 846 des Knotenpunktes Rothenburger Straße / Züricher Straße.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu bestimmten Spitzenzeiten Engpässe der Leistungsfähigkeit an dem Knotenpunkt auftreten. Diese sind jedoch nicht ursächlich auf die geplante Bebauung zurückzuführen. Das Verkehrsplanungsamt wird den Verkehr dahingehend beobachten und ggf. Anpassungen an den Signalsteuerungen prüfen und so weit möglich Optimierungen vornehmen. Bauliche Ergänzungen der LSA sind voraussichtlich nicht notwendig. Zudem wird auf Grund der Tatsache, dass der fragliche Bereich einen Anschluss an das U-Bahnnetz erhält, von einer deutlichen Umverteilung der Verkehre ausgegangen (Modal Split).<sup>6</sup>

#### I.4.2.3.b. Parkierung

Die für die Bebauung südlich der Züricher Straße erforderlichen Stellplätze werden – mit Ausnahme der Besucherstellplätze – ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Insgesamt sind fünf Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Die Zufahrten befinden sich an der Genfer Straße, der Züricher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Lage der Ein- und Ausfahrten bietet eine hohe verkehrliche Sicherheit und vermeidet Störungen für die Anwohner.

Aus der vorgesehenen Nutzung resultiert ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 631 Stellplätzen einschließlich 74 Besucherstellplätzen. In der vorliegenden Planzeichnung zum BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden 79 öffentliche bzw. Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen. Die insgesamt erforderlichen Besucherstellplätze werden über den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 verteilt; der Schwerpunkt liegt jedoch in der Züricher Straße. In den Gemeinschaftstiefgaragen werden insgesamt 422 Stellplätze nachgewiesen. Davon entfallen auf die Gemeinschaftstiefgaragen in WA 1.1 42 Stellplätze; in WA 1.4 41 Stellplätze; in WA 1.7 41 Stellplätze sowie in WA 2 134 Stellplätze sowie im MU 164 Stellplätze. Die Parkierung in WA 3 ist oberirdisch auf den künftigen Privatgrundstücken vorzusehen, Besucherstellplätze werden entlang der Planstraße A angeordnet.

#### I.4.2.3.c. Fuß- und Radwege

Entlang aller Straßen ist die Errichtung beidseitiger Gehwege vorgesehen, entlang der Appenzeller Straße insbesondere zur Abwicklung des Fußgängerverkehrs zwischen der Real- und Fachoberschule und dem künftigen U-Bahnhof.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes möglich. Im Zuge der Freiraumplanung werden die als Hinweis enthaltenen Fuß- und Radwege in ihrer Dimension und genauen Verläufe konkretisiert. Als wichtigste Verbindung ist hier jedoch der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg zu nennen, welcher ein Teilstück der im FNP dargestellten Freiraumverbindung zwischen Westpark und Kleinreuth darstellt. Die über den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ hinausgehende planungsrechtliche Sicherung dieser Freiraumverbindung erfolgt im Rahmen der weiteren Teilbebauungspläne, die aus dem Strukturkonzept des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ herausgelöst werden.

#### I.4.2.4. Nutzungskonzept und Wohnformen

##### I.4.2.4.a. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die Planung folgt dem Ziel ein attraktives, durchgrüntes und städtisches Wohngebiet zu errichten, das vorwiegend dem Wohnen dient. Es soll ein Stück Stadt und keine reine Wohnsiedlung entstehen, da durch den Anschluss an das U-Bahnnetz der Stadt Nürnberg eine ganz tägige Aktivierung des Areals zu erwarten ist. Aus diesem Grund sollen sich in allen Teilgebieten neben einem differenzierten Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypologien und -größen ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können, die nicht nur für die Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen. Sie sorgen für eine Belebung des neuen Stadtquartiers auch tagsüber.

---

<sup>6</sup> Verkehrsplanungsamt Nürnberg, 26.04.2017: Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Lichtsignalanlage Rothenburger Straße / Züricher Straße (LSA) 846

In WA 1 südwestlich der Genfer Straße sind als Gebäudetypologien Mehrspänner sowie Reihen- bzw. Stadthäuser in tlw. stark verdichteter Form (Baufelder 1.2 und 1.5) vorgesehen. Bei der Bebauung in WA 3 südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich hingegen um eine in Maßstab und Wohnform an die bestehenden kleinteiligen Strukturen angepasste Ergänzung. Hier setzt der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern fest. Als Ausnahme soll sowohl in WA 1 und WA 3 die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich sein, um eine zeitgemäße Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen (z.B. digitale Heimarbeitsplätze).

Die Flächen im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs sind als Stadtteilzentrum mit entsprechenden Nutzungen zu entwickeln. Auf Grund der Nähe zu dem künftigen U-Bahnhof sollen in den Erdgeschossen von MU 1.1, 1.2 und 1.3 nördlich des U-Bahnhofs zum Beispiel Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen sowie in den Erdgeschossen von WA 2.1 und 2.2 Anlagen für soziale Nutzungen untergebracht werden (u.a. Kindertagesstätten und Tagesbetreuungen).

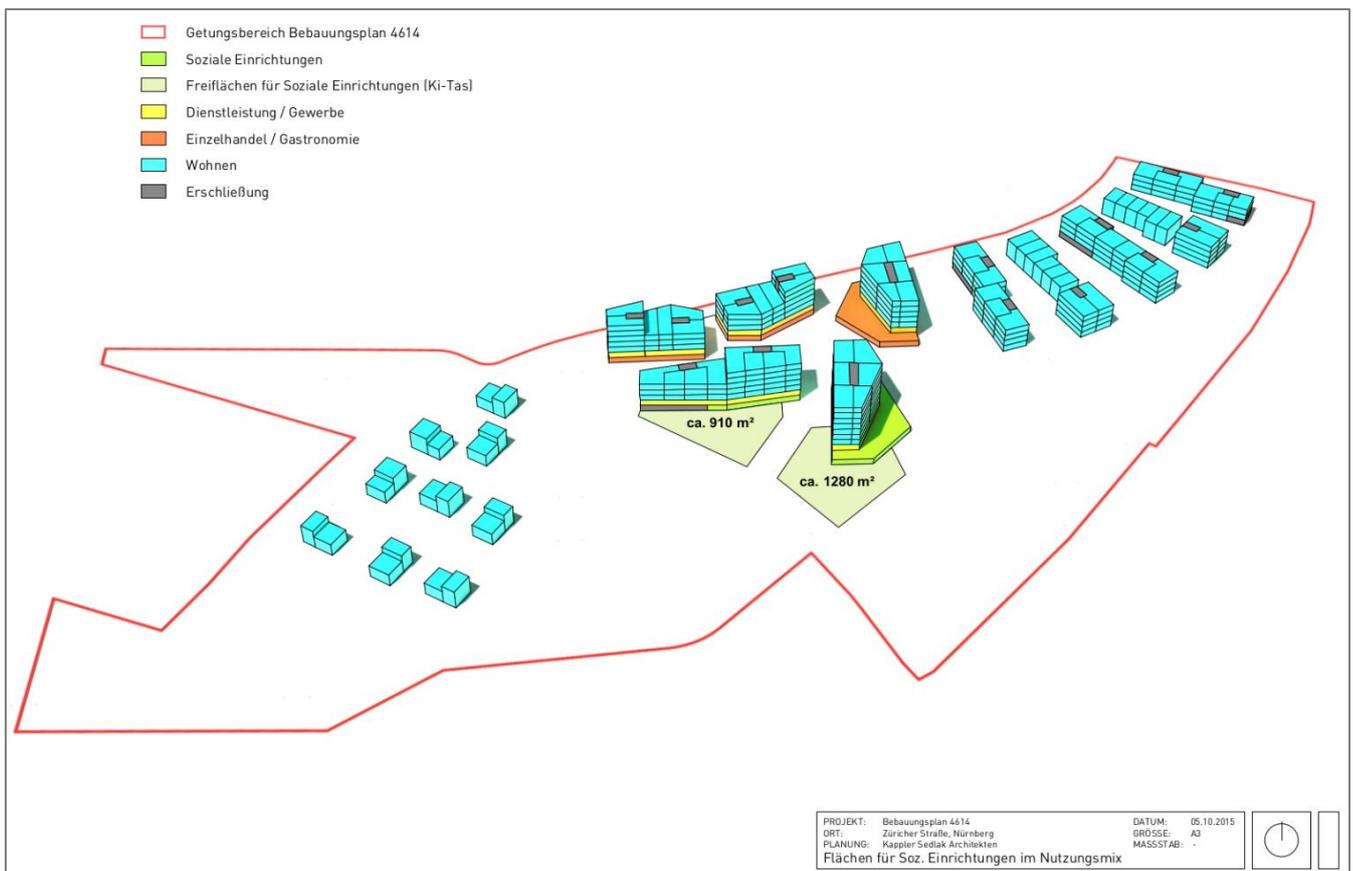


Abbildung 6: Nutzungskonzept mit Größe der für die sozialen Nutzungen möglichen Außenbereiche (10/2015)  
Quelle: Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug vorgesehen, der in seiner räumlichen Ausprägung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität bietet. Über eine Engstelle südlich der bestehenden Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße setzt sich diese öffentliche Grünfläche nach Westen fort.

#### 1.4.2.4.b. Dimensionierung des Einzelhandels

<sup>7</sup>Die in der Untersuchung der Nahversorgungspotentiale dargestellten Varianten (vgl. hierzu auch Kap. 6.4) basieren auf den ermittelten Potenzialen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Beachtung der bestehenden Angebotsstrukturen. Sie sind allesamt hinsichtlich bestehender

<sup>7</sup> Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Nürnberg; Stand 12.07.2016: Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ und BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“; Kapitel 6.5 Zusammenfassung der Varianten und Empfehlungen zum Gesamtnahversorgungsangebot; Seite 44ff sowie Kapitel 6.6 Planerische Festlegungen und abschließende Empfehlungen; Seite 49ff

Nahversorgungsstrukturen verträglich und würden einen wesentlichen Beitrag zu einer umfassenden und fußläufigen Nahversorgung für die beiden neuen Stadtquartiere Züricher Straße und Tiefes Feld und im näheren Umfeld derer gelegener Wohnbereiche leisten. Bzgl. des BP N4. 4614 „Züricher Straße“ resultieren folgende Annahmen und Empfehlungen aus der o.g. Untersuchung“:

- 1) Empfehlung Gutachter: Für den Nahversorgungsstandort Züricher Straße wird auf Grund der Flächenstrukturen, der Lage des Standortes und der Aussagen der Expertengespräche entweder die Ansiedlung eines kleineren Discounters oder eines Biomarktes vorgeschlagen. Mit einer Ansiedlung einer dieser beiden Betriebstypen ist die Orientierung gemäß dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gewährleistet, wobei auf Grund des Kundenverhaltens ein kleinerer Discounter mit überdurchschnittlicher Artikelzahl – bezogen auf diese Betriebsform – eine möglichst umfassende Grund-/Nahversorgung bieten würde. Ein derartiger Betrieb mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfordert eine Nutzfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup>.
  - Stellungnahme Stadt Nürnberg: Das im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ für die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehene Baufeld MU 1.1 umfasst im Erdgeschoss eine Fläche von brutto 1.150 m<sup>2</sup> einschl. der erforderlichen Anlieferungszone, die an der östlichen Gebäudeseite untergebracht ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im 1. OG ausnahmsweise Einzelhandel zuzulassen. Auf Grund der städtebaulich gewünschten Polygone ist es möglich, dass ein Nahversorger Probleme hat, seine auf einen rechtwinkligen Grundriss ausgerichteten Konzepte unterzubringen. Ausnahmsweise kann auf Grund dessen das 1. OG zum Beispiel für dazugehörige Büro, Pausenräume etc. in Anspruch genommen werden.
- 2) Empfehlung Gutachter: Diesbezüglich ist zu beachten, dass die im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Einzelhandelsflächen den Anforderungen für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit nicht genügen, zumal die darin dargestellten Flächen von einem rechtwinkligen – und von den Betreibern bevorzugten Zuschnitt – abweichen (vgl. Kap. 5.2 ff). Auf Grund der Gebäudezuschnitte erscheint selbst die Realisierung eines Biomarktes mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (und demzufolge rd. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche) problematisch. Am Standort Züricher Straße liegen die Maximalverkaufsflächen durch einen Lebensmittelbetrieb im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei ca. 720 m<sup>2</sup> und im Sortiment Drogerie-/ Parfümerie bei ca. 50 m<sup>2</sup>, wobei diese Werte sich (auch) auf einen Discounter mit vergleichsweise umfassend breitem Angebot beziehen.
  - Stellungnahme Stadt Nürnberg: In Baufeld MU 1.1 ist die Unterbringung einer Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> mit einem rechtwinkligen Zuschnitt von ca. 15 m x 40 m bzw. 25 m x 24 m möglich. Ggf. ist eine ergänzende Verkaufsfläche auch im 1. Obergeschoss möglich.
- 3) Empfehlung Gutachter: Desweiteren wird in der Untersuchung der Nahversorgungspotentiale darauf verwiesen, dass mit der Beschränkung auf einen nicht großflächigen Betrieb der nördlich der Rothenburger Straße bestehende Discounter (Lidl am St.Gallen-Ring), der sich an einem integrierten Standort in räumlicher Nähe zum Planstandort Züricher Straße befindet, in seiner Nahversorgungsfunktion nicht (wesentlich) beeinträchtigt wird (vgl. hierzu auch Kap. 6.2.3).
  - Stellungnahme Stadt Nürnberg: Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zuschnitt großflächigen Einzelhandel ausschließt.
- 4) Empfehlung Gutachter: Für den Standort Züricher Straße werden zur Arrondierung des Angebotes des Lebensmittelbetriebes empfohlen: eine Bäckereifiliale (ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche), eine Apotheke (ca. 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche), ein kioskhähnliches Geschäft mit Tabakwaren und Zeitungen/ Zeitschriften (ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie ein Blumenladen (ca. 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe am Standort Züricher Straße beträgt inkl. Lebensmittelbetrieb ca. 1.050 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche - wiederum inkl. Lebensmittelbetrieb - ca. 1.525 m<sup>2</sup>.
  - Stellungnahme Stadt Nürnberg: Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden die Einzelhandelsnutzungen den nördlich des künftigen U-Bahnhofs liegenden Baufeldern zugeordnet. Die Erdgeschosse der Baufelder MU 1.1, 1.2 und 1.3 umfassen eine Geschossfläche von insgesamt ca. 2.530 m<sup>2</sup>. Ergänzende gastronomische Nutzungen sind somit möglich.

- 5) Empfehlung Gutachter: Ein Wochenmarkt ergänzt das geplante Nahversorgungsangebot insbesondere dann besonders gut, wenn als Angebotskombinationen Betriebe mit einem geringeren Anteil an Frischeprodukten (Discounter, Drogeriemärkte) angesiedelt werden. Von den in Kap. 6.4 dargestellten Varianten betrifft das insbesondere die Variante C) mit der Kombination von zwei Discountern und einem Drogeriemarkt an beiden geplanten Nahversorgungsstandorten insgesamt. Aber auch bei den anderen Varianten würde ein Wochenmarkt zur Abrundung und Ergänzung des Angebotes beitragen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Wochenmärkte einen Kommunikationstreffpunkt darstellen und zur temporären Belegung öffentlicher Räume/Plätze beitragen. Die Lage eines Wochenmarktes am Standort Züricher Straße sollte möglichst zentral innerhalb des Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes und/ oder in Nähe zumindest eines U-Bahn-Zuganges sein. Für den Standort Züricher Straße wird der Platzbereich, der den für Einzelhandels- und Gastronomienutzungen vorgesehenen Gebäuden vorgelagert ist, empfohlen. Dabei sollte unter Berücksichtigung zu erwartender Fußgängerfrequenzen ein Standort in unmittelbarer Nähe zum östlichen Zugang – d.h. im Bereich der im Planentwurf dargestellten Grünfläche – angestrebt werden. Die räumliche Nähe zum Standort Tiefes Feld und das absolute Einwohnervolumen im westlichen Teilraum des Untersuchungsgebietes sollten bei möglichen Veranstaltungstagen berücksichtigt werden, d.h. beispielsweise jeweils nur ein bis zwei Veranstaltungstage je Woche je Standort ohne Überschneidung.
- Stellungnahme Stadt Nürnberg: Die Etablierung eines Wochenmarktes ist auf den Flächen im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs möglich, kann jedoch im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ nicht festgesetzt werden.
- 6) Empfehlung Gutachter: Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzung für das Einzelhandelsangebot am Standort Züricher Straße ist anzumerken, dass kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorgeschlagen wird; dies gilt auch für den dort empfohlenen Lebensmittelbetrieb - vorzugsweise einem Lebensmitteldiscounter mit überdurchschnittlicher Artikelzahl und einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup>. Dass dieser Betrieb in hohem Maße zur (Gebiets-)Versorgung der Wohnbevölkerung des neuen Stadtquartiers dient, wird auch durch die Gegenüberstellung von Planumsatz (rd. 4,1 Mio. €) und Kaufkraft der Einwohner des neuen Stadtquartiers (rd. 4,2 Mio. €) - bezogen jeweils auf das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel - deutlich. Zudem handelt es sich um einen introvertierten Standort, der an keiner Ausfallstraße liegt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Betriebsform Lebensmitteldiscounter am Gesamtumsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland im Jahr 2015 nur rd. 45,6% betrug. Zudem sind für den Lebensmittelbetrieb am Standort Züricher Straße auch Stellplätze für Pkw-Kunden beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung der Einzelhandelsstandorte (insbesondere des Lebensmittelbetriebes) am Planstandort Züricher Straße als Mischgebiet (MI) zielführend.
- 7) Empfehlung Gutachter: Des Weiteren gilt obige Aussage jedoch nur, sofern nicht mehrere Betriebe als Einzelhandelsagglomeration oder im Sinne eines Einkaufszentrums zu bewerten sind und diese Betriebe somit insgesamt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.
- Stellungnahme Stadt Nürnberg: Die Festsetzung eines Mischgebietes ist im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ nicht vorgesehen. Die planungsrechtlichen Ziele (u.a. Entwicklung eines Stadtteilzentrums im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs) sind mit den gemäß Baunutzungsverordnung in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen umsetzbar. Die zur Belegung des Stadtteilzentrums geplanten Nutzungen sollen eine Nahversorgung der ansässigen und künftigen Bevölkerung sicherstellen (Lebensmittelhandel und arrondierende Angebote).
- 8) Empfehlung Gutachter: Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Berechnungen zum Kaufkraftpotenzial und der daraus abgeleiteten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume nur bei vollständiger Realisierung der geplanten Stadtquartiere, insbesondere der Wohnnutzungen, Bestand haben. Es sollten zunächst die Wohnbebauung realisiert werden und dann die Einzelhandelsnutzungen. Alternativ kann die Entwicklung auch zeitgleich erfolgen.
- Stellungnahme Stadt Nürnberg: Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist eine Angebotsplanung, deren zeitliche Umsetzung derzeit nicht absehbar ist. Sie sollte im Idealfall jedoch mit der Eröffnung des U-Bahnhofs in 2019 beginnen. Seitens der Stadt Nürnberg ist zu prüfen, inwieweit die Umsetzung der Planung forciert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

Zu beachten ist insbesondere die offensive Vermarktung der Flächen im künftigen Stadtteilzentrum an geeignete Entwickler.

#### I.4.2.4.c. Gender und Diversity Aspekte

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 den Ein- und Ausgängen zum U-Bahnhof wird durch Gebäude gefasst, in deren Erdgeschosszonen 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 die vorgesehenen Wegeverbindungen sind die Voraussetzungen für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben. Die zusammenhängende Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche stehen großzügige Spielplätze zur Verfügung.

#### I.4.2.4.d. Dienstbarkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele sind verschiedene Flächen mit Dienstbarkeiten zu belasten. Die in WA 1, WA 2.1 und 2.2 sowie WA 3 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Grundstücke sind zur Anlage der entsprechenden Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten. Außerdem sind diese Flächen – soweit erforderlich – zur Unterbringung der Sparten mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Spartenträger zu belegen.

Sofern sich die Achslage der – bisher fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Räume geplanten – Trasse der U-Bahnlinie 3 auf Grund der weiteren Bearbeitung geringfügig verschieben und somit auf privaten Grundstücken zu liegen kommt, sind diese mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürnberg zu belasten.

Die in MU 1.1, 1.2 und 1.3 als Urbane Gebiete festgesetzten Grundstücke sind allseitig durch öffentliche Freiflächen umschlossen. Diese Festsetzung hängt mit der Widmung des Platzraums im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ zusammen. Dies führt dazu, dass MU 1.1, 1.2 und 1.3 vollständig überbaut sind und die notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden müssen, die sich unter dem nördlichen Platzbereich tlw. außerhalb der einzelnen Baufelder erstreckt. Auf Grund dieser unterirdischen Verbindung werden die einzelnen Urbanen Gebiete als ein inhaltlich zusammenhängendes Gebilde betrachtet, was sich auch in der gewählten Nummerierung 1.1, 1.2 und 1.3 widerspiegelt.

Ebenso befinden sich zwischen WA 2.1 und 2.2 Teilbereiche der gemeinsamen Gemeinschaftstiefgarage unter einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“. Auch hier verdeutlicht die gewählte Nummerierung den inhaltlichen Zusammenhang beider Allgemeinen Wohngebiete, die auf Grund der beabsichtigten Gestaltung des Platzbereichs um den künftigen U-Bahnhof durch einen öffentlichen Fußgängerbereich voneinander getrennt sind.

#### I.4.2.5. Grünordnung, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz

##### I.4.2.5.a. Grünordnerisches Konzept

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist die Errichtung von insgesamt ca. 34.820 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünflächen vorgesehen, einschließlich der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen im Umfeld des Friedhofs Großreuth. Dabei unterliegen die Grünflächen südlich der Züricher Straße (bzw. nördlich der Hartungstraße) in Folge ihrer direkten Nähe zum künftigen Stadtteilzentrum einem höheren Nutzungsdruck als die Grünflächen südöstlich des Friedhofs Großreuth.

Die Überschreitung des erforderlichen Grünflächenumfangs wird durch die Tatsache relativiert, dass in die öffentliche Parkfläche die Flächen für den Artenschutz ausgleich mit einbezogen wurden und große Bereiche mit einer Doppelnutzung (öffentlicher Park und Regenwasserversickerung) belegt sind. Zudem stellen die im BP 4614 „Züricher Straße“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Abschnitt einer überörtlichen Grün- und Freiraumverbindung dar. Außerdem wird eine Minderdeckung aus dem BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ behoben. In diesem waren gemäß den Richtwerten der Stadt Nürnberg ca. 7.300 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen herzustellen sowie ca. 1.800 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche. Die Spielflächen konnten insgesamt innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4529 festgesetzt werden. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen umfassen ca. 7.100 m<sup>2</sup>. Hier ist zu beachten, dass diese bereits festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> anderer BP-Pläne überlagern. Es ergibt sich somit eine Minderdeckung von ca. 1.700 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche, welche im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu berücksichtigen ist.

Die geplanten öffentlichen Grünzüge sollen als großzügige Parkanlagen mit unterschiedlichen Funktionen, Nutzungsschwerpunkten und freiräumlichen Qualitäten konzipiert werden. Im Bereich südlich des künftigen Stadtteilzentrums wird ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von insgesamt ca. 4.623 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bzgl. der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen südöstlich des Friedhofs wird derzeit die Möglichkeit einer dem ländlichen Charakter des ehemaligen Ortskerns Großreuth entsprechenden Grünordnung geprüft. Beispielsweise könnten Teile der künftigen, öffentlichen Grünflächen als Streuobstwiesen entwickelt werden. Entlang des Friedhofs werden, ergänzend zu den vorhandenen Strukturen, Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen umfassen untergeordnete Fußwegeverbindungen sowie öffentliche Spielplätze. Vorgesehen ist eine in Teilbereichen kombinierte Versickerungsfunktion, welche das Sammeln, Versickern bzw. Überleiten des anfallenden Regenwassers der geplanten Bebauung ermöglicht. Dabei ist, bei entsprechender Regenspende, die kurzzeitige Überflutung der Wiesenflächen beabsichtigt, welche nach Ablauf des Wassers wieder anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Wege, Einbauten und Baumpflanzungen werden in den Versickerungsbereichen entsprechend erhöht bzw. mit geeigneten Materialien und Baumarten ausgestattet. Die Grünflächen stellen auch für den Artenschutz eine Funktion als Nahrungshabitat und nachrangiges Bruthabitat für die vom Vorhaben betroffenen Vögel dar. Die CEF-Maßnahme 1 kann dauerhaft nur funktionieren, wenn im weiteren Verfahren die Grünflächen angelegt werden.

#### 1.4.2.5.b. Gebot der Vermeidung; Verminderung, Baumschutz

Grundsätzlich werden Vorkehrungen zur generellen Vermeidung durchgeführt. Beachtung der Rodungszeitenbeschränkung, wodurch Rodungen und Fällungen nur außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. Oktober bis 29. Februar möglich sind. Zudem wird der Baumbestand im Umfeld des Friedhofes von den Überplanungen ausgenommen. Zu ergänzen ist, dass für die Bäume entlang der Friedhofsmauer vor dem Bau des Rad-/Gehweges ein Gutachten zu erstellen ist, um erforderliche Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes festlegen zu können.

Zur Verminderung sollen die Begrünung der Dachflächen, eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragendecken zur Anlage von Freiflächen sowie eine Versickerung vor Ort vorgesehen werden.

In 06/2017 wurde durch das Umweltamt ein Baumgutachten erstellt. Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wurden diejenigen Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt, welche im Baumgutachten als „erhaltenswerte“ bzw. „besonders erhaltenswerte“ Gehölze bewertet wurden und mit dem vorliegenden Planungskonzept in Einklang zu bringen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bestandsbäume in den Hausgärten des WA 3 südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Auf den Flächen südöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ist ein Erhalt der bestehenden Gehölze auf Grund der starken Eingriffe (u.a. durch die Anlage von Tiefgaragen) nicht möglich.

#### I.4.2.5.c. Eingriff und Ausgleich

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt.

Eine Bilanzierung von Bestand („Urzustand mit U-Bahn“) und Planung („Entwicklung“) entsprechend der Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Stadt Nürnberg wurde erstellt (entsprechend Anlage 2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006). Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbeitragsatzung der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu. Die zu Grunde gelegte Bestandsaufnahme, die internen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bilanzierung sind in den Plänen und der Tabelle beigefügt (s.a. Anlage). Durch die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von nahezu 100 %.

Fachlich können die Eingriffe wie folgt beurteilt werden: Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um intensiven Erwerbsgartenbau sowie um Wiesenbrachen, Feldgehölze und Hecken. Die überplanten Gehölzstrukturen werden entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit durch die Anlage von großflächigen Feldgehölzen und Heckenstrukturen (Heckenvögel siehe Kapitel Artenschutz) auf geeigneten Ersatzstandorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie durch Straßenbäume ausgeglichen. Durch die Neuanlage der strukturreichen, öffentlichen Grünfläche mit extensiv gepflegten Randbereichen werden neue Lebensräume für weit verbreitete, weniger störanfällige Tierarten geschaffen. Diese Maßnahmen werden durch die Anlage von Hausgärten, begrüntem Dachern, versickerungsfähigen Belägen sowie einer Regenwasserversickerung der überbauten Flächen ergänzt. Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können durch die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen im Plangebiet nahezu ausgeglichen werden.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung von Gehölzstrukturen wurde im Planteil des Bebauungsplans die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken mit den Flurnummern 156 (Teilfläche), 156/1 (Teilfläche), 157 (Teilfläche) und 157/1, Gemarkung Großreuth bei Schweinau (südlich und östlich des Friedhofes) festgesetzt.

Die Fläche wird abschnittsweise den öffentlichen Verkehrsflächen (VF 1-6, 8-9 und 12-16) und den Bauflächen (BF 2-7) des Bebauungsplans zugeordnet. Ausgenommen sind die Verkehrsflächen 7, 10 und 11 sowie die Baufläche 1, wo die Eingriffe in Natur und Landschaft im Straßenbereich bzw. Gebiet selbst ausgeglichen werden können.

Die städtebauliche und grünordnerische Erforderlichkeit ergibt sich bei der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nicht aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern aus der erforderlichen grünen Infrastruktur (Spiel- und Grünflächen) für die neu entstehenden und angrenzenden Wohngebiete (u.a. BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“). Die Parkanlage hat als Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung und als Naherholungs- und Spielfläche eine überörtliche Funktion. Hierbei wird einer intensiven Erholungsnutzung (z.B. Spielflächen, Bolzplätze, Ballspiel- und Liegewiesen) der Vorrang vor ökologischen Qualitäten gegeben. Bei wechselndem Nutzerverhalten wird die Aus-

stattung von Grünflächen entsprechend angepasst. Ausgleichsflächen, die einen extensiven Charakter (ohne Möblierung und Spielgeräte) aufweisen, würden dabei ein Hindernis darstellen. Diese Gegebenheiten bedingen eine enorme Kostendifferenz zwischen Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen Flur und intensiv gestalteten Grünanlagen. Parkanlagen erhalten demgemäß nach der Nürnberger Werteliste (Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragsatzung) einen Punktwert von 0,5. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nach Punkt 11.1 der Werteliste mindestens einen Wert von 0,6 erreichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen, private Grünflächen, Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge sowie eine Regenwasserversickerung der überbauten Flächen wirken eingriffsminimierend und tragen im vorliegendem Baugebiet zu einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Bestands- und Entwicklungswert nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragsatzung bei.

#### I.4.2.5.d. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ sowie die angrenzenden, artenschutzrechtlich relevanten Gebiete wurde in 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die o.g. saP wurde durch das Umweltamt Nürnberg geprüft, die Stellungnahme liegt mit Stand 19.07.2016 vor. Demnach besteht fachlich-inhaltlicher Konsens, die Ergebnisse des Gutachtens sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und entsprechend in die Planungen zu integrieren.

#### Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 08.01.2016:

Auf Grund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsbereiches mit Brachflächen unterschiedlichster Sukzessionsstadien, alten – teils verwilderten – Gärten und Ackerflächen sind baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermausarten sowie heckenbewohnende Vogelarten von den geplanten Eingriffen betroffen. Nachtkerzenschwärmer und Zauneidechsen konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

- 1) Sicherung des hochwertigen Baumbestands im Umfeld des Friedhofs, welcher bereits CEF-Maßnahmen für andere Vorhaben enthält. Die aus dem BP 4614 „Züricher Straße“ resultierenden CEF-Maßnahmen sind ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen.
- In der vorliegenden Planung werden bauliche Eingriffe in die Kronentraufbereiche des entlang des Friedhofs vorhandenen Baumbestandes vermieden. Dies betrifft insbesondere den südöstlich des Friedhofs verlaufenden Fuß- und Radweg, welcher zudem tlw. für Müllentsorgungsfahrzeuge nutzbar ist. Beiderseits des geplanten Fuß- und Radweges sowie südwestlich des Friedhofs werden Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch der nordöstlich des Friedhofs vorhandene Baumbestand wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die Bäume entlang der Friedhofsmauer ist vor dem Bau des Rad-/Gehweges ein Gutachten zu erstellen, um erforderliche Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes festlegen zu können.

#### Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

- 1) Als Ausgleich von Baumhöhlenverlusten im Bereich der Gärten sind Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse erforderlich. Hierfür werden insgesamt max. 30 Nistkästen für Vogelarten (jeweils 15 für Höhlenbrüter sowie 15 für Halbhöhlenbrüter) und 15 Fledermauskästen im Baumbestand im Umfeld des Friedhofs Großreuth aufgehängt und für die Dauer von 10 Jahren gewartet und gepflegt.
- 2) Für den Verlust von Heckenbruträumen für ein bis zwei Brutpaare von Klappergrasmücke und Goldammer sind Neupflanzungen von Hecken erforderlich. Diese sollen auf in einem Umfang von ca. 2.235 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 157 und 157/1 Gmkg. Großreuth b. Schweinau südlich des Friedhofs umgesetzt werden (s.a. Abbildungen 7 und 8: Lebensraumangebote in Bestand und Planung).
- Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ übernommen. Demnach sind die in Abbildung 8 als hochwertige Bruthabitate dargestellten Bereiche als Flächen

zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, diese umfasst eine Fläche von 2.952 m<sup>2</sup>. Die in Abbildung 8 als nachrangiges Bruthabitat dargestellten Bereiche werden im BP Nr. 4614 als öffentliche Grünflächen festgesetzt und sollen gemäß den grünordnerischen Zielsetzungen als strukturreiche Flächen entwickelt werden.

- Gegenüber dem Bestand reduzieren sich die Heckenlebensräume insgesamt, mit Umsetzung der Heckenpflanzungen werden jedoch ausreichend Strukturen für die betroffenen Brutpaare geschaffen, so dass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Die CEF-Maßnahme kann ihre Funktion nur erfüllen, wenn auch die strukturreichen öffentlichen Grünflächen im weiteren Verfahren umgesetzt werden.
- Seitens des Umweltamts Nürnberg wird empfohlen, für die als hochrangige Habitate dargestellten Flächen eine ausführungsfähige Planung der CEF-Maßnahmen sowie deren Umsetzung schnellstens zu veranlassen, um eine Gewährleistung der ökologischen Funktionalität zu erreichen. Erst wenn diese nachweisbar gegeben ist, können die Rodungs- und Bauarbeiten im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ beginnen. Die aufgeführte artenschutzrechtliche Maßnahme ist dauerhaft zu unterhalten und zu sichern.

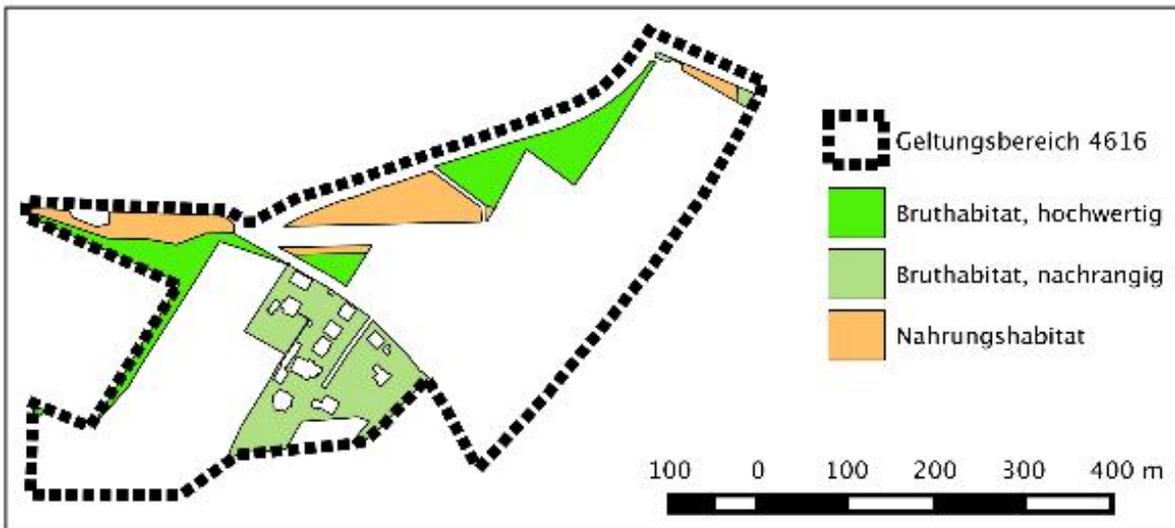


Abbildung 7: Lebensraumangebot für Heckenvögel im Bestand

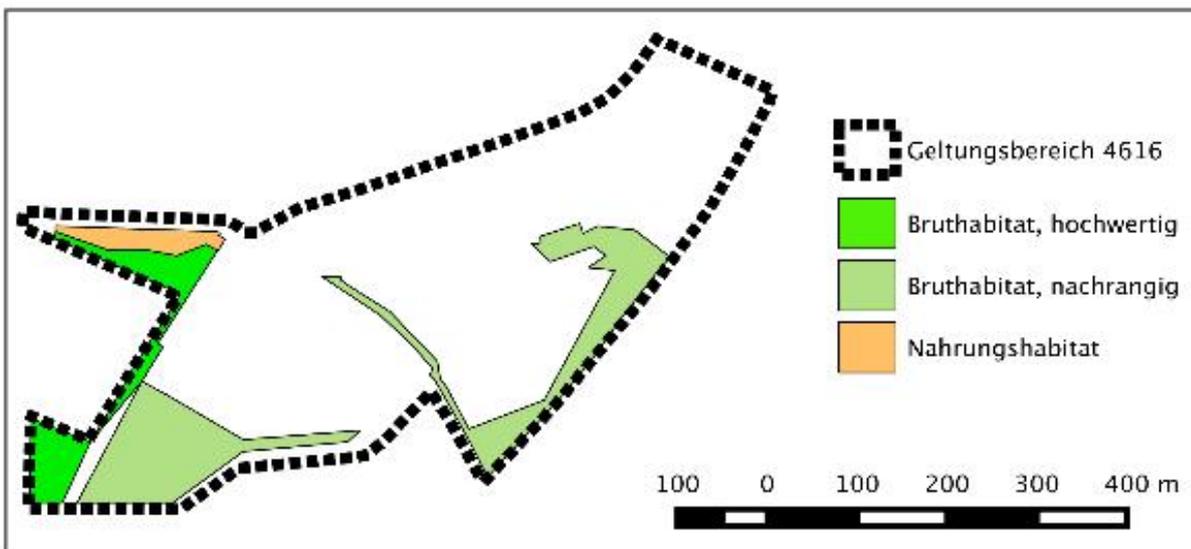


Abbildung 8: Lebensraumangebot für Heckenvögel mit CEF-Maßnahme  
Quelle 7+8: ANUVA Stadt- und Umweltplanung GbR

#### I.4.2.5.e. Verlagerung des Ausgleichs aus der Planfeststellung U3

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

Die dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ zu Grunde liegenden Planungen bauen auf der o.g. U-Bahn-Verlängerung auf und führen die im Umfeld liegenden Flächen (überwiegend) einer Wohnnutzung zu und überlagern hierbei die im LBP zur U-Bahn-Verlängerung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich um die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (LPB) zur Planfeststellung als Gestaltungsmaßnahme Nr. 5 (G5) bezeichnete Entwicklung von Ruderalflächen im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs sowie um den als Schutzmaßnahme Nr. 1 (S1) erforderlichen Schutz einer Baumhecke an der Gerhart-Hauptmann-Straße vor baubedingten Einflüssen.

Die im Kreuzungsbereich Züricher Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegenden Biotopflächen werden bereits durch die U-Bahn-Verlängerung zu 80% überformt. Sie sind gemäß dem LBP nach Abschluss der Bauphase tlw. als Ruderalflächen herzustellen (G5). Auch die östlich daran anschließenden Ackerflächen sollen als solche wiederhergestellt werden. Durch den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden diese Flächen jedoch weitgehend überplant (z.B. als Platzfläche des künftigen Stadtteilzentrums und als öffentliche Grünfläche). Dieser Eingriff wird künftig über Maßnahmen ausgeglichen, die auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg vorzunehmen sind:

#### Bebauungsplan Züricher Strasse

Hier: Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

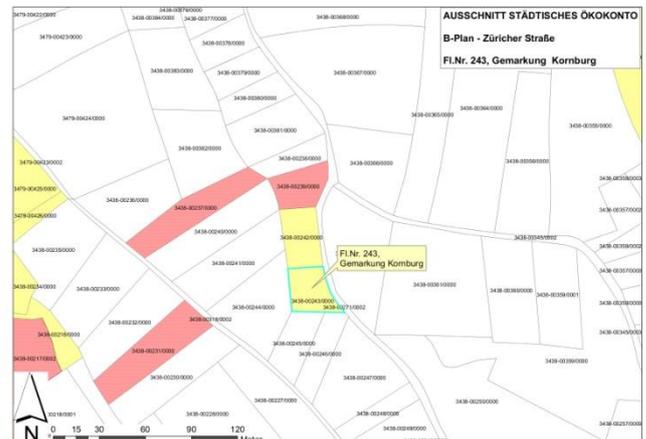
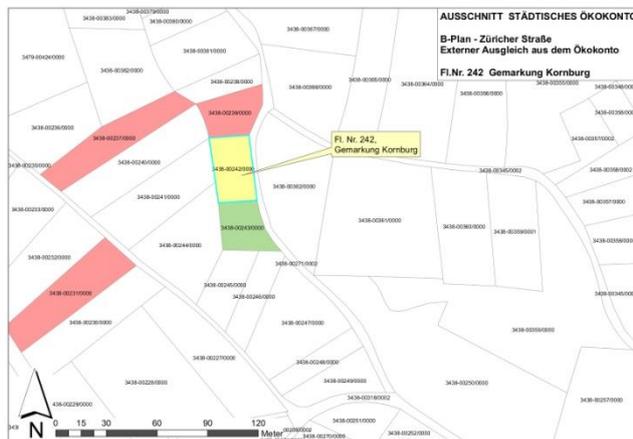
Die u.g. Flächen können für den Bebauungsplan vorgemerkt werden.

| Beschreibung Ausgangszustand/ Entwicklungsziel Flurstück |        |                                      |  |            |  | für o.g. Bauvorhaben vorgemerkt/zu geordnet |   |            |
|--|--------|--------------------------------------|--|------------|--|---|---|------------|
| Gemarkung  | Fl.Nr. | Gesamtfläche Ökokonto/m <sup>2</sup> | Ausgangszustand/ Bestand Werttyp                               | Wertstufe  | Entwicklungsziel Werttyp   | Wertstufe                                   | Teilfläche aus Flurstück/m <sup>2</sup> | Wertpunkte |
| Katzwang   | 816/16 | 4.204                                | TF1: intensive Wiesen (9.8)<br>TF2: verrohrte Gräben (6.7)     | 0,4<br>0   | TF1: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)<br>TF2: naturnahes Fließgewässer (6.1)<br>TF3: heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecke, Säume (2.4) | 0,6<br>0,8<br>0,6                           | 2.416 m <sup>2</sup>                    | 520        |
| Kornburg   | 242    | 890                                  | intensive Wiesen (9.8)   | 0,4        | ext. Wiese ohne Düngung (9.6)  | 0,6   | 890 m <sup>2</sup>                      | 178        |
| Kornburg   | 243    | 780                                  | intensive Wiesen (9.8)   | 0,4        | ext. Wiese ohne Düngung (9.6)  | 0,6   | 780 m <sup>2</sup>                      | 156        |
| Kornburg   | 282    | 1.760                                | TF1: intensive Wiesen (9.8)<br>TF2: sonstige Feuchtwiese (9.2) | 0,4<br>0,8 | TF1: ext. Wiese ohne Düngung (9.6)<br>TF2: sonstige Feuchtwiese (9.2)  | 0,6<br>0,8                                  | 1.760m <sup>2</sup>                     | 302        |

1.156

#### Zu beachten:

- Die o.g. Flächen werden vorbehaltlich dessen für den Bebauungsplan vorgemerkt, dass sie nicht bereits anderen Bauvorhaben als Ausgleichsflächen zugeordnet worden sind.
- Die Angaben sind als ca.-Werte zu verstehen. Abweichungen sind möglich.



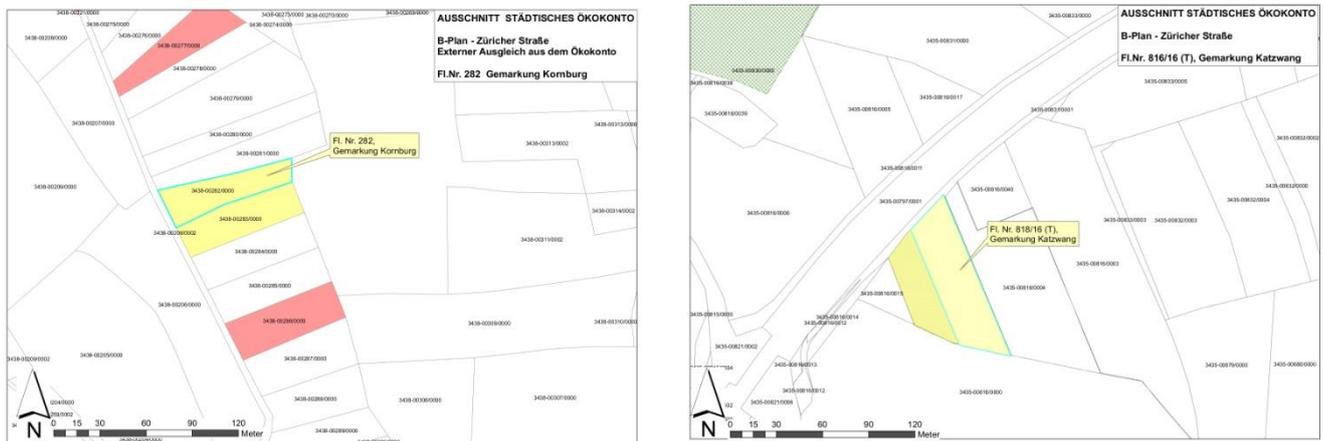


Abbildung 9: Externer Ausgleich, Maßnahmen und Zuordnung im Ökokonto (08/2017)  
Quelle: Umweltamt Nürnberg

Die Baumhecke (S1) soll gemäß dem Maßnahmenkonzept des LBP nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt werden. Durch die Planungen zum BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden diese Bereiche jedoch gänzlich überformt (u.a. erforderlicher Straßenausbau mit Stellplätzen und Gehwegen, Gebiets- und Tiefgaragenzufahrten, künftige Wohnbauflächen).

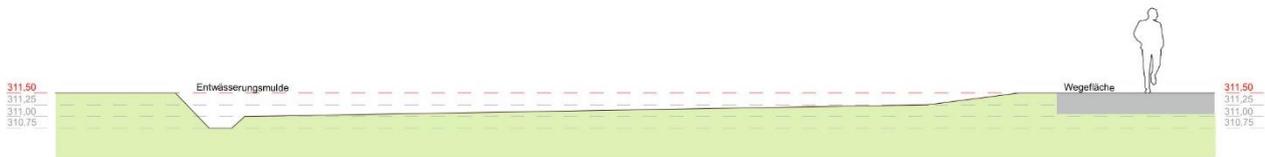
Die durch die künftig erforderlich werdende Ertüchtigung der Gerhart-Hauptmann-Straße entfallende Baumhecke wird jedoch im Geltungsbereich des BP 4614 „Züricher Straße“ ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich des Friedhofs Großreuth innerhalb der für den Artenschutz erforderlichen Heckenpflanzungen. Die Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

#### 1.4.2.5.f. Versickerung und Entwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ein erstes Grobkonzept zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wurde erarbeitet. In der Ausgestaltung der befestigten bzw. überbauten Flächen werden versickerungsfähige oder speichernde Materialien und Bauweisen festgesetzt. Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze oder nicht regelmäßig befahrene Zufahrten, werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Eine Reduzierung des Abflussbeiwerts erfolgt über festgesetzte Dachbegrünungen.

Das Niederschlagswasser des WA 1 soll in die südöstliche gelegene Versickerungsmulde abgeleitet werden und dort versickern. Für die Ableitung ist ein ausreichendes Gefälle in Richtung der Mulde zu berücksichtigen und das technische Entwässerungssystem festzulegen. Diese Entwässerungsanlagen sind keine öffentlichen Entwässerungsanlagen und müssen privat-gemeinschaftlich unterhalten und betrieben werden. Privatrechtlich muss für jeden Anschlussnehmer die Ableitung bis zur Versickerungsfläche gesichert werden. Aus diesem Grund sind die im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger obligatorisch. Um den tatsächlichen Platzbedarf zu bestimmen, ist eine Spartenkoordination mit allen Spartenträger durchzuführen. Am Übergang von den privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Grünflächen ist das bestehende Geländenniveau von ca. 311,5m üNN beizubehalten (s.a. Schnitt in nachfolgender Abbildung). Ein Niveauversprung zwischen den privaten und den öffentlichen Flächen ist zu vermeiden.



Schemaschnitt Entwässerungsmulde, M 1/50

Abbildung 10: Höhenkonzept Niederschlagsentwässerung, Bereich WA 1 (11/2017)

Quelle: Adler + Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist ein separates Entwässerungskonzept gemeinsam mit der Platzgestaltung für dieses Wohngebiet und dem Fußgängerbereich der U-Bahnhaltestelle zu entwerfen. Das Niederschlagswasser der einzelnen Baufelder soll in dem zentral gelegenen Fußgängerbereich abgeleitet werden. Im Fußgängerbereich wird das Wasser gesammelt und in Richtung Osten bis zu der Versickerungsfläche abgeleitet. Das künftige Stadtteilzentrum liegt auf einer Höhe von ca. 312,0 m üNN im Osten und 313,0 m üNN im Westen. Die künftige Entwässerung der Platzfläche erfolgt im Bereich der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 zum Teil nach Nordwesten in die Züricher Straße und im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und 2.2 in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Auch hier ist ein Niveauversprung zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grün- und Freiflächen zu vermeiden.



Abbildung 11: Höhenkonzept Niederschlagsentwässerung, Bereich Stadtteilzentrum (11/2017)  
 Quelle: Adler + Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll das private Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Flächen müssen ausreichend groß bemessen werden, da keine öffentlichen Entwässerungsanlagen zur Niederschlagswasserableitung errichtet werden. Im Wohngebiet existiert ein großer Wohnbaubestand, der entwässerungstechnisch erschlossen ist. Die bereits erteilten entwässerungstechnischen Genehmigungen gelten dauerhaft und können nicht widerrufen werden. Hier gilt, dass nur bei baulichen Erweiterungen und Nachverdichtungen das Regenwasser alternativ auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, entsprechend § 3 EWS. Für das Versickern und Einleiten von Regenwasser wird im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt.

Für die Entwässerung der Planstraße A und der abzweigenden Stichstraße ist die Straßengradiente so zu planen, dass das Niederschlagswasser oberflächlich nach Südwesten abgeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser ist bis zu dem nächstgelegenen Grünbereich abzuleiten und dort vor Ort zu versickern. Daher ist parallel zum Fußgänger- und Radweg ein Streifen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser kann an die bestehenden Anlagen der SUN angeschlossen werden. Das Schmutzwasser muss im Wohngebiet WA 1 und WA 3 über privat-gemeinschaftliche Sammelleitungen entwässert werden. Im Wohngebiet WA 1 sind bereits Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger angelegt. Die Flächen müssen verbreitert werden. Um den tatsächlichen Platzbedarf zu bestimmen, ist eine Spartenkoordinierung mit allen Spartenträger durchzuführen. In der Planstraße A und der abzweigenden Stichstraße müssen neue, öffentlich Schmutzwasserkanäle verlegt werden.

#### I.4.2.5.g. Versickerungsbereiche in Überlagerung zu öffentlichen Grünflächen

Das anfallende Regenwasser der Gründach- sowie der Belagsflächen der Fuß- und Radwege wird gesammelt und innerhalb der öffentlichen Grünflächen über Gräben und Mulden von den einzelnen Versickerungsflächen unter der Gerhart-Hauptmann-Straße hindurch sowie entlang der Südgrenze des Plangebietes geleitet. Eine Überleitung in einen bestehenden Bachlauf Richtung Tiefes Feld (Diebsgraben) ist in diesem Abschnitt nicht notwendig bzw. möglich. Zusätzlich wird das System aus Sickergräben und -mulden des im Südosten angrenzenden Neubaugebietes Wallensteinstraße an diese Flächen angeschlossen. Die im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten ermittelten die für ein 100-jähriges Regenereignis erforderlichen Versickerungsflächen. Diese wurden in dem nachfolgenden Überflutungsnachweis exemplarisch angeordnet. Zusätzlich wurden die maximalen Einstauhöhen und -zeiten ermittelt. Demnach ist eine Versickerung im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Zürcher Straße“ ohne weitere Ableitung in Richtung „Tiefes Feld“ möglich.

100-jähriges Regenereignis: Die festgesetzten Versickerungsbereiche überlagern öffentliche Grün- und Spielflächen. Ziel der im BP Nr. 4614 „Zürcher Straße“ vorgenommenen, großflächigen Festsetzungen von Versickerungsbereichen ist die Offenhaltung eines möglichst großen Handlungsspielraumes im Rahmen der Freiraumplanung. Die geführten Überflutungsnachweise verdeutlichen jedoch, dass für die Anlage der Versickerungsbereiche nur ein Teil der öffentlichen Grünflächen herangezogen werden muss. Die Ausgestaltung dieser Sickerbereiche erfolgt über erhöhte bzw. tiefer gelegene Bereiche sowie immer nutzbare, erhöht liegende Fuß- und Radwege, Spielflächen und geschützte Bauminseln bzw. Bereiche mit Baumgruppen. Die Baumarten müssen in den Bereichen, welche auch zeitweise mit Wasser überflutet werden können, entsprechend überflutungstolerant sein.

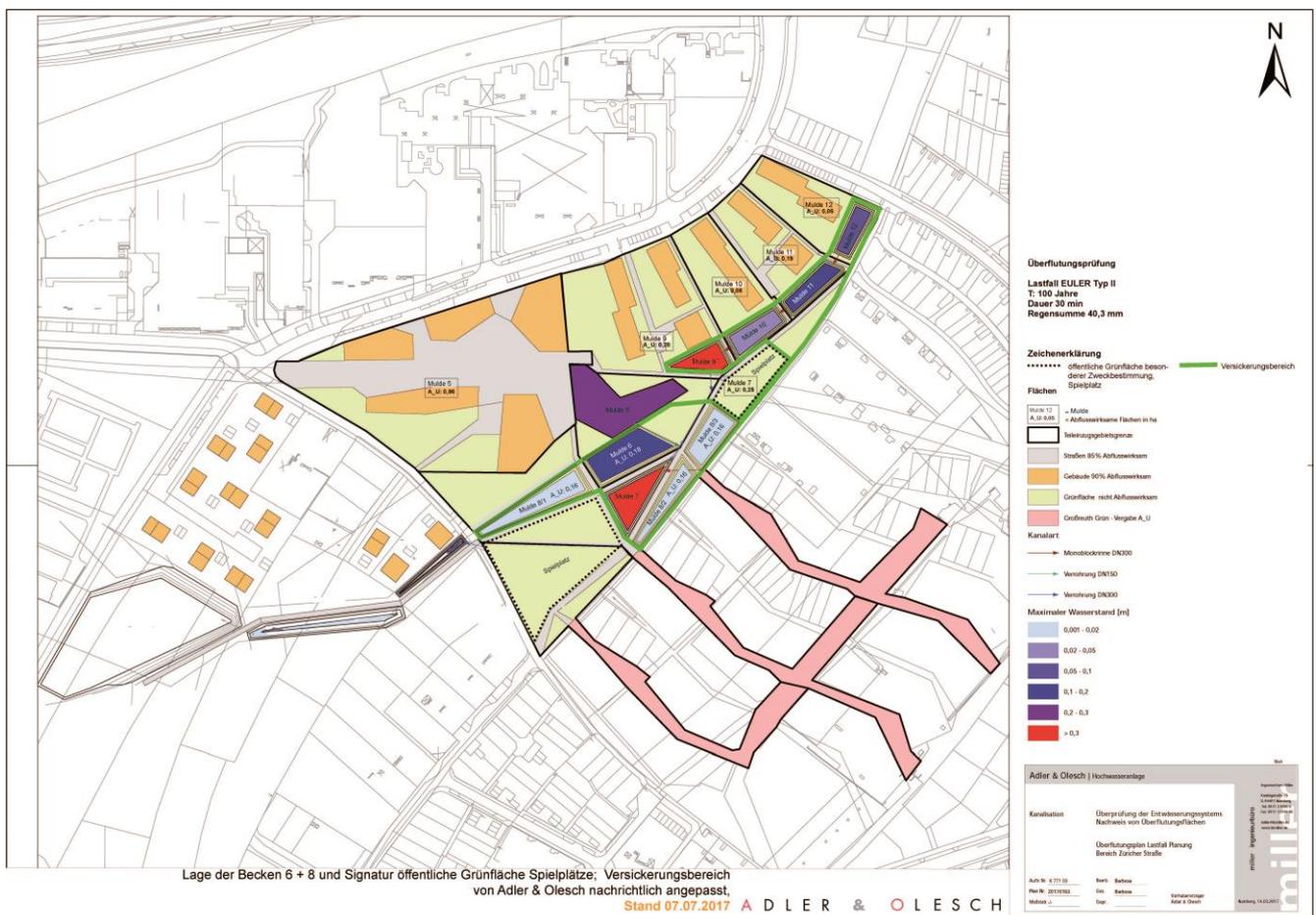


Abbildung 12: Überflutungsnachweis (Stand 07/2017)

Quelle: Ingenieurbüro Miller, Nürnberg; im Auftrag Adler + Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fünffähriges Regenereignis: Zur Bewältigung häufig auftretender Niederschlagsmengen ist ein Mulden- und Grabensystem vorgesehen, welches sich parallel zu den künftigen Fuß- und Radwegen entwickelt. Über die tatsächliche Lage der Gräben und Mulden wird somit im Zusammenhang mit dem Verlauf der Fuß- und Radwege im Zuge der Objektplanung entschieden. Daher wird der mögliche Verlauf der Gräben und Mulden im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ lediglich hinweislich dargestellt.

Wasserfläche am Stadtteilzentrum: Am Übergang zwischen dem Stadtteilzentrum im Westen und den Grünflächen im Osten des Plangebiets ist eine Wasserfläche vorgesehen, die als Rückhaltebecken für das anfallende Regenwasser der angrenzenden, befestigten Flächen dienen kann. Die Wasserfläche kann als Überlauf ebenfalls einen Anschluss an die Versickerungsflächen in den öffentlichen Grünflächen erhalten. Sie ist ein zentrales Gestaltungselement des zu Grunde liegenden Wettbewerbsentwurfs. Die Wasserfläche markiert die Schnittstelle zwischen dem gefassten Platzraum des U-Bahnhofs und dem offenen Landschaftsraum der Parkanlage. Nach Nordwesten wird die Wasserfläche durch eine befestigte Stufe oder ein ähnliches Element entlang des Stadtteilplatzes geometrisch definiert. Nach Südosten ist ein fließender Übergang zu der Grünfläche vorgesehen, der als eine „weiche“ Kante mit einem Schilfgürtel oder ähnlichem angedacht ist. Weitere Varianten sollen geprüft werden. Die detaillierte Konzeption und Gestaltung erfolgt im weiteren Verfahren über die Freiraumplanung. Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird die Wasserfläche nur als Hinweis dargestellt.

#### 1.4.2.6. Immissionsschutz

##### 1.4.2.6.a. Beurteilungsgrundlagen

#### Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellung ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987. Für einwirkende Verkehrsräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

| Gebietsart   | Orientierungswert in dB(A) für Verkehrslärm |                        |
|--|---|------------------------|
|  | tags (06:00 – 22:00)                        | nachts (22:00 – 06:00) |
| Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete                     | 50  | 40                     |
| <b>Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete</b> | <b>55</b>                                   | <b>45</b>              |
| Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen  | 55  | 55                     |
| Besondere Wohngebiete (WB)   | 60  | 45                     |
| Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)   | 60  | 50                     |
| Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)   | 65  | 55                     |
| Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart           | 45 bis 65                                   | 35 bis 65              |
| Urbane Gebiete (MU)  | 60  | 50                     |

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie, insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung, in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der

Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

#### Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist "für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen" die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu Grunde zu legen. Dann gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte, die höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

|  | Immissionsgrenzwert in dB(A) |                        |
|--|------------------------------|------------------------|
|  | tags (06:00 – 22:00)         | nachts (22:00 – 06:00) |
| an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen                    | 57                           | 47                     |
| <b>In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten</b> | <b>59</b>                    | <b>49</b>              |
| in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten                          | 64                           | 54                     |
| in Gewerbegebieten   | 69                           | 59                     |
| In Urbanen Gebieten  | 64                           | 54                     |

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Ordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden. Diese Werte werden im Plangebiet als Schwelle zur Notwendigkeit der Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) herangezogen. Für Aufenthaltsräume an Fassaden mit einem Beurteilungspegel zwischen 55 und 59 dB(A) am Tag bzw. 45 und 49 dB(A) in der Nacht werden keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen als erforderlich angesehen. Für diese Pegel ist der allgemeine Baustandard, gerade auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Wärmeschutzes ausreichend, den erforderlichen passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicherzustellen.

#### I.4.2.6.b. Maßgebende Schallquellen

##### Verkehrslärm gemäß DIN 18005

Die mit Stand 03/2012 vorliegende schalltechnische Untersuchung für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurde im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ durch ein Schallgutachten mit Stand 05.07.2017 konkretisiert und ergänzt. Als Ergebnis dieses Schallgutachtens steht fest, dass kein Immissionsschutz gegenüber Gewerbe- und Freizeitlärm notwendig ist. Gegenüber Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen in einem bestimmten Umfang erforderlich.

Im Schallgutachten werden die auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ einwirkenden Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms untersucht. Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms werden die auf der Züricher Straße bestehenden Verkehrsbewegungen herangezogen. Die Verkehrsbewegungen wurden durch das Verkehrsplanungsamt durch eine in 09/2015 durchgeführte Verkehrszählung erfasst. Die durch den derzeitigen Baustellenbetrieb erhöhten Lkw-Bewegungen bleiben hierbei unberücksichtigt. In die Prognose fließen sowohl die aus der

bestehenden Bebauung resultierenden Verkehre ein, als auch die durch die Planung hinzukommenden Verkehre. Der durch das Planvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr löst keinen Schutzbedarf an der bestehenden Bebauung aus. Die Bewertung des Schienenverkehrslärms basiert auf den durch die Deutsche Bahn übermittelten, aktuellen Streckenauslastungen. Wie in Kapitel I.3.1.5.b erläutert wird hier die Bestandsstrecke - und nicht der Ausbau - betrachtet. Die Ermittlung der Emissionen erfolgt auf Grundlage der Schall 03 neu (u.a. Wegfall Schienenbonus).

### Sonstige Lärmarten

Gewerbelärm gemäß TA Lärm sowie Freizeitlärm gemäß 18. BImSchV wirkt nicht relevant auf das Plangebiet ein.

#### I.4.2.6.c. Ermittlung der Beurteilungspegel

### Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im WA 3

Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag werden im Bereich der Freianlagen im WA 3 im westlichen Baufeld und im WA 1 entlang der Züricher Straße geringfügig (max. 1 dB(A)) überschritten.

Nachts sind im WA 3 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) um bis zu 6 dB(A) an einem Punkt (im Südwesten des Baufeldes) möglich. An der Westgrenze des Baufeldes beträgt die Überschreitung max. 5 dB(A). Nördlich und östlich im Baufeld WA 3 nehmen die Überschreitungen ab. Die Überschreitungen nachts - im WA 3 bedingt durch die Bahnstrecke - sind für die Freianlagen unproblematisch, da diese in der Nacht nicht dem Aufenthalt dienen.

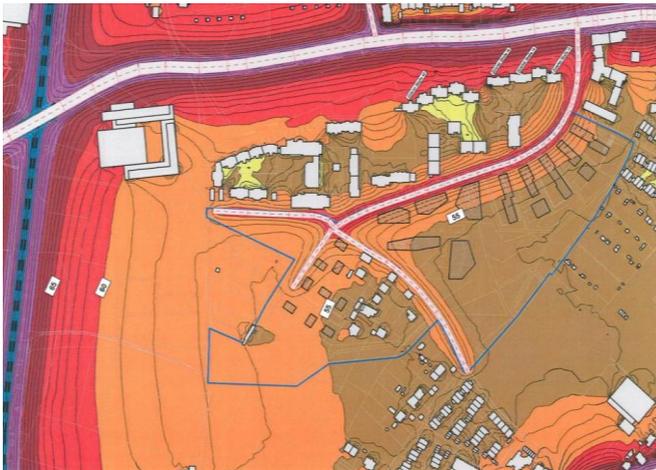


Abbildung 13: Lärmkarte ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung, Tag, Höhe 1.0G  
Quelle: ACCON GmbH; © Bayer. Vermessungsv.

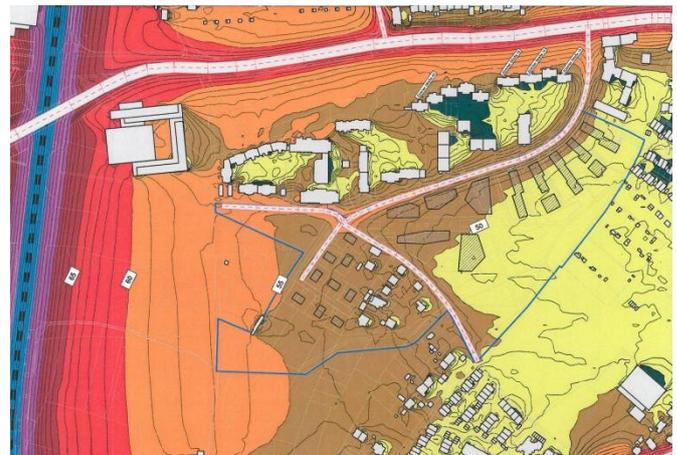


Abbildung 14: Lärmkarte ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung, Nacht, Höhe 1.0G  
Quelle: ACCON GmbH; © Bayer. Vermessungsv.

Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag im WA 1 werden an den Fassaden zur Züricher Straße eingehalten. Die West- und Ostfassaden der einzelnen Baukörper halten - außer an den Nordostfassaden der Baufelder 1.1 und 1.2 - tagsüber bereits die Orientierungswerte von 55 dB(A) ein. Nachts werden die Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) an den Fassaden zur Züricher Straße um 2 dB(A) überschritten. Die West- und Ostfassaden halten die Immissionsgrenzwerte bereits ein. Im südlichen Bereich des Baugebiets WA 1 werden nachts größtenteils bereits die Orientierungswerte von 45 dB(A) eingehalten bzw. nur geringfügig mit max. 1 dB(A) überschritten.

Die WA 2.1 und 2.2 werden durch MU 1.1, 1.2 und 1.3 von der Züricher Straße abgeschirmt. In WA 2.1 und 2.2 werden tagsüber die Orientierungswerte von 55 dB(A) eingehalten. Nachts kommt es auch dort durch die Bahnstrecke zur Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) vor allem an den Süd- und Westfassaden. Die Immissionsgrenzwerte werden dort um bis zu 4 dB(A) überschritten. An der Ostfassade von WA 2.1 werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) bereits eingehalten.



Abbildung 15:  
Gebäudelärmkarte, Tag,  
jeweils ungünstigstes Ge-  
schoss  
Quelle:  
ACCON GmbH  
Geobasisdaten © Bayeri-  
sche Vermessungsver-  
waltung



Abbildung 16:  
Gebäudelärmkarte,  
Nacht, jeweils ungüns-  
tigstes Geschoss  
Quelle:  
ACCON GmbH; Geoba-  
sisdaten © Bayerische  
Vermessungsverwaltung

In MU 1.1, 1.2 und 1.3 werden tagsüber die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) an der Fassade zur Züricher Straße in MU 1.2 und 1.3 geringfügig mit 1 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete dienen trotz der Festsetzung als Urbanes Gebiet als Grundlage. Die Urbanen Gebiete dienen hier vorwiegend dem Wohnen. Auf Grund dessen wird auf die strengeren Grenzwerte für die Allgemeinen Wohngebiete abgestellt. Die Immissionsgrenzwerte für Urbane Gebiete wären an diesen Fassaden bereits ohne Maßnahmen eingehalten. An den anderen Fassaden und in MU 1.1 werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. An den Südfassaden in MU 1.1 werden bereits die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Nachts wirkt sich neben dem Straßenverkehr auch noch der Bahnverkehr auf MU 1.1 aus. Dies wird an den Südfassaden deutlich, die tlw. die Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) um max. 2 dB(A) überschreiten. An den Fassaden zur Züricher Straße werden die Immissionsgrenzwerte (für WA) um max. 4 dB(A) in MU 1.3 überschritten. Dessen Ostfassade an der Kreuzung Züricher Straße / Appenzeller Straße / Gerhart-Hauptmann-Straße weist mit einer Überschreitung von 5 dB(A) die größte Überschreitung auf. In MU 1.2 werden an der Südfassade die Orientierungswerte (für WA) von 45 dB(A) eingehalten.

Im WA 3 werden die Immissionsgrenzwerte Tags eingehalten. Nachts werden die Immissionsgrenzwerte um bis zu 6 dB(A) überschritten.

#### I.4.2.6.d. Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Die Notwendigkeit des Schutzes vor Verkehrslärm wurde bereits in dem vorgelagerten Wettbewerbsverfahren behandelt. Bei der Entwicklung des Bebauungsvorschlags wurde zunächst geprüft, ob durch einen größeren Abstand der Gebäude zur Schallquelle die Anforderungen des Schallschutzes erfüllt werden können. Das zur Verfügung stehende Grundstück bietet dafür keine ausreichende Fläche. Auch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. durch eine Lärmschutzwand) wurden untersucht. Sie führen zu einer unangemessenen Einschränkung der Qualität der öffentlichen Räume und Wegeverbindungen in die angrenzenden Quartiere.

##### Auswirkungen einer Lärmschutzwand entlang der Ringbahntrasse

Zur Reduzierung der Immissionen aus dem Schienenlärm im Bestand wurde die Möglichkeit einer Schallschutzwand an den Gleisen untersucht. Der Schienenlärm kann durch eine 3,0 m über Schienenoberkante und ca. 800 m lange Schallschutzwand im günstigsten Fall in den Erdgeschossen um bis zu 20 dB(A) reduziert werden. In den oberen Geschossen sind die Minderungen mit max. 10 dB(A) geringer. Betrachtet man jedoch den gesamten Verkehrslärm (Summe Schienen- und Straßenlärm), so beträgt die Reduzierung je nach Immissionsort 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts.

##### Auswirkungen einer Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Friedhofsgrenze

Durch die Erhöhung der angesprochenen Friedhofsmauer kann der Bahnlärm nur geringfügig für die unmittelbar hinter der Friedhofsmauer befindlichen Gebäude im WA 3 verringert werden.

##### Auswirkungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Züricher Straße

Um die Immissionen in MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in WA 1 zu reduzieren, wurde eine Variante mit Schallschutzwänden an der Züricher Straße untersucht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Tiefgaragenzufahrten, Durchwegungen) und des städtebaulichen Ziels, das mit dem Entwurf umgesetzt werden soll, ist keine durchgängige Schallschutzwand möglich. Durch eine Anordnung von 2,5 m hohen Schallschutzwänden an den zur Züricher Straße orientierten Giebelseiten der Gebäude in WA 1 könnte eine Pegelminderung in den Erdgeschossen und den Freizonen um 3 dB(A) bis 8 dB(A) erreicht werden. Bereits im 1.OG sind die erzielten Minderungen aber meist kleiner 2 dB(A).

Aus städtebaulichen Gründen - Schallschutzwände im innerstädtischen Bereich zwischen Züricher Straße und der neuen Bebauung, die den Charakter des Gebiets mit der Vernetzung und Verzahnung der Bestandsgebäude mit der öffentlichen Grünfläche in Frage stellen - und aus Gründen der geringen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an wenigen Punkten an der Züricher Straße sowohl tags als auch nachts, wird auf die o.g. Schallschutzwände verzichtet. Tagsüber werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete in MU 1.1, 1.2 und 1.3 an der Nordseite um max. 1 dB(A) überschritten. In WA 1 sind die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Nachts sind die Immissionsgrenzwerte in WA 1 direkt an der Züricher Straße um max. 2 dB(A), in MU 1.3 um max. 5 dB(A) an dessen Westfassade überschritten. Diese Überschreitungen können mit passiven Schallschutzmaßnahmen im Innenbereich so reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude erreicht werden. Die Freiflächen sind nachts nicht zu betrachten.

##### Auswirkungen einer abschnittswisen Bebauung (bedingte Baurechte)

Die Berechnungen für MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 basieren auf dem Gesamtmodell des Entwurfes. Die Baukörper in MU 1.1, 1.2 und 1.3 wirken tlw. wie eine Schallschutzwand für die Baukörper in WA 2.1 und 2.2. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Bebauung in WA 2.1 und 2.2 vor der in MU 1.1, 1.2 und 1.3 realisiert wird. Es zeigt sich, dass bei fehlender Abschirmung bis zu 8 dB(A) höhere Beurteilungspegel auftreten. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch auch bei diesem höheren Pegel ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

#### I.4.2.6.e. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Als städtebaulich zielführend haben sich passive Schallschutzmaßnahmen erwiesen, bei denen schutzbedürftige Räume zu den von der Lärmquelle abgewandten Seiten orientiert werden. Alternativ können Aufenthaltsräume durch Wintergärten oder durch eine vergleichbare Schallschutzmaßnahme vom Verkehrslärm abgeschirmt werden, sodass an den Fenstern ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) in der Nacht erreicht wird.

Zur Abwehr der erhöhten Verkehrslärmimmissionen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, werden somit passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Grundrissgestaltung ist so vorzunehmen, dass an den o.g. Emissionsquellen zugewandten Gebäudefassaden nach Möglichkeit keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern liegen.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gelten folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 (s.a. Tabelle in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung):

Für die jeweils nach Norden, Nordwesten, Westen und Südwesten orientierten Fassaden der Wohngebäude in WA 1, WA 2.1 und 2.2 sowie WA 3 sowie in MU 1.1, 1.2 und 1.3 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $> 40$  dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2106).

Für alle anderen Gebäude bzw. Gebäudefassaden gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $> 35$  dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2106).

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu führen.

#### I.4.2.7. Lufthygiene

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 4601 wurde eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) abgegeben, in der die Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung untersucht wurden. Erhebliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen mit Baumbeständen im Planungsgebiet bei. Auch durch die geplanten extensiv begrünten Flachdächer wird das direkte Umgebungsklima verbessert. Durch die insgesamt lockere Bebauung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

#### I.4.2.8. Ver- und Entsorgung

Um die großen Wendehämmer (Radius von 10,5 m plus Überhang) für die 3-achsigen Müllfahrzeuge zu vermeiden, wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (ASN) Lösungen erarbeitet. Im Westen des WA 3 erfolgt eine Entsorgung über die Planstraße A bzw. den daran anschließenden Fuß- und Radweg in Richtung Herbststraße. Für ASN herausnehmbare Poller stellen sicher, dass dieser Weg von keinem anderen motorisierten Individualverkehr genutzt wird. Die Entsorgung der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgt über eine für Müllfahrzeuge beschränkte Durchfahrt in Richtung Hartungstraße. So kann auch an dieser Stelle im Plangebiet auf einen großflächigen Wendehammer verzichtet werden. Auch hier wird Durchgangsverkehr durch das Anbringen von Pollern ausgeschlossen.

## I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

### I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der BP Nr. 4614 „Zürcher Straße“ trifft im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums Festsetzungen zum Urbanen Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet (MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2). Östlich und westlich des Stadtteilzentrums werden zwei weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (WA 1 und WA 3). Die vertikale Gliederung der Art der Nutzung um das Zentrum (MU 1.1, 1.2 und 1.3) ist auf Grund der besonderen städtebaulichen Gründe (Belebung des Platzes, Privatsphäre der Wohnungen, Stadt der kurzen Wege, Verkehrsvermeidung) ausdrücklich gewünscht.

|   | Zulässig im EG:  | Zulässig im 1.OG:  | Zulässig im 2.OG ff:  |
|---|--|--|---|
| <b>MU 1.1</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel</li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einzelhandel als Ausnahme</b></li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> </ul> |
| <b>MU 1.2</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel</li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> </ul> |
| <b>MU 1.3</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel</li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Schank-/Speisewirtschaften</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> </ul> |
| <b>Auch nicht ausnahmsweise in MU 1.1, 1.2 und 1.3 zulässig:</b> Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen |  |  |   |
|   | Zulässig im EG:  | Zulässig im 1.OG:  | Zulässig im 2.OG ff:  |
| <b>WA 2.1</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für soziale Zwecke</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Anlagen für Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> </ul> |
| <b>WA 2.2</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für soziale Zwecke</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> <li>• Geschäfts- und Büroräume</li> <li>• Anlagen für Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport</li> <li>• <b>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Auch nicht ausnahmsweise in WA 2.1 und 2.2 zulässig:</b> die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen                          |  |
| <b>Zulässig in WA 1 und WA 3:</b>   |  |
| <b>WA 1 und WA 3</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>• <b>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme</b></li> </ul> |
| <b>Auch nicht ausnahmsweise in WA 1 und WA 3 zulässig:</b> die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen |  |

### I.5.1.1. Urbane Gebiete

Die Ausweisung der Urbanen Gebiete im Bereich zwischen der Züricher Straße und dem U-Bahnhof soll die Funktionalität des geplanten Stadtteilzentrums sichern und folgt der politischen Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung. Mit dieser Entscheidung werden zentrale Vorstellungen der Leipzig-Charta mit dem Leitbild einer nachhaltigen Stadt der kurzen Wege durch eine effiziente Nutzung von Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Erhalt von Freiflächen aufgegriffen und umgesetzt. Urbane Gebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus. Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung liegen räumlich nahe beieinander. Hierfür eignet sich der Platzbereich nördlich des U-Bahnhofs auf Grund seiner optimalen Erreichbarkeit auf besondere Weise.

Urbane Gebiete stellen sich bezüglich der zulässigen Nutzungsstruktur als Kombinationen aus Mischgebieten und Besonderen Wohngebieten bei gleichzeitiger Flexibilisierung der Festsetzungsmöglichkeiten dar. Nach § 6 a Abs. 1 BauNVO dienen die Urbanen Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Im Gegensatz zu Mischgebieten, die sich durch eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auszeichnen, ist in Urbanen Gebieten ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Dies hat allerdings nicht zur Folge, dass in einem Bebauungsplan eine der allgemein zulässigen Nutzungen als allein zulässig festgesetzt werden kann. Denn das Vorhandensein einer Nutzungsmischung stellt ein charakteristisches Merkmal der Urbanen Gebiete dar. Bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten ist der Gebietscharakter noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Durch die vertikale Gliederung wird dieses Ziel erfüllt.

Mit Rücksicht auf die Vorgaben des FNP, die Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung und die Anforderungen eines zentralen Stadtteilplatzes mit einem U-Bahn-Anschluss wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 6a Abs. 4 BauNVO die Wohn- und Gewerbenutzung in den Urbanen Gebieten im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ differenzierend zu regeln.

In den Erdgeschossen der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zusätzlich ist im Urbanen Gebiet MU 1.1 Einzelhandel im 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme wird ermöglicht, da der Baukörper sehr klein ist und ein Nahversorger aus dem Lebensmitteleinzelhandel - der ausdrücklich erwünscht ist - eine gewisse Größe benötigt, um ihn rentabel zu bewirtschaften. Im 1. Obergeschoss können Nebenräume, Büros oder auch Verkaufsflächen untergebracht werden.

Außerdem sind in den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen der Urbanen Gebiete MU 1.1, 1.2 und 1.3 Geschäfts- und Büroräume, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine Gebietsdurchmischung und eine Belebung des öffentlichen Raums sichergestellt.

Um Nutzungskonflikte – insbesondere mit der Wohnnutzung – zu vermeiden, werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen in allen Urbanen Gebieten ausgeschlossen. Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen könnten Emissionen (Luft, Lärm, Staub) ausgehen, die gesunde Wohnverhältnisse in Urbanen Gebieten einschränken. Zudem würde die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume durch gebietsfremden Ziel- und Quellverkehr vermindert.

Auf Grund des besonderen Öffentlichkeitsgrads im Bereich des künftigen U-Bahnhofs ist in den Urbanen Gebieten MU 1.1, 1.2 und 1.3 Wohnen nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig, da die Erdgeschosszonen unmittelbar an die Zugänge des U-Bahnhofs angrenzen und auch im 1. Obergeschoss Wohnen durch das direkte Angrenzen an den Platz und die Züricher Straße städtebaulich nicht gewünscht ist. Diese Nähe zwischen einem stark frequentierten öffentlichen Platz und privaten Wohnräumen würde zu einem Nutzungskonflikt führen, da für die Wohneinheiten keine ausreichende Privatsphäre garantiert werden könnte. Gleichzeitig wäre die Nutzbarkeit und Attraktivität des Quartiersplatzes dadurch eingeschränkt, dass private Räume in dieser Zone direkt an die Platzränder angrenzen würden. Die Gebäude dienen zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich dem Wohnen, sodass eine angemessene Nutzungsmischung und Versorgung des Gebiets sowie eine ausreichende Belebung des zentralen Platzbereichs durch Publikumsverkehr sichergestellt ist.

#### 1.5.1.2. Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 sind im Erdgeschoss ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ist eine Kindertagesstätte mit je zwei Krippen- und Kindergartengruppen erforderlich. Diese benötigt eine Außenspielfläche von ca. 750 m<sup>2</sup>. Kindertagesstätten sind in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich möglich und werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und 2.2 als Erdgeschossnutzung vorgeschlagen, da diese sowohl an den U-Bahnhof als auch an die öffentliche Grünfläche grenzen. Die hier geplanten Außenflächen weisen eine Größe von mind. 900 m<sup>2</sup> auf.<sup>8</sup>

Im Gegensatz zu den Urbanen Gebieten ist eine Wohnnutzung bereits im 1. Obergeschoss zulässig. Hintergrund ist die mögliche Ausrichtung der Wohnnutzung Richtung Süden und damit zum Park bzw. dem weniger intensiv genutzten WA 3. Außerdem sind in den jeweiligen 1. Obergeschossen Geschäfts- und Büroräume sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Nutzungen mit Publikumsverkehr sollen sich um das Stadtteilzentrum konzentrieren und dieses beleben. Ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig. Das zweite Obergeschoss hat wenig Einfluss auf die Belebung des Platzes und auch die Privatsphäre für die Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss sichergestellt. Durch die verbindliche Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss, wird die Stadt Nürnberg der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Um Nutzungskonflikte – insbesondere mit der Wohnnutzung – zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, ausgeschlossen. Ebenso werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Auch die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen können Emissionen (Luft, Lärm, Staub) ausgehen, die gesunde Wohnverhältnisse einschränken. Zudem würde die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume durch gebietsfremden Ziel- und Quellverkehr vermindert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme soll möglich sein, um zeitgemäße Kombinationen von Wohnen und Arbeiten (z. B. digitale Heimarbeitsplätze) an einem Standort zu ermöglichen, der optimal erreichbar ist. So könnten sich zum Beispiel in WA 1 kleine Büroeinheiten in den Wohnungsbauten ansiedeln. Ebenso sind nicht störende Handwerksbetriebe - und damit Betriebe ohne Auswirkungen auf das künftige Wohnen - zulässig. In WA 3 könnte die bestehende Kunstgalerie durch ein Wohngebäude mit Künstleratelier oder mit einem nicht störenden Handwerksbetrieb als Sonderbausteine ergänzt werden.

<sup>8</sup> Stellungnahme Jugendamt vom 25.11.2015

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen werden auf Grund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Da in den unmittelbar benachbarten Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe zulässig sind und sich diese sinnvollerweise um das Zentrum und die Nähe zum künftigen U-Bahnhof konzentrieren sollen, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Eine Ausweitung der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Anlagen für Verwaltungen auf diesen Bereich ist auf Grund der größeren Distanz zum U-Bahnhof nicht vorgesehen.

## I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### I.5.2.1. Grund- und Geschossflächen

Das Planungsvorhaben entspricht dem übergeordneten Ziel der städtischen Innenentwicklung, um eine Siedlungsexpansion durch Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern zu vermeiden. Dabei eignet sich das Vorhaben durch seine exponierte Lage und seine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV besonders gut als Standort von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten mit tlw. innerstädtischer Dichte. Auf Grund seiner Bedeutung als neues Stadtteilzentrum wird eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Bebauung angestrebt. Eine für den Standort angemessene dichte Bauweise soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen kompensiert werden.

Ziel der Planung ist es zudem, den sich aus der jeweiligen Nachbarschaft ergebenden Maßstab hinsichtlich Bebauungsdichte- und höhe aufzunehmen und in geeigneter Weise maßvoll zu verdichten. Zugleich sollen den sich aus der Lage des Plangebiets und dessen künftiger Funktion als Stadtteilzentrum mit angrenzender, überörtlicher Freiraumverbindung ergebenden Anforderungen, u.a. hinsichtlich der Schaffung von Blick- und Wegebeziehungen, durch die detaillierte Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes wird unter Anwendung des §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich in WA 1, WA 2.1 und 2.2 sowie MU 1.1, 1.2 und 1.3 aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl, den Baugrenzen und -linien und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie in WA 3 aus den im Planteil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Vollgeschosse. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 GFZ 1,2) und Urbane Gebiete (GRZ 0,8 GFZ 3,0) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch Umstände ausgeglichen ist oder durch weitere Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem können nach § 19 Abs. 4 BauNVO die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können zudem abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (bis auf wenige Ausnahmen die im Kapitel Abstandsflächen erläutert werden) werden im Geltungsbereich die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Zudem werden die Auswirkungen auf die Umwelt durch die große Parkanlage, die den Bewohner auch zum Aufenthalt zur Verfügung steht, der festgesetzten Dachbegrünung und den sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung minimiert.

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete ergeben sich folgende Flächen:

| <b>WA 1 - südwestlich der Genfer Straße</b>                 | <b>Grundstücks-<br/>flächen</b> | <b>Grund-<br/>flächen</b> | <b>GRZ</b> | <b>Geschoss-<br/>flächen</b> |
|---|---------------------------------|---------------------------|------------|------------------------------|
| Grundstücksfläche   | 10.239 m <sup>2</sup>           |                           |            |                              |
| GR 1 / GRZ 1 *  |                                 | 3.317 m <sup>2</sup>      | 0,3        | 11.858 m <sup>2</sup>        |
| GR 2 / GRZ 2 **   |                                 | 6.934 m <sup>2</sup>      | 0,7        |                              |
|   |                                 |                           |            |                              |
| <b>MU - nördlich des U-Bahnhofs</b>                         | <b>Grundstücks-<br/>flächen</b> | <b>Grund-<br/>flächen</b> | <b>GRZ</b> | <b>Geschoss-<br/>flächen</b> |
| Grundstücksfläche   | 2.336 m <sup>2</sup>            |                           |            |                              |
| GR 1 / GRZ 1 *  |                                 | 2.336 m <sup>2</sup>      | 1,0        | 11.808 m <sup>2</sup>        |
| GR 2 / GRZ 2 **   |                                 | 4.349 m <sup>2</sup>      | 1,0        |                              |
|   |                                 |                           |            |                              |
| <b>WA 2 - südlich des U-Bahnhofs</b>                        | <b>Grundstücks-<br/>flächen</b> | <b>Grund-<br/>flächen</b> | <b>GRZ</b> | <b>Geschoss-<br/>flächen</b> |
| Grundstücksfläche   | 5.237 m <sup>2</sup>            |                           |            |                              |
| GR 1 / GRZ 1 *  |                                 | 2.106 m <sup>2</sup>      | 0,4        | 11.815 m <sup>2</sup>        |
| GR 2 / GRZ 2 **   |                                 | 5.251 m <sup>2</sup>      | 1,0        |                              |
|   |                                 |                           |            |                              |
| <b>WA 3 - südwestlich der Gerhart-<br/>Hauptmann-Straße</b> | <b>Grundstücks-<br/>flächen</b> | <b>Grund-<br/>flächen</b> | <b>GRZ</b> | <b>Geschoss-<br/>flächen</b> |
| Grundstücksfläche   | 15.372 m <sup>2</sup>           |                           |            |                              |
| GR 1 / GRZ 1 *  |                                 | 6.170 m <sup>2</sup>      | 0,4        | 18.446 m <sup>2</sup>        |
| GR 2 / GRZ 2 **   |                                 | 12.298 m <sup>2</sup>     | 0,8        |                              |
|   |                                 |                           |            |                              |
|   |                                 |                           |            |                              |

\* Grundflächen der Baukörper

\*\* Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In MU 1.1, 1.2 und 1.3 erfolgt eine vollständige Überbauung der festgesetzten Baufelder, die zugleich auf Grund ihrer Lage innerhalb des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs der jeweiligen Grundstücksfläche entspricht. Die GRZ entspricht somit 1,0. Auch das höchstzulässige Maß der GFZ wird durch die vorgesehene fünf- bis siebengeschossige Bebauung überschritten. Sowohl unterhalb der MU 1.1, 1.2 und 1.3 als auch unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Setzt man deren Fläche mit der Grundstücksfläche in Relation, ergäbe sich für das MU eine GRZ von 0,5. Die für ein MU höchstzulässige GRZ von 0,8 würde somit eingehalten.

Auf Grund der in diesem Bereich unvermeidbaren Verknüpfung privater (Baufelder) und öffentlicher Räume (Platzfläche, Stadtteilzentrum) wurden die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen gewählt. Die Baukörper stehen als Polygone in der öffentlichen Fläche. Mit dieser Festsetzung wird ein wesentlicher Gedanke des Wettbewerbs umgesetzt. Zudem wird durch die Festsetzung (künftig im Städtigentum liegender) öffentlicher Verkehrsflächen eine zusammenhängende Oberflächen- und Platzgestaltung sowie die zukunftssichere Gewährleistung des Unterhalts durch die Stadt Nürnberg ermöglicht. Dies gilt analog für WA 2.1 und 2.2. Hier wird jedoch das höchstzulässige Maß der GRZ von 0,4 eingehalten, da den Baufeldern entsprechende, private Freiflächen zugeordnet werden können. In beiden Gebieten wurde alternativ eine über die jeweiligen Baugrenzen hinausgehende, flächenhafte Ausweisung von MU bzw. WA untersucht. Hieraus resultiert jedoch die Notwendigkeit von entsprechenden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Allgemeinheit, um die Funktion der Platzfläche als Stadtteilzentrum zu sichern. Die GFZ überschreitet sowohl im MU als auch im WA die Höchstgrenzen auf Grund der hier vorgesehenen, hochverdichteten Bebauung.

Die sich aus den Baugrenzen ergebende, überbaubare Grundstücksfläche in WA 1 entspricht einer GRZ von 0,3. Aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse resultiert eine GFZ von 1,2. Auch in WA 3 wird das höchstzulässige Maß der GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Werte ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, da das Areal die heterogenen Siedlungsmuster der südlich angrenzenden Bestandsbebauung mit einem ähnlichen Maß der baulichen Nutzung komplettieren soll. Ohne die prägnante Bestandsbebauung wäre ein höheres Maß der baulichen Nutzung im Nahbereich eines U-Bahnhofs städtebaulich verträglich. Jedoch ist das Ziel der Planung

in WA 3 die Arrondierung der kleinteiligen Strukturen im Übergang zur suburbanen Bebauung um den ehemaligen Dorfkern von Großreuth b. Schweinau. WA 3 hat auf Grund der räumlichen Trennung durch die Gerhart-Hauptmann-Straße einen deutlich stärkeren Bezug zu dem bestehenden Ortsrand von Großreuth als zu dem neuen Stadtteilzentrum. Deshalb soll sich die stark verdichtete Bebauung auf den Bereich des U-Bahnhofs konzentrieren, während der Bereich südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße eine deutlich geringere Dichte aufweist. Andernfalls würde die Bestandsbebauung hier in einem maßstäblichen Missverhältnis zur zukünftigen Bebauung stehen.

#### 1.5.2.2. Grundflächenüberschreitungen

In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in WA 2.1 und 2.2 wird die GRZ – insbesondere durch die Gemeinschaftstiefgaragen – signifikant überschritten. Diese befinden sich tlw. unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, sie wurden jedoch insgesamt auf die jeweiligen privaten Grundstücksflächen bezogen (s.a. Tabelle Seite zuvor). In WA 1 sowie in WA 3 wird eine Überschreitung der GRZ um die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht.

Da man sich auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnflächen im Stadtgebiet Nürnberg und der guten ÖPNV-Anbindung des Standortes für eine dichte Bebauung mit hochwertigen Freiräumen ohne Stellplätze entschieden hat, ist eine tlw. Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Bereichen zulässig, die direkt an das künftige Stadtteilzentrum angrenzen. Eine Reduzierung der Grundflächen der Gemeinschaftstiefgaragen verbunden mit einer Erhöhung der oberirdischen Stellplätze ohne Überdachung wurde als Alternative untersucht. Im Hinblick auf die beabsichtigte Qualität der öffentlichen Räume sollen jedoch alle privaten Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht und die Freiflächen von ruhendem Verkehr möglichst freigehalten werden. Durch diese Maßnahme erhöht sich die Wohnqualität, verbessert sich das Ortsbild und verringern sich die schädlichen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen).

Trotz der tlw. Überschreitung ist sichergestellt, dass die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse werden durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung umgesetzt (s.a. Kapitel Abstandsflächen). Zudem werden durch die Festsetzung von Gründächern und der Realisierung einer großflächig zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche in unmittelbarer Nähe nachteilige Auswirkungen trotz Überschreitung der GRZ vermieden.

#### 1.5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindest- und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, um das Gebiet flächensparend zu entwickeln und eine sowohl dem Standort eines Stadtteilzentrums angemessene, als auch die Umgebung berücksichtigende Bebauungshöhe zu erreichen.

Die Planung sieht eine Bebauung vor, die im Bereich des Stadtteilzentrums überwiegend fünf- und in Teilbereichen der Baufelder siebengeschossig sein kann. Der solitäre Baukörper am Park kann aus stadtgestalterischen Gründen max. neun Geschoss hoch sein, um einen signifikanten Abschluss der Bebauung zum Park zu bilden. Nordöstlich des Stadtteilzentrums (WA 1) schließt sich eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an. Südwestlich des Stadtteilzentrums (WA 3) sind zwei- bis dreigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in der Körnung der bestehenden Bebauung geplant.

Die detaillierten Festsetzungen zur Geschossigkeit verdeutlichen die planerische Absicht, eine abhängig von der Nähe zum künftigen U-Bahnhof differenzierte Verteilung von Bebauungsdichten und die Aufnahme der gebietstypischen Merkmale zu erreichen. Zudem stellen die Angaben zur Anzahl der Vollgeschosse die beabsichtigte Form und Höhe der städtebaulichen Figur des in einem Wettbewerbsverfahren ermittelten Bebauungsvorschlags sicher. Die Festlegung von zwei bis drei Vollgeschossen in WA 3 erfolgt mit der Absicht die bestehende ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ähnlichen Gebäudekubaturen maßvoll zu ergänzen, sodass kein Maßstabsbruch in dem zusammenhängenden Wohngebiet entsteht.

### I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ setzt in der Regel eine offene Bauweise fest, um Bebauungs- und Freiraumstrukturen mit vielen Durchwegungen untereinander und mit der Nachbarschaft zu vernetzen. Lediglich an vier Stellen am Übergang zwischen den einzelnen Baugebieten ist in den Baufeldern WA 1.1, 1.4 und 1.7 sowie in WA 2.2 eine abweichende Bebauung vorgesehen. Innerhalb dieser Baufelder sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Sie definieren eine Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. In WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung (Ortskern Großreuth) mit einer moderaten Möglichkeit, die Grundflächen im Vergleich zu den dort bereits realisierten Gebäuden zu erhöhen.

Baulinien sind an den Stellen festgesetzt, an denen übergeordnete Raumbezüge vor allem aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind. Im WA 1 bilden sie eine zusammenhängende Raumkante zur Züricher Straße im Nordwesten und zum Park im Südosten. In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in WA 2.1 und 2.2 definieren sie einen zusammenhängenden Platzraum um den künftigen U-Bahnhof mit Öffnungen zur Züricher Straße und zum Park. Durch das Abknicken der Baulinien werden in diesem Bereich städtebaulich markante Bezüge nach außen formuliert und der Maßstab der Gebäude in der Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive reduziert. In allen anderen Fällen werden Baugrenzen festgesetzt, die eine bestimmte städtebauliche Gestalt der Baukörper generieren. In WA 1 handelt es sich dabei um längliche Baufelder, die eine Verbindung zwischen der Züricher Straße und dem Park räumlich fassen. In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in WA 2.1 und 2.2 ergeben sich aus den Baufeldern solitäre, im Platzumfeld gruppierte Gebäude. Für Terrassen und Balkone erfolgt auf Grund dieser engen Baugrenzen eine gesonderte Festsetzung. Die Baugrenzen in WA 1 können durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden. In WA 3 werden keine engen Baugrenzen definiert. Hier geht es nicht darum, ein städtebauliches Ensemble an einem exponierten öffentlichen Ort zu gestalten. Vielmehr steht die Absicht im Vordergrund, nur die Baugrenzen zum öffentlichen Raum zu definieren und im Inneren eine Flexibilität bei der Aufteilung der Parzellen von Einzel- und Doppelhäusern für private Nutzer zu ermöglichen.

Im Bereich um den künftigen U-Bahnhof werden in allen Baufeldern Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen definiert. Diese dienen dazu, den Gebäudevolumen eine feine innere Gliederung zu verleihen. Zudem besitzt das Gebäudeensemble um den Quartiersplatz durch den Wechsel der Geschossigkeit eine gemeinsame und abwechslungsreiche formale Sprache. In MU 1.1 und WA 2.1 dient die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen dazu, im Erdgeschoss Nutzungen mit einem größeren zusammenhängenden Flächenbedarf zu ermöglichen ohne gleichzeitig das Hauptvolumen der oberen Geschossebenen zu vergrößern (u.a. Einzelhandel, Kindertagesstätten). Die Höhe der Erdgeschosszonen in MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie in WA 2.1 und 2.2 muss mind. 3,5 m betragen. Diese Festlegung folgt dem Ziel, möglichen Nutzungen im Bereich des Platzes ein passendes Raumangebot zu unterbreiten. Durch dieses Angebot sollen die Erdgeschosszonen und der Platz belebt werden.

Eine Überbauung der U-Bahnwerke ist nicht zulässig. Die max. Last auf den anschließenden, eingleisigen Tunnelröhren ist auf 30 kN/m<sup>2</sup> ohne Kellergeschoss begrenzt. Der reduzierte Lastansatz ist jeweils bis 8,0 m parallel zur Außenkante der Tunnelröhren einzuhalten. Von der geplanten Bebauung ist ein Mindestabstand von 3,0 m zum U-Bahnbauwerk für zukünftige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten einzuhalten. Aus diesem Grund gilt die auf der Südseite des MU 1.3 festgesetzte Baulinie erst ab dem 1.OG mit einer Mindesthöhe von 3,5 m. Ausnahmsweise kann ein Heranrücken der Bebauung an die U-Bahnrohre im Bereich des Erdgeschosses und der Tiefgarage durch entsprechende Gutachten im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

### I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Bei der Bestimmung der Abstandsflächen erfolgt eine Unterscheidung zwischen den Baugebieten WA 1, WA 3 und MU 1.1 sowie MU 1.2 und 1.3 sowie in WA 2.1 und 2.2 im näheren Umfeld des

künftigen U-Bahnhofs. Diese Entscheidung korrespondiert mit der unterschiedlichen GRZ und GFZ der einzelnen Bereiche und begründet sich in den städtebaulichen Zielsetzungen.

Im WA 1, WA 3 und MU 1.1 gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg vom 01.08.2016, die in Wohngebieten 0,4 H, mind. aber 3,0 m festsetzt. Der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ hält den geforderten Mindeststandard ein, wie er auch in der Musterbauordnung (MBO) in Anlehnung an verschiedene Länderbauordnungen vorgegeben ist. Dafür bietet die Begründung zur Musterbauordnung in der Fassung von November 2002 folgende Grundlage, auf die sich auch die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg bezieht.

*„Die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf von 1,0 auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m – entspricht den geringsten in den Länderbauordnungen vorgefundenen Werten (...). Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr); angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts (...). Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die MBO bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a.F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde (...).“*

Im Weiteren der Begründung zur MBO wird dargelegt, dass die Einhaltung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) auch bei der verringerten Abstandsfläche noch gegeben ist. Zum besseren Verständnis wurde für die Abstandsflächen im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ ein Übersichtsplan erstellt. Dort wurden die Abstandsflächen (0,4 H grau) und die Abweichungen (rot schraffiert).

Die Abstandsflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen (WA 1; MU 1.1) und möglichen Gebäudekanten (WA 3) sowie der Annahme von 0,4 H. Die Einhaltung von 0,4 H - mind. 3,0 m - ist mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen im WA 1 ohne Probleme möglich. Auch im WA 3 ist eine Bebauung mit dieser Festsetzung ohne Probleme möglich unter Einhaltung der Abstandsflächensatzung möglich.

Zwischen MU 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 ergeben sich an jeweils einer Stelle Sonderfälle mit einer möglichen Unterschreitung einer Abstandsfläche von 0,4 H (s.a. rote Schraffur im Abstandsflächenplan) bei einer Ausschöpfung der höchstzulässigen Geschosshöhen. Hier haben die Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsflächen. Diese bauliche Verengung ist städtebaulich zur Fassung des Platzraums um den künftigen U-Bahnhof erwünscht. Die beiden Abweichungen kommen auf den Freianlagen zwischen den betroffenen Gebäuden zu liegen. Eine bauliche Verbindung zwischen den Baukörpern MU 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 würde es ermöglichen, eine Abstandsfläche von 0,4 H einzuhalten. Allerdings würde sich die Belichtungssituation der betroffenen Gebäude durch diese Maßnahme wesentlich verschlechtern. Die Stirnseiten der Gebäude müssten dann als Brandwand komplett geschlossen bleiben. Zudem würde eine Verbindung der Gebäude eine Zusammenlegung von MU 1.2 und 1.3 bzw. WA 2.1 und 2.2 bedingen. Die Maßnahme würde die Zugänglichkeit und Offenheit des Quartiersplatzes mit dem U-Bahnhof in unangemessener Form einschränken. Städtebaulich hätte diese Variante deutliche Nachteile.

Da zwischen MU 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 eine mögliche Unterschreitung von 0,4 H in kleinen Teilbereichen möglich sein soll, wird in diesen Gebieten auf die Anordnung der BayBO verzichtet. Gültig sind daher die festgesetzten Baugrenzen und Geschosshöhen. Die Baufenster MU 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 lassen allerdings ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohn-, Büro-, und Geschäftsräumen so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräu-

men gegeben sind. Es obliegt den Planern dieser Gebäude, auf diesen Umstand mit einer entsprechenden Grundrissorientierung zu reagieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. In den nachfolgenden Verfahren ist seitens der Bauantragssteller zu prüfen, ob schutzwürdige Räume ausreichend belichtet sind.

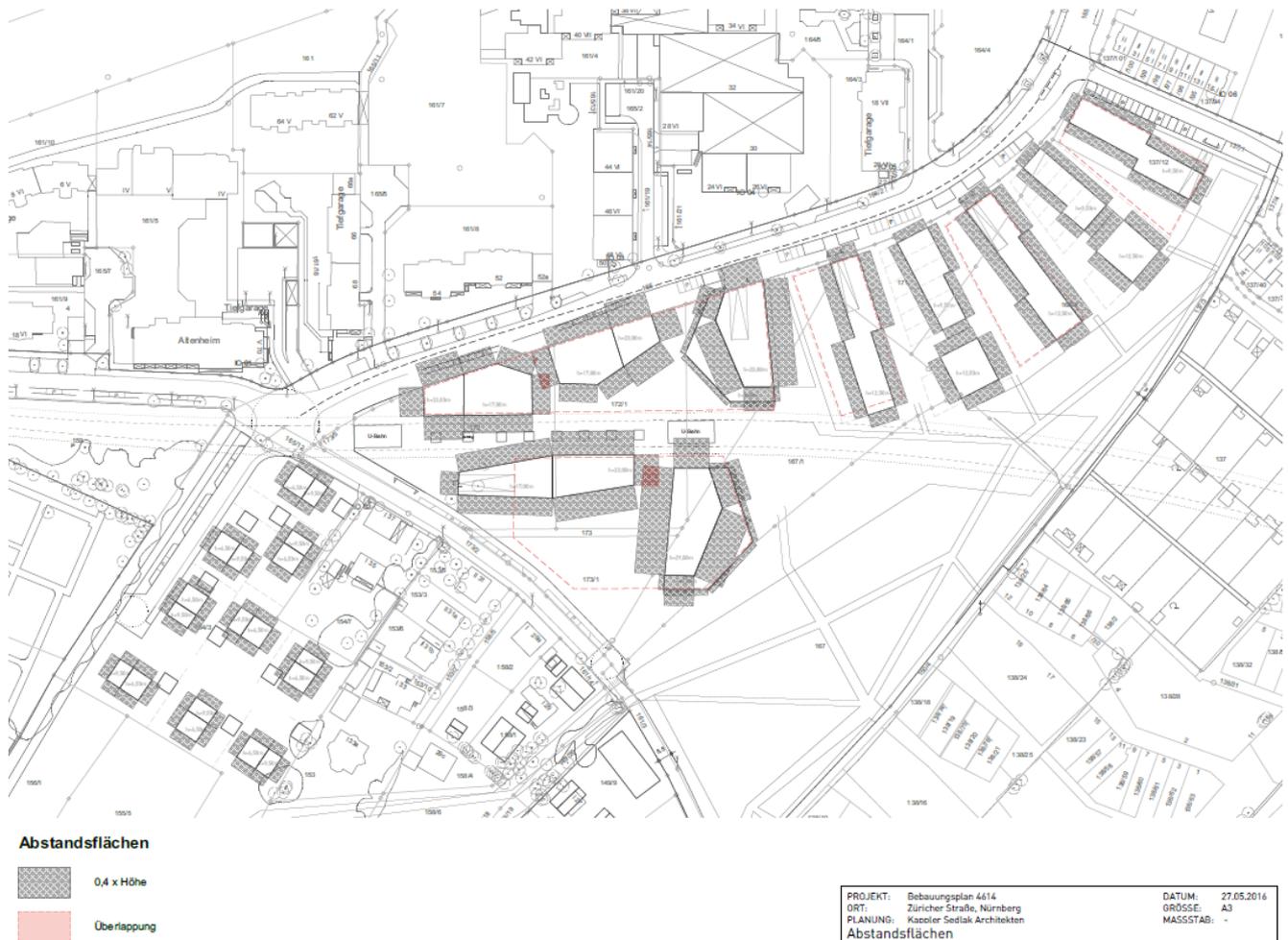


Abbildung 17: Abstandsflächenplan mit 0,4 H  
 Quelle: Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner Nürnberg; Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

Entlang der Geltungsbereichsgrenze des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ halten alle Baufelder eine Abstandsfläche von 0,4 H zur Straßenmitte ein. Durch Abstände von mind. 22 m zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden entlang der Züricher Straße sind keine Einschränkungen für eine ausreichende Belichtungssituation der bestehenden Nachbarbebauung zu erwarten. Vor notwendigen Fenstern kann ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die Fensterbrüstung eingehalten werden.

### 1.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

Mit Ausnahme des WA 3 sind private Stellplätze nur in Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen ist bis auf in WA 3 nicht gestattet. Andernfalls würde es zu einer unerwünschten Einschränkung der Qualität der öffentlichen Freiräume im Bereich des Quartiersplatzes und des Parks durch ruhenden Verkehr und zu einer weiteren Erhöhung der städtebaulichen Dichte kommen.

In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 sind für andere als Wohnnutzungen auf Grund des direkten ÖPNV-Anschlusses sowie die integrierte Lösung des Einzelhandels nur 80% der notwen-

digen Stellplätze nachzuweisen. In WA 1 und WA 3 sind die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung nachzuweisen.

Im WA 1 sind nicht unter allen Baukörpern Gemeinschaftstiefgaragen geplant. Diese Festsetzung macht eine rechtliche Zuordnung der Pkw-Stellplätze für einzelne Baukörper in Gemeinschaftstiefgaragen oder eine Ablöse der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze erforderlich. Die damit verbundene Einschränkung ist städtebaulich vertretbar, weil die Gemeinschaftstiefgaragen gleichmäßig über das WA 1 verteilt sind. Es besteht die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze entweder auf dem eigenen oder dem direkt benachbarten Grundstück unterzubringen. Die Anordnung einer Tiefgarage unter jedem Baufeld würde zu einer starken Beeinträchtigung der Qualität der öffentlichen Räume führen, da die Tiefgarage jedes Einzelgebäudes entweder von der Züricher Straße oder von den Verbindungswegen zur öffentlichen Grünfläche angefahren werden müsste.

Im WA 2.1 und 2.2 befindet sich eine Gemeinschaftstiefgarage unter den Baufeldern sowie den angrenzenden öffentlichen Platzbereichen. Sie ist als zusammenhängende Fläche geplant und verfügt über eine Ein- und Ausfahrt am westlichen Rand des WA 2.2. Durch die Lage der Ein- und Ausfahrt in der Nähe des Kreuzungspunkts Appenzeller Straße / Züricher Straße / Gerhart-Hauptmann-Straße können die negativen Auswirkungen des Verkehrs (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) minimiert und hohe Verkehrsaufkommen im südöstlichen Abschnitt der Gerhart-Hauptmann-Straße verhindert werden. Aus diesem Grund erfolgt keine separate Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage von WA 2.1 durch eine eigene Aus- und Einfahrt.

Auch in MU 1.1, 1.2 und 1.3 erstreckt sich die Gemeinschaftstiefgarage unter allen drei Baufeldern und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sie ist als zusammenhängende Fläche geplant und verfügt über eine Ein- und Ausfahrt am nordwestlichen Rand des MU 1.1. Durch die Lage an der nordwestlichen Grenze des Stadtteilzentrums sind die negativen Auswirkungen des Verkehrs (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf das Stadtteilzentrum begrenzt. Es ist möglich, die Tiefgaragenplätze zu erreichen, ohne die (fußläufigen) Hauptzugänge zum Stadtteilzentrum zu passieren. Aus diesem Grund wurde von weiteren Ein- und Ausfahrten in die Gemeinschaftstiefgarage abgesehen. In MU 1.1 wäre auch eine Kombination der Ein- und Ausfahrt mit der Anlieferung des Einzelhandels aus Platzgründen und im Hinblick auf den Abstand zur Nachbarbebauung am besten möglich. Alternativ wurde auch hier geprüft, MU 1.1, 1.2 und 1.3 zusammenzulegen, um die Gemeinschaftstiefgarage einem einzelnen Urbanen Gebiet zuzuordnen. Auf Grund der beabsichtigten Zuwegung zur U-Bahn-Haltestelle über einen öffentlichen Fußgängerbereich von Norden ist diese Lösung nicht möglich. Die Ausnutzung der gesamten Platzfläche nördlich des U-Bahnhofs für die Gemeinschaftstiefgarage ist auch deshalb notwendig, da bei einer Reduzierung der Grundfläche alle notwendigen PKW-Stellplätze nur auf eine sehr unwirtschaftliche Weise in einem 2. und 3. Untergeschoss nachgewiesen werden könnten.

Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren. Der Zufahrtsbereich der Tiefgaragenrampen ist einzuhausen. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage ist über die Oberkante Attika der jeweiligen Baukörper mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern von Wohn- und Arbeitsräumen zu führen. Durch beide Maßnahmen werden negative Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf die unmittelbare Umgebung reduziert. Zudem entsteht keine ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch Tiefgaragenrampen, Notausgänge und Lüftungsinstallationen.

In WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Anordnung der privaten Stellplätze ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mind. 3,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, um ein einheitliches Straßenbild und ein sicheres Ein- und Ausfahren aus den Garagen / Carports zu gewährleisten.

Die Fahrradstellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sind für WA 1 (nur Baufelder 1.1, 1.3, 1.4, 1.6 und 1.7), WA 2.1 und 2.2 sowie MU 1.1, 1.2 und 1.3 in den Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen oder baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Stellplätze müssen von der

öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Durch diese Vorgabe wird eine bequeme Nutzbarkeit der Fahrradstellplätze erreicht und der Fahrradverkehr gefördert. Bei diesen Baufeldern handelt es sich um die Orte mit dem höchsten Öffentlichkeitsgrad an wichtigen Verbindungswegen. Hier ist eine Anordnung von privaten Fahrradstellplätzen außerhalb der Gebäude unerwünscht, um eine besonders hohe städtebauliche Freiraumqualität zu sichern.

#### 1.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Insgesamt soll durch die Festlegungen zu den Nebenanlagen und Einfriedungen eine besonders hohe städtebauliche Wohn- und Freiraumqualität gesichert werden. Daher sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) sowie als Gartengerätehäuser zulässig. Je Baugrundstück ist ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von max. 6,0 m<sup>2</sup> und einer max. Seitenlänge von 4,0 m zulässig. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° erlaubt. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Diese Einschränkung erfolgt, um das Plangebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen. Mit diesen Festsetzungen soll außerdem der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen sowie die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht werden.

In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sowie WA 2.1 und 2.2 sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren. Im Bereich des Stadtteilzentrums würden diese Nebenanlagen zu einer starken Einschränkung der Qualität der öffentlichen Räume führen. Aus dem gleichen Grund sind Trafoanlagen im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ nur zulässig, wenn sie baulich in Gebäude integriert sind. Um das künftige Stadtteilzentrum zu beleben, ist im öffentlichen Platzbereich angrenzend an MU 1.1, 1.2 und 1.3 eine Freischankfläche von jeweils max. 100 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Flächen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Stadtteilzentrums.

Gartengerätehäuser sind in WA 1 nur in den Hauptgartenzonen zulässig. Hintergrund ist das Ziel eines einheitlichen städtebaulichen Bildes mit attraktiven Vorgartenzonen ohne Einfriedungen und Gartengerätehäuser. Durch die festgesetzten, mit Hecken hinterpflanzte Einfriedungen sind die Gartengerätehäuser vom öffentlichen Raum abgeschirmt und nur schwer einsehbar. In der einfriedungsfreien Vorgartenzone ist dies nicht möglich.

Heckenpflanzungen oder mit Hecken hinterpflanzte, sightdurchlässige Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) sind in WA 1 entlang der im Planteil festgesetzten Hauptgartenbereiche und in WA 3 zulässig. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher bzw. halböffentlicher Flächen sind ausschließlich auf der Innenseite - der von den öffentlichen bzw. halböffentlichen Flächen abgewandten Seite - der Schritthecken bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Gesamtbild der Freiräume, die sich in WA 1 z.B. an wichtigen öffentlichen Wegen zwischen der Züricher Straße und dem neuen Park befinden. Mit der Festlegung einer Höhe von max. 1,0 m soll die Einfriedung für einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre in den Hausgärten sorgen. Gleichzeitig soll aber eine Ausbildung von Rückseiten in Form von „grünen Mauern“ entlang öffentlicher Flächen verhindert werden. In WA 2.1 und 2.2 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig. Größere Höhen sind für die dort festgesetzten sozialen Nutzungen nicht erforderlich und sollen auf Grund des angestrebten Erscheinungsbildes nicht zugelassen werden. In MU 1.1, 1.2 und 1.3 sind Einfriedungen ausgeschlossen, da sie der gewünschten Atmosphäre des künftigen Stadtteilzentrums widersprechen.

Nebenanlagen für den Lärmschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. zur Verringerung der Lärmemissionen aus den Tiefgaragenein- und ausfahrten, zulässig. Die Orientierungswerte im Plangebiet an den Tiefgaragenein- und ausfahrten sind tlw. überschritten. Ein aktiver Lärmschutz ist jedoch nicht nötig. Für den Eigentümer soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, selbstständig auf dem Grundstück einen Lärmschutz zu realisieren. Gesetzlich ist dieser nicht notwendig.

#### I.5.7. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat für viele Bürgerinnen und Bürger bezahlbarer Wohnraum einen wachsenden Stellenwert. Zudem werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen aus den Förderprogrammen ausscheiden. Auf Grund dessen ist es wichtig, in Neubaugebieten eine gewisse Anzahl an geförderten Wohnungen auszuweisen.

Da der BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ mehr als 30 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau bzw. mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermöglicht, wären gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 18.05.2017 30 % der Geschossflächen i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag handelt. Da um das künftige Zentrum eine soziale Durchmischung gewünscht und auch ein Ziel dieses Bebauungsplans ist und die Stadt Nürnberg im Eigentum vieler Flächen im Geltungsbereich ist, sollen diese Forderungen soweit möglich auch im BP 4614 umgesetzt werden. Diese 30 % entsprechen einer Geschossfläche von insgesamt 725 m<sup>2</sup> im Einfamilienhausbau (ohne WA 3) sowie 7.657 m<sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau. Die erforderlichen Flächen werden innerhalb des BP Nr. 4614 für den Einfamilienhausbau in WA 1 (Baufeld 1.2) sowie für den Geschosswohnungsbau in MU 1.1 und WA 2.1 festgesetzt. Hier stehen ab dem 2. OG ca. 7.995 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Verpflichtung für die Errichtung von geförderten Wohnungen über den städtebaulichen Vertrag nicht möglich. Auch über die Festsetzungen können nur die Voraussetzungen geschaffen werden. Eine Verpflichtung für zwingenden geförderten Wohnungsbau ist im Angebotsbebauungsplan nicht möglich. Daher ist es dringend notwendig, dass die o.g. Baufelder im Rahmen der Umlegung in städtisches Eigentum übergehen, um somit die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus über Kaufverträge sicherzustellen.

#### I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig, um ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im Quartier sicherzustellen und eine Ansammlung an unterschiedlichen Dachformen zu vermeiden. Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen bekommt das Dach im Plangebiet als 5. Fassade eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Ausbildung eines Flachdachs ermöglicht es, die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist Bestandteil des Entwässerungs- und Grünordnungskonzeptes.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig, da sie die durch die Geschosshöhen städtebaulich gewünschte und präzise gesetzte Abstufung die skulpturalen Gebäudevolumina empfindlich stören würden.

Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese in ihrer Höhe die der Attika um max. 2,5 m überschreiten und die Geschossfläche von 20 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sollen die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der

Gebäude sichern. Zudem dürfen technische Einrichtungen auf Dächern keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke bewirken. Eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung durch Dachaufbauten und damit eine Minderung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird dadurch verhindert.

#### I.5.9. WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ sind Werbeanlagen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbildes führen. Besonders im direkten Umfeld der Wohnbebauung ist die Abwertung des Straßenraums zu vermeiden und der explizite Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich gerechtfertigt. Rechtgrundlage bilden hier § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die exponierte Lage des Gebietes an einer U-Bahn-Haltestelle, die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur und die Beeinträchtigung der Wohnruhe zu nennen.

#### I.5.10. BEPFLANZUNGEN

Im Planteil des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entlang der Straßenzüge festgesetzt. Diese befinden sich entlang der Züricher Straße, der Genfer Straße, der Appenzeller Straße sowie der Gerhart-Hauptmann-Straße. Durch die Aufnahme des Planzeichens „zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum - großkronig“ unter die Grünordnung wird deren Pflanzung gesichert. Somit sollen die Entwicklung und der langfristige Erhalt der hier festgesetzten Neupflanzungen gesichert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist fix, der Standort der zu pflanzenden Bäume ist an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen (u.a. Lage von Zufahrten und Stellplätzen).

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung den einschlägigen DIN-Normen und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Straßenbäume,

1. Wuchsklasse Hochstamm, 4 – 5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand,  
Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm

Einzelbäume,

1. Wuchsklasse Hochstamm, 4 – 5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand,  
Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm

Einzelbäume,

2. Wuchsklasse Hochstamm, 3-mal verpflanzt,  
Solitärbaum Stammumfang 20 – 25 cm

Sträucher            Strauch, 2-mal verpflanzt  
Höhe 60 – 100 cm bzw. 100 – 150 cm

Die Artenzusammensetzung der naturnahen Hecken besteht aus standortgerechten, heimischen Sträuchern. Die Sträucher sollen mind. die o.g. Qualität aufweisen. Mit dieser wird sichergestellt, dass ein schneller Aufwuchs der Pflanzung erfolgt. Je 100 m<sup>2</sup> sind mind. 50 Sträucher zu pflanzen. Ausführung der Pflanzung im Raster 1 x 1 Meter.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit dem o.g. Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

| <b>Heimische Gehölze für naturnahe Hecken</b>   |                              |
|---|------------------------------|
| Cornus sanguinea  | Roter Hartriegel             |
| Corylus avellana  | Haselnuss                    |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn      |
| Crataegus laevigata   | Zweigriffeliger Weißdorn     |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen               |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                     |
| Lonicera xylosteum  | Gewöhnliche Heckenkirsche    |
| Prunus spinosa  | Schlehe                      |
| Rhamnus catharticus   | Kreuzdorn                    |
| Rosa arvensis   | Feld-Rose                    |
| Rosa canina   | Hundsrose                    |
| Sambucus nigra  | Schwarzer Holunder           |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere                   |
| Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball      |
| <b>Standortgerechte Gehölze mit Überflutungstoleranz (Auswahl)</b>                                  |                              |
| Acer campestre  | Feld-Ahorn                   |
| Betula (in Arten)   | Birke                        |
| Carpinus betulus  | Hainbuche                    |
| Cornus (in Arten)   | Hartriegel                   |
| Populus (in Arten)  | Pappel                       |
| Quercus robur   | Stieleiche                   |
| Salix (in Arten)  | Weide                        |
| Alnus (in Arten)  | Erle                         |
| Fraxinus (in Arten)   | Esche                        |
| Ulmus (in Arten)  | Ulme                         |
| <b>Standortgerechte Gehölze für Straßenbäume (Stadtklimaverträglichkeit z. T. in der Erprobung)</b> |                              |
| Acer campestre 'Elsrijk'  | Feld-Ahorn Elsrijk           |
| Acer platanoides 'Fairview'   | Rotgrüner Feldahorn Fairview |
| Acer platanoides 'Cleveland'  | Spitzahorn Cleveland         |
| Carpinus betulus  | Hainbuche                    |
| Corylus colurna   | Baumhasel                    |
| Gingko biloba 'Fastigiata'  | Gingko Fastigiata            |
| Parrotia persica  | Eisenholzbaum                |
| Fraxinus ornus  | Blumen-Esche                 |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline'   | Gleditschie Skyline          |
| Mangolia kobus  | Kobushi-Magnolie             |
| Ostrya carpinifolia   | Hopfen-Buche                 |
| Quercus frainetto   | Ungarische Eiche             |
| Quercus palustris   | Sumpfeiche                   |

#### I.5.11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und Verbesserung des Kleinklimas werden begrünte Flach-, Garagen- und Carportdächer, versickerungsfähige Beläge sowie eine Begrünung der Tiefgaragendecken festgesetzt. Daneben stellen die in den öffentlichen Grünflächen eingebetteten Versickerungsflächen ein wichtiges Element dar.

##### I.5.11.1. Dachbegrünung

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, verzögertem Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Ver-

dunstung von großer Bedeutung. Neben den eingangs angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Zudem werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, es wird die Schalldämpfung verbessert und es erfolgt eine Isolierung gegen Kälte im Winter und Hitze im Sommer. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien, DIN-Normen) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

#### I.5.11.2. Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche festgesetzt, um die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Die Verwendung von Rasengittersteinen und Schotterrasen ist nicht zulässig, da sie langfristig zu einem ungepflegten Erscheinungsbild der Freianlagen führen. Auf Grund der zentralen Lage zum neuen Quartiersplatz und den hohen Anforderungen an ein angemessenes Erscheinungsbild sind diese beiden Materialien ausgeschlossen.

#### I.5.11.3. Tiefgaragenüberdeckung

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung in WA 1 wird in den Pflanzbereichen mit einer mind. 80 cm starken Vegetationsschicht gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Mietergärten möglich ist. Unter dieser Voraussetzung kann außerdem eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und ein 70-90 prozentiger Regenwasserrückhalt erzielt werden. Die Tiefgaragenüberdeckung im verkehrsberuhigten Bereich beträgt mind. 1,0 m. Mit dieser Überdeckung wird sichergestellt, dass die Pflanzung von größeren Bäumen in allen Bereichen möglich ist.

#### I.5.12. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Um eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Leitungsführung zwischen dem U-Bahnhof, dem Park und der Umgebung sicherzustellen, werden innerhalb des WA 1 verschiedene dinglich zu sichernde Flächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Dies soll die Durchlässigkeit für Fußgänger sichern und zusätzlich die Feuerwehrezufahrt gewährleisten. Für die Feuerwehrezufahrten sind die Wege zwischen den Baufeldern WA 1.2 und 1.4 sowie WA 1.5 und 1.7 reserviert. Sie bieten ausreichende Rahmenbedingungen, um sie nach den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung bzw. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu gestalten.

#### I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einbindung des Plangebietes in das gesamtstädtische System ist durch die Anbindung an die Rothenburger Straße gewährleistet. Von dort wird das Gebiet mit Erschließungsstraßen, verkehrsberuhigten Bereichen und Fuß- und Radwegen hierarchisch erschlossen.

Die bestehenden Verkehrsflächen in der Genfer Straße, Züricher Straße, Appenzeller Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße werden an die Planung und das erwartete Verkehrsaufkommen angepasst, um eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bereich der Züricher Straße und der Appenzeller Straße beschränken sich die Eingriffe weitestgehend auf die Südseite. An der Nordseite der Züricher Straße sind nur punktuelle Anpassungen vorgesehen (z.B. Querungshilfen und Fahrbahnverengungen). Die Appenzeller Straße endet in einer platzartigen Aufweitung, die zum Wenden von Fahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

Der Straßenbereich an der Kreuzung der Appenzeller Straße, Züricher Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße im Anschluss an den künftigen U-Bahnhof wird als niveaugleiche, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Autofahrer und Fußgänger so gestaltet, dass eine verkehrsberuhigende

Wirkung erzielt wird. Die max. erlaubte Geschwindigkeit von 30 km/h im gesamten Plangebiet ist ebenfalls als verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen.

WA 1, WA 2.1 und 2.2 sowie MU 1.1, 1.2 und 1.3 werden jeweils von zwei Seiten erschlossen. Von diesen Straßen werden fünf Gemeinschaftstiefgaragen angedient. Somit wird der durch die Neubebauung erzeugte Verkehr gleichmäßig verteilt und bildet keine Schwerpunkte aus. Die Tiefgarageneinfahrten sind so platziert, dass der Verkehr so wenig wie möglich in das Wohngebiet hineingezogen wird. Mit der vorgeschlagenen Anordnung entstehen die geringsten Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung.

Der öffentliche Fußgängerbereich über der U-Bahntrasse mit den beiden Ein- und Ausgängen, der Aufzuganlage und den Oberlichtern des U-Bahnhofs sowie die Flächen des angrenzenden Quartiersplatzes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um eine großzügige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs zu gewährleisten und den Quartiersplatz als hochwertigen öffentlichen Raum und als zusammenhängend gestaltete Fläche auszubilden. Zudem soll über die öffentliche Widmung auch zukünftig ein angemessener Unterhalt und eine Qualitätskontrolle gesichert sein.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche für den Kfz-Verkehr gesperrt. Von Nordwesten kommend mündet die Gerhart-Hauptmann-Straße in eine Wendeanlage für Pkw. Dieser Abschnitt dient der Erschließung des WA 2.1 und 2.2 und des südöstlichen Teils des WA 3. An zwei Stellen zweigen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen ab, die in WA 3 zur Erschließung der nicht direkt an die Gerhart-Hauptmann-Straße angrenzenden Parzellen dienen. Eine Wendemöglichkeit für die Anlieger ist auf den einzelnen Parzellen möglich. Von Süden kommend verläuft die Gerhart-Hauptmann-Straße von der Kreuzung mit der Hartungstraße bis auf Höhe der Flurnummer 149/9, Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Auf diesem Flurstück wurde eine entsprechend gesicherte Wendemöglichkeit geschaffen. Zwischen den Abschnitten der Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine Durchfahrtssperre angeordnet, die für Nottfälle in beide Richtungen eine zweite Anbindung an das übergeordnete Straßensystem bietet. Den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) ist die Durchfahrt jederzeit gestattet. Ansonsten ist die Verbindung lediglich für Fuß- und Fahrradverkehr zulässig.

Zur Erschließung des WA 3 wird die Züricher Straße in südwestlicher Richtung verlängert und mündet nach ca. 100 m in eine Stichstraße (Planstraße A). Der in Ost-West-Richtung verlaufende Ast der Planstraße A ist als Trennsystem mit fahrbahnbegleitendem Längsparkstreifen und Fußweg vorgesehen. Der Fußweg fungiert gleichzeitig als Verbindung zwischen der Züricher Straße und der an WA 3 angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Bei der Planstraße A handelt es sich um eine Stichstraße; die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde im Kontext mit der bestehenden und geplanten kleinteiligen Siedlungsstruktur entwickelt. Daher wurde in Abstimmung mit den Abfallbetrieben der Stadt Nürnberg (ASN)<sup>9</sup> auf die Anordnung großflächiger Wendeanlagen verzichtet; es werden lediglich Wendeanlagen für Pkw vorgesehen. Die Entsorgung des WA 3 erfolgt über den o.g. Fußweg, welcher in entsprechender Breite und Tragfähigkeit auszugestaltet ist. Schleichverkehre aus/in Richtung Herbststraße sollen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Poller) verhindert werden. Der nach Südosten abzweigende Ast der Planstraße A ist als Mischfläche vorgesehen.

Die Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind straßenbegleitend in die Verkehrsinfrastruktur integriert, so dass die Fahrbahnen von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Die Anordnung erfolgt ortsspezifisch im Hinblick auf den zur Verfügung stehenden Raum und die Ausrichtung der bereits vorhandenen Parkplätze mit dazwischen- bzw. dahinterliegenden Grünflächen inkl. Baumstandorten.

In Verlängerung der Züricher Straße soll eine Fuß- und Radwegverbindung die Anbindung Richtung Tiefes Feld ermöglichen. Parallel zu den das Gebiet tangierenden Straßen werden leistungsfähige Fuß- und Radwege errichtet bzw. ausgebaut. Über die öffentlichen Freiräume des künftigen Stadtteilzentrums und des Parks werden die Hauptachsen des Fuß- und Radwegenetzes miteinander

---

<sup>9</sup> Abstimmung am 04.07.2017

verknüpft. Für Fußgänger bestehen somit zahlreiche Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten durch das Plangebiet.

#### I.5.14. GRÜNFLÄCHEN

##### I.5.14.1. Öffentliche Grünflächen

Als wichtiges Element der Entwicklung im Plangebiet schaffen die großen, zusammenhängenden Grünflächen neue Qualitäten und sind Bausteine im übergeordneten Freiflächenverbund. Sie erhalten somit über das Quartier hinaus eine wichtige Funktion zur Erholung und Verbindung mittels Fuß- und Radwegen. Neben neuen Wegeverbindungen sind Spielflächen vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen sind als strukturreiche Freiräume vorgesehen. In den Parkanlagen sollen unterschiedliche Nutzungen als Ort der Erholung und als Treffpunkt ermöglicht werden. Das künftige Stadtteilzentrum erhält damit einen unmittelbar anschließenden, grünen öffentlichen Bereich. Diese Flächen sollten möglichst offengehalten werden, um den Nutzungen Raum zu geben und dem zu erwartenden Nutzungsdruck zu entsprechen.

##### I.5.14.2. Flächen für Spielanlagen

Mit den festgesetzten Flächen werden wohnungsnah Spielanlagen für Kinder geschaffen (Nachbarschaftsspielplatz). Für Jugendliche werden in den angrenzenden Entwicklungsgebieten entsprechende Angebote vorgesehen. Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden Spielflächen mit einer Fläche von insgesamt 4.160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der gemäß den Richtwerten der Stadt Nürnberg erforderliche Bedarf von ca. 3.635 m<sup>2</sup> wird somit gedeckt.

Die Spielflächen wurden auf zwei Flächen im östlichen Teil der öffentlichen Grünfläche aufgeteilt. Die größere Spielfläche ist ein Quartiersspielplatz mit einer Größe von ca. 4.160 m<sup>2</sup>, der vorwiegend für 6-12-Jährige konzipiert ist. Er befindet sich südlich WA 2 und ist über eine Strecke von max. 250 m aus WA 1 bzw. max. 270 m aus WA 3 zu erreichen. Die kleinere Spielfläche ist im Nahbereich des WA 1 angeordnet. Dabei handelt es sich um einen Nachbarschaftsspielplatz mit einer Fläche von ca. 1.040 m<sup>2</sup>, der vorwiegend für 3- bis 6-Jährige dient. Die Größe der Spielplätze ergibt sich aus der im jeweiligen Geländeabschnitt zur Verfügung stehenden Fläche. Eine Querung der öffentlichen Spielplätze durch Fuß- und Radwegen, insbesondere als Bestandteil der übergeordneten Freiraumverbindung wird vermieden.

Die Spielflächen werden entsprechend der Anforderungen mit Sitzmöglichkeiten, Spielgeräten und natürlichen Spielelementen wie Hügeln, Gehölzen oder Objekten aus Stein und Holz gestaltet. Festgelegte Gebiete sind bei bestimmten Regenerereignissen zeitweise überflutbar, die Bereiche mit Pflanzungen und Spielgeräten werden entsprechend konzipiert und topografisch gestaltet. Die öffentlichen Spielflächen erweitern das Spielplatzangebot im Quartier für Anwohner der neuen sowie angrenzenden, bestehenden Bebauung.

##### I.5.14.3. Naturnaher Bereich

Entlang der Appenzeller Straße wird die vorhandene Magerwiese im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als „lokal bedeutsam“ geführt. Sie bleibt, bis auf geringe Eingriffe innerhalb des neu ausgebauten Kreuzungsbereiches Züricher Straße / Appenzeller-Straße / Gerhart-Hauptmann-Straße und an den neuen Parkbuchten entlang der Appenzeller Straße, weitestgehend erhalten und wird gemäß BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ als naturnaher Bereich mit einer Fläche von ca. 1.606 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser ist in seiner Eigenart als Magerwiese durch geeignete Maßnahmen zu pflegen (einmal jährlich Mahd im August / September mit direkter Abfuhr des Mähgutes) und dauerhaft zu erhalten.

##### I.5.14.4. Vorhandener Baumbestand

Die Bäume werden auf Grundlage des Baumbestandsplans festgesetzt, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht

werden kann. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zzgl. 2,0 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.

#### I.5.14.5. Zu pflanzende, standortgerechte Laubbäume - großkronig

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes werden großkronige, standortgerechte möglichst heimische Laubbäume festgesetzt. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt. Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 bis 60 Jahre beträgt, ist die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert. Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

#### I.5.14.6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden die südlich der als „Naturnaher Bereich“ festgesetzten Magerwiese bestehenden Baum- und Strauchhecken als dauerhaft zu erhaltende Flächen festgesetzt. Diese Bereiche umfassen eine Fläche von ca. 2.540 m<sup>2</sup> nordöstlich und südöstlich des Friedhofs.

#### I.5.14.7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die entfallenden Strauch- und Baumhecken südlich der Züricher Straße, im Umfeld des Friedhofes an der Herbststraße und der naturnahen Hausgärten südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ausgeglichen und sind darüber hinaus als CEF-Maßnahmen für Heckenvögel vor Durchführung der Baumaßnahmen zu pflanzen. Sie umfassen eine Fläche von ca. 2.952 m<sup>2</sup>. Die Gehölzstrukturen (Vogelhecken) werden im Anschluss an die Gehölzstrukturen des Friedhofs im Südwesten realisiert.

Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als naturnahe Laubholzhecken zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind standorttypische Gehölze der unter 1.5.10 stehenden Qualitäten und Arten zu verwenden. Die Artenzusammensetzung der Strauchpflanzungen soll sich an naturnahen Hecken im Naturraum orientieren und aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zusammensetzen. Vor den Sträuchern sind Krautsäume auszubilden.

Entsprechend dem hohen Baumbestand um den Friedhof werden neue Bäume zum Friedhof bzw. angerückt zum Weg hingepflanzt, so dass die Neupflanzung zu der neuen übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung hin niedriger wird und überwiegend aus Sträuchern besteht.

Entsprechend der Anlage 1 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16-20 cm, Heister 1 50 -175 cm hoch und 2 x verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60-100 cm oder 100-150 cm Höhe hoch
- je 100 m<sup>2</sup> ist je ein Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

### I.5.15. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen wird festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie dem im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

### I.5.16. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Durch die Lage an der Züricher Straße sowie der direkten Nähe zur neuen U-Bahn-Station ist eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen zwingend erforderlich.

### I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und der dazugehörige Sicherheitsbereich wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### I.5.18. Hinweise

Die Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet zwischen 3,0 m und 7,0 m. Tiefgeschosse sind bei Bedarf unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen und dem zukünftigen Geländeniveau mit druckwasserdichten Wannen auszubilden.

## I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT<sup>10</sup>

Das Plangebiet an der Züricher Straße soll - entsprechend dem übergeordneten B-Plan 4601 - zu einem Wohngebiet mit Urbanem Gebiet (MU) an der U-Bahn, zwei weiteren Allgemeinen Wohngebieten (WA) im Übergang zur benachbarten Bebauung und zu einem großen Grünzug entwickelt werden.

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter Mensch/Erholung werden, bei Einhaltung der entsprechenden o. g. Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Bei den Schutzgütern Klima und Mensch/Luft, Abfall sowie Kultur und Sachgüter werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Wegen der in die Planung integrierten Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auch für die Schutzgüter Wasser, Landschaft und Tiere keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es verbleiben erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Pflanzen, da die Planung eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme darstellt, intakte großteils landwirtschaftlich genutzte Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit überbaut und versiegelt sowie zahlreiche erhaltens- und besonders erhaltenswerte Bäume und Gehölzstrukturen beseitigt werden und diese Auswirkungen nicht oder zum geringeren Teil vermindert oder ausgeglichen werden können.

---

<sup>10</sup> S.a. Umweltbericht zum BP Nr. 4614 „Züricher Straße“; Stand 30.10.2017: Kapitel 9, Seite 38

Durch die Realisierung der Planung sind daher erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten. Es ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe erfordert in geringem Umfang Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind unter Punkt 4 festgehalten und dargestellt. Der Eingriff wird damit zu 100 % ausgeglichen.

Die unter Punkt 4 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen mindern die Erheblichkeit des Eingriffes und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt bzw. müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Die Durchführung der unter Punkt 4.2 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

| Umweltbelang/Schutzgut   | Bewertung der Auswirkungen |
|--|----------------------------|
| Fläche   | erheblich negativ          |
| Boden  | erheblich negativ          |
| Wasser   | nicht erheblich            |
| Pflanzen   | erheblich negativ          |
| Tiere  | nicht erheblich            |
| Biologische Vielfalt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenvielfalt</li> <li>• genetische Vielfalt</li> <li>• Biotopverbund</li> </ul> | erheblich negativ          |
| Landschaft   | nicht erheblich            |
| Mensch /<br>menschliche Gesundheit   |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung</li> </ul>   | nicht erheblich            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmbelastung</li> </ul>  | nicht erheblich            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störfallvorsorge</li> </ul>   | nicht betroffen            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abfall</li> </ul>   | nicht erheblich            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftbelastung</li> </ul>  | nicht erheblich            |
| Bio-/ Lokal-/ Globalklima  | nicht erheblich            |
| Kultur- und Sachgüter  | nicht erheblich            |

*Tabelle:* Zusammenfassende Bewertung:  
**nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich negativ**

## I.7. BETEILIGUNGEN

Zur Entwicklung der Flächen in Großreuth b. Schweinau wurde in 2009 das Gesamtstrukturkonzept Schellenberg+Bäumler entwickelt. Das Gesamtstrukturkonzept wurde im AfS am 03.12.2009 als Grundlage aller weiteren Planungen in diesem Bereich beschlossen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Gesamtstrukturkonzeptes wurde im AfS am 28.10.2010 der BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ eingeleitet. Er umfasst eine Fläche von ca. 59 ha und sah zum damaligen Zeitpunkt die Errichtung von ca. 930 Wohneinheiten / 2.300 Einwohnern vor (ohne BP Nr. 4529 „Wallensteinstraße“). Für den BP Nr. 4601 wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, über die Ergebnisse wurde im AfS am 10.11.2011 berichtet.

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

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

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

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

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

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

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

**I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**I.7.2.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4601**

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“ wurde im AfS am 19.05.2011 beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 15.06.2011. Sie

fand in der Zeit vom 27.06.2011 bis 22.07.2011 statt. Zudem wurde am 26.06.2011 eine Bürgerversammlung zur Information über die Ziele und Zwecke des BP Nr. 4601 veranstaltet. Sie fand in der Turnhalle der Henry-Dunant-Grundschule statt; es waren ca. 200 Bürger anwesend.

Der in 2013 durchgeführte städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb resultierte u.a. aus den erheblichen Einwänden der Bevölkerung gegen die Höhenentwicklung im Umfeld des künftigen U-Bahnhofs. Die im damaligen Gesamtstrukturkonzept dargestellte Höhenentwicklung sah eine Bebauung mit sechs bis zehn Vollgeschossen vor. Entlang der Züricher Straße waren zwei langgestreckte, sechsgeschossige Baukörper geplant. Die Planung südwestlich der Genfer Straße sah eine drei- bis viergeschossige Bebauung in tlw. blockförmiger Anordnung vor. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sieht im Stadtteilzentrum nunmehr die Entwicklung von i.d.R. fünf- bis siebengeschossigen Baukörpern vor. Lediglich ein neugeschossiger Baukörper ist geplant. Die Bebauung stellt sich in Form kompakter Baukörper dar, wodurch mehrere Sichtachsen zwischen der Bestandsbebauung im Norden und den Flächen im Süden beibehalten werden können. Im Gegensatz zum Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde im nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf die Bebauung südwestlich der Genfer Straße auf drei bis vier Geschosse zurückgeführt.

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

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

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

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

#### 1.7.2.2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 4614

Die Einleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wurde im AfS am 03.03.2016 beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 23.03.2016. Sie fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 statt.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung wurde in dem o.g. Zeitraum durch einen Anwohner der Winterstraße wahrgenommen. Das Gespräch diente der Information zu den Inhalten des BP Nr. 4601 für den Gesamtbereich Großreuth b. Schweinau und dessen weitere zeitliche Umsetzung. Seitens des Stadtplanungsamtes wurde für die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung eines weiteren Teilbebauungsplanes ein Zeitraum von mind. fünf bis sieben Jahren genannt. Schriftlich wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht:

- Bedenken: Ein durch die Planung betroffener Eigentümer, dessen landwirtschaftliche Flächen sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ befinden und durch den hier bestehenden Tiefbrunnen bewässert werden, verweist auf die existenzzerstörende Wirkung der Planung.
- Stellungnahme Stadt: Die vorgebrachten Bedenken können nach Erwerb der entsprechenden Flächen durch die Stadt Nürnberg in 06/2017 als gegenstandslos betrachtet werden. Seitens des Stadtplanungsamtes wurde jedoch in 09/2016 zur Klärung des Sachverhalts ein agrarstrukturelles Gutachten beauftragt. Ziel des Gutachtens ist die Prüfung der ggf. von der Planung ausgehenden Existenzbedrohung sowie - sofern dies zutrifft - die Entwicklung von Lösungsansätzen.
- Eine zweite schriftliche Stellungnahme wurde durch den adfc Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Nürnberg, vorgebracht und formuliert verschiedene Bedenken und Anregungen:
- Bedenken: Hinsichtlich des Einzugsbereichs des künftigen U-Bahnhofs wird eine Verbesserung der Anbindung für Radfahrer angeregt.
- Stellungnahme Stadt: Im Rahmen des Platzausbaus werden öffentliche Fahrradständer untergebracht. Dies wird bei der Platzgestaltung berücksichtigt.
- Bedenken: Im Hinblick auf die öffentliche Grünfläche und deren Funktion als Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung (Westpark – Tiefes Feld) bestehen Bedenken gegenüber der Sicherung dieser Verbindung und der tatsächlich möglichen Verknüpfung der einzelnen Freiräume.
- Stellungnahme Stadt: Im FNP ist die übergeordnete Freiraumverbindung vom Westpark bis nach Großreuth dargestellt. Die Darstellung muss nicht bedeuten, dass die Freiraumverbindung bereits realisiert ist. Diese Freiraumverbindung ist aber ein Planungsziel auf der Ebene des FNPs. In der nächsten Planungsstufe, dem Gesamtstrukturkonzept, ist die übergeordnete Freiraumverbindung für das Plangebiet ebenfalls berücksichtigt. Im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird für die Realisierung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch in den künftigen Teilbebauungsplänen wird die übergeordnete Freiraumverbindung berücksichtigt werden. Die Grünfläche ist somit ein Teil der übergeordneten Freiraumverbindung und entsprechend festgesetzt. Die Verknüpfung des neuen Grünzugs bis in den Westpark kann im BP Nr. 4614 bzw. im Gesamtstrukturkonzept nicht sichergestellt werden. Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine Festsetzungen möglich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind auch keine Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag oder ähnliche Instrumente möglich.
- Bedenken: Darüber hinaus bestehen Bedenken gegenüber den vielfältigen Nutzungen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche möglich sind. Es wird auf die Konflikte zwischen z.B. Radfahrern, Spielplatz- und Bolzplatznutzern hingewiesen und eine entsprechende Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche zur Vermeidung dieser Konflikte angeregt.
- Stellungnahme Stadt: Die im BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ festgesetzte öffentliche Grünfläche gliedert sich in einen östlichen Bereich in direkter Nähe zum künftigen Stadtteilzentrum sowie einen westlichen Bereich in der Nähe des Friedhofs Großreuth. Der weitaus höhere Nutzungsdruck wird hierbei auf der östlichen Grünfläche liegen, in welcher auch die erforderlichen öffentlichen Spielflächen vorgesehen sind. Die Spielflächen werden südlich der (bisher nur hinweislich dargestellten) Fuß- und Radwege angeordnet, sodass eine Querung der Spielflächen vermieden wird.
- Bedenken: Seitens des adfc wird die Züricher Straße durch den Wegfall des bisher bestehenden Radstreifens an Attraktivität für den Radverkehr verlieren. Es wird daher angeregt, gesonderte Radverkehrsanlagen im Straßenraum vorzusehen bzw. entsprechende Routen abseits der Straßen zu entwickeln; zumindest jedoch verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Züricher Straße.
- Stellungnahme Stadt: Seitens des Verkehrsplanungsamtes sind separate Radverkehrsanlagen in der Züricher Straße, die Teil der Tempo 30-Zone ist, nicht vorgesehen. Es werden zur Verkehrsberuhigung entlang der Züricher Straße allerdings eine Mittelinsel, Engstellen und separate Platzgestaltung vorgesehen. Zudem sind parallele Fußgänger- und Radverkehrsachsen sowie eine Durchlässigkeit der geplanten südlichen Stichstraßen für Fußgänger und Radfahrer, z.B. Appenzeller Straße / Herbststraße und Gerhart-Hauptmann-Straße / Hartungstraße, vorgesehen.

**I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.11.2016 bis 16.12.2016 statt. Die relevanten Stellungnahmen der externen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der untenstehenden Tabelle zusammengefasst.

| Stellungnahme zu BP Nr. 4614 Züricher Straße                 |  | Relevanz für BP Nr. 4614 Züricher Straße  |
|--|--|---|
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.11.2016 | - Verlust der Landwirtschaftlichen Fläche sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. | - Durch den Verkauf des Landwirts und der somit künftig geringen Landwirtschaft im Bereich der Züricher Straße ist dort nur noch ein kleiner Rest an Landwirtschaftlicher Fläche vorhanden. Ziel ist es diese Flächen im benachbarten Tiefen Feld bzw. in Großreuth auszugleichen |
| VAG vom 12.12.2016   | - Anregung zur Festsetzung einer höheren Dichte südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße | - Das WA 3 südwestlich der Gerhart Hauptmann-Straße vermittelt städtebaulich zwischen der dichten Bebauung um das neue Zentrum und dem alten Ortskern von Großreuth. Auf Grund dessen kann der Anregung nicht gefolgt werden.   |
| wbg Nürnberg vom 18.11.2016                                  | - Fußwegeverbindungen in der Grünfläche soll verbindlich festgesetzt werden;             | - Die Satzung wird um eine textliche Festsetzung einer Wegeverbindung in Teilen der Grünfläche erweitert. Die exakte Ausgestaltung der Wege wird in der Ausführungsplanung durch den SÖR der Stadt geregelt.  |

**I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

**I.8.1. BEBAUUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ werden landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet kann mit dieser Maßnahme verringert werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 und dem FNP aus dem Jahr 1969 als Wohnbauflächen dargestellt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und von allen Seiten von Bebauung begrenzt sind. Mit dem BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird eine vom Gesetz empfohlene Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vollzogen. Die unmittelbare Nähe zum ÖPNV, zur vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden Bebauung ermöglicht eine Nachverdichtung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als in den ländlich geprägten Gebieten am Rande des Stadtgebiets. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall die landwirtschaftlichen Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben Landwirte Existenzgefährdung angemeldet. Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle auch das Bebauungsplanverfahren Tiefes Feld, da die beiden Landwirte in der Züricher Straße auch durch die Bebauung im Tiefen Feld in ihrem

Betrieb eingeschränkt werden. Wird ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet, kann dieser nicht mit Geld entschädigt werden, sondern es müssen ihm Ersatzflächen in gleicher Qualität (Bodengüte, Größe, Entfernung zum Hof) bereitgestellt werden. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte zu untersuchen, wurde ein agrarstrukturelles Gutachten beauftragt, um zu untersuchen, welcher Landwirt tatsächlich in seiner Existenz gefährdet ist. Der Gutachter kommt zu dem Erkenntnis, dass ein Landwirt in seiner Existenz gefährdet ist und ein weiterer - auch auf Grund der künftigen Bebauung im Tiefen Feld - stark beeinträchtigt wird.

Für den erstgenannten landwirtschaftlichen Betrieb hätte die Stadt Ersatzflächen in gleicher Qualität bereitstellen müssen. Mittelweile hat dieser Landwirt aber seine Flächen in der Züricher Straße veräußert. Eine Existenzgefährdung ist somit nicht mehr gegeben.

Für den zweitgenannten Landwirt ist eine Existenzgefährdung nicht erkennbar, da der Betrieb nicht geeignet ist, den Lebensunterhalt einer Familie oder einen wesentlichen Anteil am Gesamteinkommen einer Familie zu gewährleisten. Ferner ist nicht erkennbar, dass Gewinne erwirtschaftet werden, die eine Eigenkapitalbildung ermöglichen. Allerdings ergibt sich im Verlauf beider Vorhaben (Tiefes Feld; Züricher Straße) ein Totalverlust der Eigentumsfläche für diesen Nebenerwerbslandwirt. Auf Grund dessen wird versucht im Tiefen Feld, in dem im südlichen Teil auch weiterhin Landwirtschaft möglich ist, entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen.

## 1.8.2. LÄRMSCHUTZ

Eine Schallschutzwand an den Bahngleisen ermöglicht eine deutliche Reduzierung des Schienenlärms an den einzelnen Immissionsorten, um bis zu 20 dB(A) in den Erdgeschossen und 10 dB(A) in den oberen Geschossen. Bei einer Betrachtung des gesamten Verkehrslärms werden Minderungen von bis zu 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts an den einzelnen Immissionsorten erzielt. Mit der Schallschutzwand an den Bahngleisen ist somit eine Minderung des Bahnlärms möglich. Durch die hohe Grundbelastung ist die wahrgenommene Minderung deutlich geringer. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können auch mit der Lärmschutzwand, insbesondere nachts und in den Obergeschossen nicht eingehalten werden. Auf Grund dieser geringen Minderung und der Gegebenheit, dass die schutzbedürftigen Schlafräume sich normalerweise in den Obergeschossen befinden, wird die Schallschutzwand an der Bahn nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus ist ein Zugriff auf die Bahnflächen ohne Zustimmung der DB nicht möglich. Die Schallschutzwand müsste somit auf der Fläche der Veränderungssperre der Deutschen Bahn errichtet werden, um diese Wirkung zu erzielen. Auch der finanzielle Aspekt einer 800 m langen und 3 m hohen Schallschutzwand ist in dieser Abwägung berücksichtigt.

Die Erhöhung der Friedhofsmauer wurde auf Grund des geringen Effekts, der zudem nur die Erdgeschosszonen der unmittelbar hinter der Mauer befindlichen Gebäude betrifft, nicht weiterverfolgt. Städtebaulich ist eine Erhöhung der Friedhofsmauer ebenfalls nicht erwünscht.

Durch die Emissionen aus dem Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrten werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung nicht überschritten. Lediglich an einem Gebäude im Planbereich an der Gerhart-Hauptmann-Straße 37 wird der maßgebende Immissionsrichtwert nachts, in der ungünstigsten Nachtstunde geringfügig um  $\leq 1$  dB(A) überschritten. Nach TA Lärm kann eine Überschreitung der Richtwerte hingenommen werden, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzliche schädliche Umwelteinwirkung durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten ist. Im vorliegenden Fall ist eine Vorbelastung durch den Straßenlärm von ca. 50 dB(A) nachts gegeben. Die Vorbelastung liegt somit deutlich über dem von der Tiefgaragenzufahrt verursachten Immissionspegel von 41 dB(A).

Um die Überschreitungen der Grenz- und Immissionsorte zu mindern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen, werden für den Geltungsbereich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete, in den Mischgebieten ist Wohnen allgemein zulässig und es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben, im Geltungsbereich eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Rothenburger Straße und ist durch den Motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die neue U-Bahn-Haltestelle Kleinreuth im Zentrum des Bebauungsplans ist das Plangebiet hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. An der Kreuzung Züricher Straße / Rothenburger Straße befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Durch diese Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angeschlossen, wirkt zentrumsnah und eine dichte Wohnbebauung, die sich am Bestand orientiert ist eine gute und nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle.

Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege“. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die festgesetzte Art der Nutzung gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht unterhalb der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung vertraut.

In die Auseinandersetzung mit der Immissionsbelastung ist daher auch einzustellen, dass der Wohn- und Arbeitskomfort im Bebauungsplangebiet „Züricher Straße“ durch gut wärme- und schalldämmte Neubauten, einer öffentlichen Grünfläche, privater Grünflächen und Tiefgaragen hoch ist.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den vorhandenen Wohnungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Nürnberg. Durch den Mangel an Wohnraum und der hervorragenden Lage ist eine schnelle Bebauung möglich.

## **I.9. BODENORDNUNG**

Im AfS am 17.09.2015 wurde die Durchführung des entsprechenden Umlegungsverfahrens angeordnet. Der beschlossene Umlegungsbereich entspricht hierbei dem Geltungsbereich des BP Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“. Am 13.07.2016 wurde unter Federführung des für das Umlegungsverfahren verantwortlichen Amtes für Bodenordnung und Geoinformation ein Anhörungsverfahren durchgeführt. Der erforderliche und auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ bezogene Umlegungsbeschluss wurde am 22.09.2016 durch den Umlegungsausschuss der Stadt Nürnberg gefasst.

## **I.10. KOSTEN**

Für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen müssen finanzielle Mittel in den Haushalt eingestellt werden. Mittel für die Platzgestaltung und die Grünflächen wurden vom Servicebetrieb öffentlicher Raum für den BIC Prozess angemeldet. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Errichtung bzw. Umbau der Straßenbeleuchtung                      | ca. 110.000 €   |
| Straßenbau/Platz  | ca. 3.000.000 € |
| Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ökokonto | ca. 40.650 €    |
| Öffentliche Grünanlage Herstellung                                | ca. 4.528.800 € |
| Öffentliche Grünanlage Pflege (jährlich)                          | ca. 210.100 €   |
| Straßenbäume Herstellung  | ca. 120.200 €   |
| Straßenbäume Pflege (jährlich)                                    | ca. 7.400 €     |

Nürnberg, den 30.10.2017  
Stadtplanungsamt

gez. Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt

# I.11. Anlagen

## I.11.1. Ausgleichsbilanzierung (1 von 3)

Tabelle Ausgleichsbilanz  
Bebauungsplan Nr. 4614 Züricher Straße

A D L E R & O L E S C H

Stand 28.07.2017

Ausgleichsbilanz der Eingriffsfächen gemäß Kostenerstattungsbetragsatzung Stadt Nürnberg

Nr. = Biotoptyp / Nutzungstyp B = Bestand E = Entwicklung 5 Jahre nach Herstellung / Pflege

Ausgleichsbilanz innerhalb Geltungsbereich B-Plan Nr. 4614 - Urzustand mit U-Bahnbau

### AUSGLEICHSBILANZ SIEDLUNG

| Nr.    | Biotoptypen/ Nutzung Bestand  | Wert Bestand | Fläche Bestand m2 | Nr.           | Biotoptyp/ Nutzung Entwicklung   | Wert Entwicklung | Fläche Entwicklung m2 | Punkte Bestand  | Punkte Entwicklung | Bilanz      |
|--------|---|--------------|-------------------|---------------|--|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------|
|        |   |              |                   | 1.1 E         | Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Baumrube = 20 m2   | 0,8              | 553                   |                 | + 442              | 442         |
| 2.3 B  | Großflächige Feldgehölze, Baumhecken                                  | 0,7          | 5.498             | 2.3 E         | Großflächige Feldgehölze, Baumhecken   | 0,7              | 5.502                 | - 3.848         | + 3.851            | 3           |
| 2.4 B  | Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume                   | 0,6          | 2.459             |               |  |                  |                       | - 1.475         |                    | - 1.475     |
|        |   |              |                   | 5.2 E         | ... struktureiche Grünanlagen, arten- und struktureiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen ...              | 0,4              | 8.456                 |                 | + 3.382            | 3.382       |
| 5.2 B  | Arten- und struktureiche Hausgärten mit altem Baumbestand/ Obstbäumen | 0,5          | 8.717             |               |  |                  |                       | - 4.359         |                    | - 4.359     |
|        |   |              |                   | 5.3 E         | Hausgärten, kleine öffentliche, struktureiche Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, bzw. Tiefgaragenoberflächen, Kleingärten | 0,3              | 15.496                |                 | + 4.649            | 4.649       |
| 5.6 B  | Extensiv gepflegte Straßenränder                                      | 0,3          | 1.189             |               |  |                  |                       | - 357           |                    | - 357       |
|        |   |              |                   | 7.1 E / 7.6 E | GEB WA 1: 75% Extensiv begrünzte Dachflächen; 25% Versiegelte Flächen (Dächer); 100% der Gesamtfläche = 72 m2            | 0,0/0,4          | 3.315                 |                 | + 1.326            | 1.326       |
|        |   |              |                   | 7.1 E / 7.6 E | GEB WA 2.01: 75% Extensiv begrünzte Dachflächen; 25% Versiegelte Flächen (Dächer); 100% der Gesamtfläche = 27 m2         | 0,0/0,4          | 2.452                 |                 | + 981              | 981         |
|        |   |              |                   | 7.1 E / 7.6 E | GEB WA 2.02: 75% Extensiv begrünzte Dachflächen; 25% Versiegelte Flächen (Dächer); 100% der Gesamtfläche = 90 m2         | 0,0/0,4          | 2.107                 |                 | + 843              | 843         |
| 7.4 B  | Unbefestigte Wege   | 0,2          | 825               |               |  |                  |                       | - 165           |                    | - 165       |
| 7.6 B  | Versiegelte Fläche (Gebäude)  | 0,0          | 1.636             | 7.6 B         | Versiegelte Fläche (Gebäude)   | 0,0              | 1.636                 | 0               | + 0                | 0           |
|        |   |              |                   | 7.6 E         | GEB WA 3: 100% versiegelte Fläche  | 0,0              | 1.565                 |                 | + 0                | 0           |
| 7.6 B  | Versiegelte Fläche (Straßen)  | 0,0          | 12.982            | 7.6 E         | Versiegelte Fläche (Straßen)   | 0,0              | 26.569                | 0               | + 0                | 0           |
|        |   |              |                   | 8.2 E         | Flächen zur Regenwasser- versickerung mit Nutzungsdruck  | 0,4              | 17.437                |                 | + 6.975            | 6.975       |
|        |   |              |                   | 8.3 E         | Technische Regenwasserversickerung (Straßen)   | 0,1              | (19.163)              |                 | + 1.916            | 1.916       |
| 9.5 B  | Wiesenbrache, ruderal Fläche  | 0,6          | 3.821             | 9.5 E         | Wiesenbrache, ruderal Fläche   | 0,6              | 1.610                 | - 2.293         | + 966              | - 1.327     |
| 9.13 B | Intensive Äcker, Mais in 2015   | 0,3          | 31.202            |               |  |                  |                       | - 9.361         |                    | - 9.361     |
| 9.14 B | Intensiver Erwerbsgartenbau, Gemüseanbau in 2014                      | 0,2          | 19.120            |               |  |                  |                       | - 3.824         |                    | - 3.824     |
| 9.18 B | Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation                 | 0,3          | 1.270             | 9.18 E        | Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation  | 0,3              | 2.022                 | - 381           | + 606              | 225         |
|        | <b>SUMME Ausgleichsbilanz Siedlung</b>                                |              | <b>88.719</b>     |               |  |                  | <b>88.719</b>         | <b>- 26.062</b> | <b>+ 25.938</b>    | <b>-124</b> |

### AUSGLEICHSBILANZ U-BAHN

| Nr.   | Biotoptypen/ Nutzung Bestand         | Wert Bestand | Fläche Bestand m2 | Nr.   | Biotoptyp/ Nutzung Entwicklung               | Wert Entwicklung | Fläche Entwicklung m2 | Punkte Bestand  | Punkte Entwicklung | Bilanz         |
|-------|--------------------------------------|--------------|-------------------|-------|--|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| 2.3 B | Großflächige Feldgehölze, Baumhecken | 0,7          | 100               |       |  |                  |                       | - 70            |                    | - 70           |
|       |                                      |              |                   | 7.6 E | Versiegelte Fläche (Straßen)                 | 0,0              | (2.271)               | 0               | + 0                | 0              |
|       |                                      |              |                   | 8.3 E | Technische Regenwasserversickerung (Straßen) | 0,1              | 2.271                 | 0               | + 227              | 227            |
| 9.5 B | Wiesenbrache, ruderal Fläche         | 0,6          | 2.171             |       |  |                  |                       | - 1.303         |                    | - 1.303        |
|       | <b>SUMME Ausgleichsbilanz U-Bahn</b> |              | <b>2.271</b>      |       |  |                  | <b>2.271</b>          | <b>- 1.373</b>  | <b>+ 227</b>       | <b>- 1.146</b> |
|       | <b>SUMME AUSGLEICHSBILANZ GESAMT</b> |              | <b>90.990</b>     |       |  |                  | <b>90.990</b>         | <b>- 27.435</b> | <b>+ 26.165</b>    | <b>- 1.270</b> |

# I.11.2. Ausgleichsbilanzierung (2 von 3)

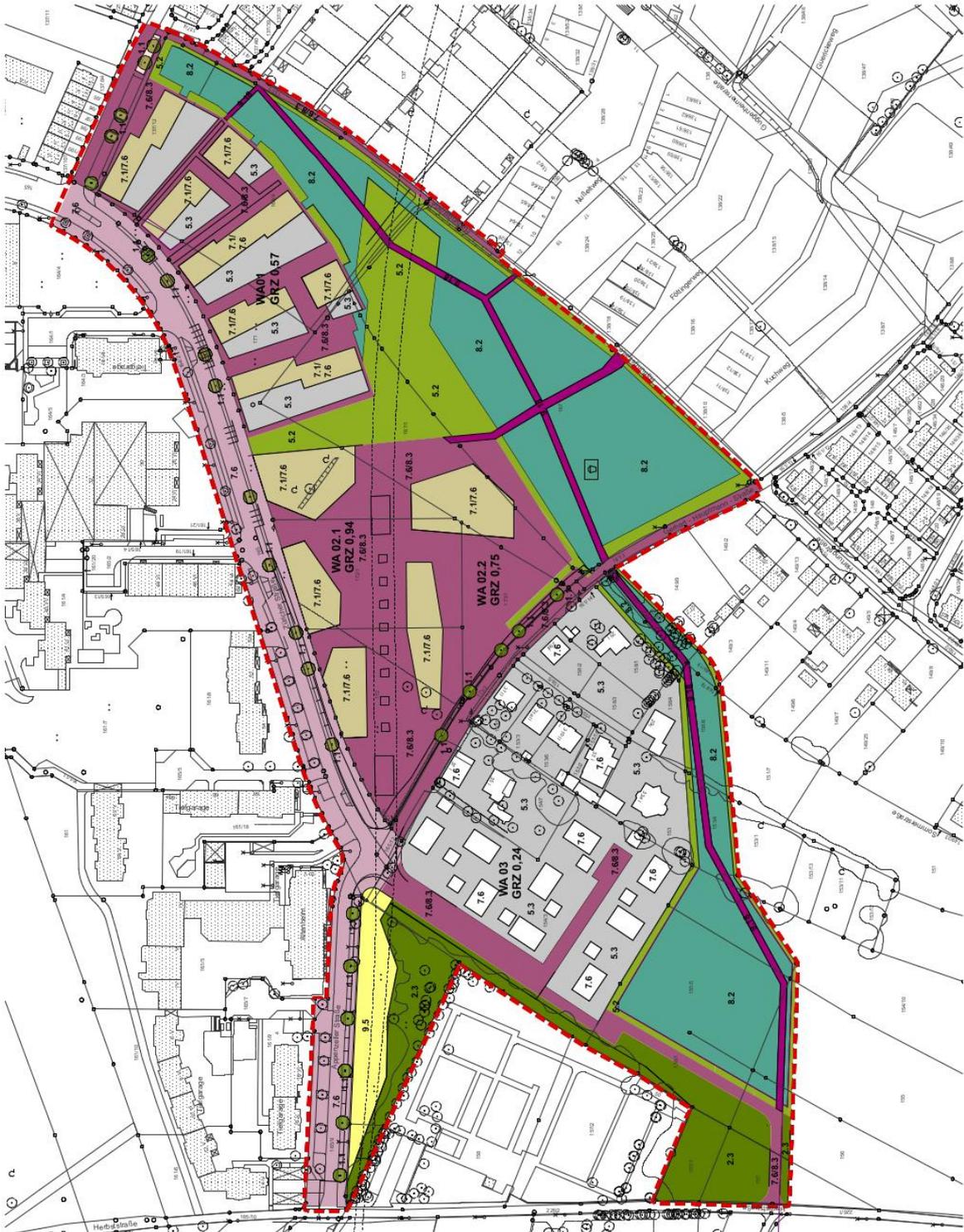
- Blotop- Nutzungstypen**
- Legende**
- Bestand - Umland mit LB-Bau (B)
  - Größliche Feldgehölze, Baumhecken (Kennzahl 2,3 B)
  - Heimliche, absichtliche Gehölze, Hecken, Säune (Kennzahl 2,4 B)
  - Alten- und stützreife Hausgärten mit Baumpflanzungen und Obstbäumen (Kennzahl 5,2 B)
  - Extensiv gepflegte Straßentränder (Kennzahl 5,6 B)
  - Unbesiegte Wege (Kennzahl 7,4 B)
  - Versiegelte Fläche (Kennzahl 7,6 B)
  - Wiesenbrache, ruderaler Wiese (Kennzahl 9,5 B)
  - Intensive Äcker, Mais in 2015 (Kennzahl 9,13 B)
  - Intensiver Erwerbsgartenbau, Gemüsebau in 2014 (Kennzahl 9,14 B)
  - Bewachsene Feldwege mit nahstehender Vegetation (Kennzahl 9,15 B)
  - Geltungsbereich



|  |  |
|--|--|
| <b>Stand 28.07.2017</b>  |  |
| Bebauungsplan Nr. 4614<br>Zürcher Straße<br>Blotop- / Nutzungstypen - Bestand mit U-Bahn |  |
| Plan-Nr.: 15-07/1.02   | Datum: 25.07.2016  |
| Maßstab: 1:1700  | ANFORDERUNGEN AN ARCHITECTEN GMBH<br>TEL.: 0911/238897-0 FAX: 0911/238897-39<br>E-MAIL: kontakt@anforderungen.de |

### I.11.3. Ausgleichsbilanzierung (3 von 3)

- Biotope- / Nutzungstypen**
- Legende**  
Entwicklung
-  Heimische, standortgerechte Einzelbäume (Kennzahl 1.1)
  -  Gefälliges Feldgehölz, Baumhecken (Kennzahl 2.3)
  -  Heimische, standortgerechte Gehäuser, Hecken, Säume (Kennzahl 2.4b)
  -  ...strukturelle Grünanlagen, arten- und strukturelle Auenstandortenflächen bzw. Feldgehölzstandorten ... (Kennzahl 8.2)
  -  Naturfällige, strukturalte Grünanlagen, Auenstandortenflächen bzw. Teilgrünen, Kleingärten (Kennzahl 5.3)
  -  Gebäude mit extensiver Dachbegrünung 75% extensive Begrünung, 25% Versiegelte Flächen (Kennzahl 7.1 / 7.6)
  -  Gebäude (Kennzahl 7.6)
  -  100% Versiegelte Flächen (Kennzahl 7.6)
  -  Versiegelte Fläche (Straßen); Technische Regenwasserversickerung der befestigten Flächen (Kennzahl 7.6 / 8.3)
  -  Versiegelte Fläche (Straßen); (Kennzahl 7.6)
  -  Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck (Kennzahl 8.2 E)
  -  Wiesenbrache, ruderalis Wiese (Kennzahl 9.5 B)
  -  Bewachsene Feldwege mit ruderalisierende Vegetation (Kennzahl 9.18 E)
  -  Geltungsbereich



|   |  |
|---|--|
| <b>Stand 28.07.2017</b>   |  |
| Rebauungsplan Nr. 4614<br>Zürcher Straße<br>Biotop- / Nutzungstypen - Planung |  |
| Plan-Nr.: 15-07/1.03  | Datum: 14.02.2014  |
| Massstab: 1 : 1'700   | AUER & OLECH, LANDSCHAFTSARCHITECTEN GMBH<br>TEL: 0911/230897-0 FAX: 0911/230897-39<br>E-MAIL: kontakt@auer-olech.ch |