

Betreff:

**Bebauungsplan 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
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Großreuth b. Schweinau ist das im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 03.12.2009 beschlossene Gesamtstrukturkonzept bzw. der im AfS am 28.10.2010 eingeleitete Bebauungsplan Nr. 4601 „Großreuth b. Schweinau“. Für diesen fanden in 2010 bzw. 2011 die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen statt. Aus dem Gesamtstrukturkonzept wurden als erste eigenständige Bebauungsplanverfahren die Bebauungspläne Nr. 4529 „Wallensteinstraße“ und Nr. 4608 „Schulzentrum Rothenburger Straße“ herausgelöst. Beide Vorhaben befinden sich aktuell in der Realisierung bzw. sind bereits fertiggestellt.

Auf Grund der oben genannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in 2013 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Bereich des künftigen Stadtteilzentrums an der Züricher Straße durchgeführt. Der daraus hervorgegangene Siegerentwurf wurde am 19.09.2013 als Grundlage der weiteren Planungen beschlossen. Der Siegerentwurf wurde um die Flächen südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ergänzt, mit dem Ziel, die hier bestehenden Siedlungssplitter städtebaulich in das Gesamtkonzept einzubinden und zusammenhängende Grün- und Freiraumverbindungen zu schaffen. Um den Siegerentwurf umzusetzen, wurde im AfS am 03.03.2016 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4614 „Züricher Straße“ eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Im Vergleich zum Siegerentwurf wurde im Bebauungsplan die Geschossigkeit im Zentrum reduziert und das Plangebiet vergrößert.

Planung

Die Planung folgt dem Ziel ein attraktives, durchgrüntes und städtisches Wohngebiet zu errichten. Es soll ein urbanes Quartier und keine reine Wohnsiedlung entstehen, da durch den Anschluss an das U-Bahnnetz der Stadt Nürnberg eine ganztägige Aktivierung des Areals zu erwarten ist.

Im Wohngebiet südwestlich der Genfer Straße sind als Gebäudetypologien Mehrspanner sowie Reihen- bzw. Stadthäuser in teilweise stark verdichteter Form vorgesehen. Bei der Bebauung südwestlich der Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich hingegen um eine in Maßstab und Wohnform an die bestehenden kleinteiligen Strukturen angepasste Ergänzung. Hier ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

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 der urbanen Gebiete Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen sowie in den Erdgeschossen von den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 soziale Nutzungen untergebracht werden (unter anderem Kindertagesstätten und Tagesbetreuungen). In den jeweiligen ersten Obergeschossen sind hauptsächlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Sie ermöglichen eine dem Standort angemessene Nahversorgung mit einer ausreichenden Besucherfrequenz. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnnutzungen geplant.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug festgesetzt, 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.

Auf Grund eines Hinweises des städtischen Eigenbetriebs Servicebetrieb Öffentlicher Raum wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung das Deckblatt vom 12.06.2018 angefertigt. Der Servicebetrieb Öffentlicher Raum weist darauf hin, dass die Appenzeller Straße derzeit ausgebaut wird. In diesem Zug werden fünf Straßenbäume gepflanzt. Sechs Straßenbäume waren im Hinblick auf die gewünschten öffentlichen Stellplätze nicht unterzubringen. Damit würde der Ausbau der Straße den Festsetzungen im Bebauungsplan widersprechen. Im Bebauungsplan Nr. 4614 sollte aber der Endzustand der Appenzeller Straße übernommen werden. Dies wird durch das Deckblatt vom 12.06.2018 angepasst. Ziel beim Straßenausbau war es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen zu erreichen. Die Straßenplanung vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum erreicht dieses Ziel. Die Straßenbäume wurden nicht als ökologischer Ausgleich zugeordnet. Die Reduzierung eines Baums (16 Wertpunkte) ist in der Ausgleichsbilanzierung vernachlässigbar.

Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahmen von einem angrenzenden Grundstückseigentümer und drei Stellungnahmen von Verbänden und Vereinen ein. Diese sind nachstehend aufgeführt.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Landesbund für Vogelschutz

Mit dem Bebauungsplan würde im wesentlichen Einverständnis bestehen. Die Festsetzung der 10 cm Bodenfreiheit von Einfriedungen werde begrüßt.

Allerdings wären die wichtigen Hinweise bezüglich der Gehölzartenauswahl noch nicht ausreichend berücksichtigt. Es sollten die Vorschläge im Rahmen der vorherigen Beteiligungen in die Festsetzungen aufgenommen werden. Die Festsetzung nicht heimischer Gehölze sei fragwürdig, da diese für die heimische Tierwelt nicht oder nur eingeschränkt nutzbar wären. Vor allem bei den Straßenbäumen wären die festgesetzten Arten und Sorten nicht erprobt und es werde in Frage gestellt, ob diese Arten beim extremen Nürnberger Stadtklima mit geringen Niederschlägen bei sandigen Böden sinnvoll seien. Im Stadtgebiet gäbe es Beispiele für das Scheitern solcher Pflanzungen. Eine erprobte Baumart wäre die Platane, die auch in heißeren Ländern und auf schwierigsten Standorten noch gute Wuchsleistungen zeige. Die Stadt Nürnberg müsste aus den bisherigen Standorterfahrungen in Nürnberg stärkere Rückschlüsse im Interesse der besseren Bewältigung der Klimawandelfolgen ziehen und diese in den Festsetzungen bei künftigen Bebauungsplänen berücksichtigen.

Unverständlich sei zudem, dass Rasengittersteine und Schotterrassen mit einer fragwürdigen ästhetischen Begründung ausgeschlossen werden. Aus Klimaschutz und ökologischen Gründen seien diese, vor allem „ordentliche und saubere“ Rasengitterpflaster, zuzulassen. Der Ausschluss sei nicht mehr zeitgemäß.

In den letzten Stellungnahmen zu Bebauungsplänen hätte der Landesbund für Vogelschutz umfangreiche Begründungen zur aktiven Förderung der Artenvielfalt in Neubaugebieten abgegeben. Es werde erwartet, dass diese hoch aktuellen Aspekte in alle laufenden Bebauungsplanverfahren als Festsetzung eingearbeitet würden. Auf Grund des Klimawandels und des Artenschwunds wären schnelle Reaktionen der Planer und der Politik notwendig. Diese Innovationen seien aufzugreifen und umzusetzen.

- Zum einen seien wertvolle Teilbereiche (z.B. Altbäume) zu erhalten. Zum anderen seien z.B. großflächige Magerrasen- und Magerstandorte den neuartigen Gestaltungselementen vorzuziehen.
- Die Größe der Ausgleichs- und Ersatzflächen sei an der erforderlichen Fläche für die Tierpopulation auszurichten. Die Pflegeverpflichtung sei eine Daueraufgabe.
- Es seien kaum Maßnahmen zur Sicherstellung der durchaus möglichen Diversität und Erhöhung der Artenvielfalt in Neubaugebieten vorgesehen. Zwar seien die Dachbegrünung und Sockelfreiheit der Einfriedungen festgesetzt, aber Magerrasen, Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung), Nisthilfen an allen Gebäuden für Vögel, Fledermäuse, Insekten (Wildbienen etc.) würden fehlen.
- Alle Gebäude und Grünflächen wären grundsätzlich mit ausreichenden Nisthilfen oder Ansiedlungshilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten aller potentieller Arten zu versehen (Festsetzung und Umsetzung).

- Die Versiegelung sei auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken.
- Das Problem des Vogelschlags an Fenstern sei zu lösen.

Ortsgruppensprecher Bund Naturschutz

Der Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz werde sich angeschlossen. Es seien einheimische Arten festzulegen.

Des Weiteren seien Teile von künftigen Grünzügen in der Achse Hartungstraße – Gerhart-Hauptmann-Straße – Appenzeller Straße vorzusehen. Zudem wäre ein Grünzug zum Tiefen Feld und anschließend über die Südwesttangente und den Europakanal wünschenswert.

Darüber hinaus sei auf eine möglichst flächensparende Bauweise zu achten. Die Einzel- und Doppelhäuser im WA 3 wären eine Flächenverschwendung. Es sollte eine verdichtete Bauweise, mindestens Reihenhäuser und eine Geschossfläche mehr vorgeschrieben werden. Sogenannte Stadthäuser wie im Schlachthofgelände mit geringer Grundfläche und mehreren Geschossen dürften nicht zugelassen werden, da eine unverhältnismäßig große Fläche für das Treppenhaus verloren ginge.

Mit Kies oder Mulch verfüllte Flächen („Ungärten“) seien zu verbieten.

Dachbegrünung wäre zu fördern.

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club.

Die bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken zur Züricher Straße seien keinesfalls ausgeräumt. Die Hoffnung, dass Straßen in Tempo 30 Zonen ohne Einschränkungen für den Radverkehr gut geeignet seien, habe sich in Nürnberg nicht bestätigt. Die Probleme für den Radverkehr an Mittelinseln wären keinesfalls gelöst, wie sich an der Schieglinger Straße, der Ziegelsteinstraße oder dem Bierweg gezeigt hat. Neue Ansätze zur Problemlösung gäbe es nicht. Ebenso würden Engstellen nicht zur Senkung des allgemeinen KfZ-Tempos führen, sondern vielmehr gegebenenfalls zu einer Beschleunigung der KfZ kurz vor der Engstelle. Zudem sei die Frage ungelöst, wie das Zuparken der Radstrecken an Engstellen verhindert werden kann. Es werde angeregt, eigenständige Radverkehrsanlagen entlang der Züricher Straße vorzusehen. Der vorgesehene Rückbau des Radwegs wäre das Gegenteil einer Radverkehrsförderung.

Zudem sei auch ungeklärt, wie der Radverkehr an die U-Bahn-Haltestelle herangeführt werden soll. Die Stellungnahme der Stadt, dass im Rahmen des Platzausbaus öffentliche Fahrradständer untergebracht würden, besage nur, dass die Fahrräder vor dem Wechsel in die U-Bahn angeschlossen werden können. Die Frage, wie der Radverkehr zu den Fahrradständern komme sei ungelöst. Es sei ungeklärt, ob bis zur U-Bahnhaltestelle gefahren werden darf bzw. wenn ja, ob dies nur im Schritt-Tempo möglich sein solle.

Anwohner im Bereich der Genfer Straße

Der Bebauungsplan würde eine Tiefgaragenzufahrt direkt gegenüber des Hauses vorsehen. Dadurch ergäbe sich eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität durch Abgase, den Lärm der ein- und ausfahrenden Autos, den Lärm durch das Öffnen und Schließen des Garagentors, dem steigenden Verkehrsaufkommen und dem Rückstau. Die Genfer Straße sei nur eine enge Anliegerstraße und Sackgasse. Es werde um eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in eine hinter dem neuen Wohngebiet liegende Stichstraße und Zufahrt über die Züricher Straße oder Nutzung einer anderen Tiefgarage der neuen Bebauung durch Erweiterung der Stellflächen gebeten.

Zu den Einwänden:

Landesbund für Vogelschutz:

Die positive Rückmeldung zur Festsetzung bezüglich der Bodenfreiheit bei den Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Gehölzlisten handelt es sich nicht um Festsetzungen, sondern um Vorschläge. Das bedeutet, dass auch andere standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden können. Die Festsetzung bestimmter Arten in Bebauungsplänen ist nicht zulässig und bedürfte eines besonderen Grundes, der im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Die Stadt ist grundsätzlich daran interessiert, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Dies ist nicht immer angebracht, da die Stadt nicht der freien Landschaft entspricht. In der Stadt sind auch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Für Grünanlagen wird in der Grünordnung üblicherweise die Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume festgesetzt. Da Grünanlagen in erster Linie der Erholung dienen, ist die Verwendung eines bestimmten Anteils „exotischer“ Arten mit besonderer Wuchsform oder Blühaspekt oder auch einzelner Nadelgehölze vertretbar. Die Planung und Herstellung öffentlicher Grünanlagen wird vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum durchgeführt oder vergeben. Die Gestaltung und Pflanzenverwendung erfolgt deshalb in Absprache mit dem Servicebetrieb Öffentlicher Raum, der die Fläche im Anschluss übernimmt. Nachdem der Servicebetrieb Öffentlicher Raum aufgrund jahrelanger Erfahrung weiß, welche Arten gut mit den unterschiedlichen Bedingungen innerhalb der Stadt zurechtkommen, wäre es fachlich verfehlt im Rahmen der Bebauungsplanung der zuständigen Dienststelle Vorschriften zu machen. Dabei spielt auch der Zeitfaktor eine Rolle. Bis nach Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes gepflanzt wird, können einige Jahre vergehen und inzwischen neue Erkenntnisse über Krankheiten oder die Eignung von Baumarten vorliegen.

Die vom Landesbund für Vogelschutz kritisierten exotischen Arten in der Auswahl für Bäume mit Überflutungstoleranz wurden bereits in der Begründung durch heimische Arten (Ulme, Esche, Weide, Erle, Stieleiche, Birke, Pappel etc.) ersetzt.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind wesentlich problematischer als in Parkanlagen. Der Servicebetrieb Öffentlicher Raum orientiert sich an den Testpflanzungen der GALK-Straßenbaumliste, der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Veitshöchheim und anderen Fachleuten sowie eigenen Erfahrungen mit unterschiedlichen Straßenbaumarten. Jede Stadt hat andere Standortbedingungen, so dass jede Stadt eigene Erfahrungen mit den verschiedenen Arten macht. Vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum wurde eine eigene Straßenbaumliste entwickelt, die regelmäßig durch neue Erkenntnisse weiterentwickelt wird. Sie enthält auch Baumarten, die mit der Klimaveränderung besser zurechtkommen als andere sowie für den engen Straßenraum in ihrer Wuchsform besser geeignet sind. Dazu gehören auch Arten, die bei uns nicht vorkommen oder Sorten von heimischen Arten, die im Straßenraum mehr Entwicklungspotential haben. Die Liste wurde auch mit dem Bund Naturschutz Nürnberg in Hinblick auf den Sonderstandort Straßenraum abgestimmt. Der Servicebetrieb Öffentlicher Raum bemüht sich, wenn es der Standort zulässt, möglichst großkronig zu pflanzen. Früchte und Beeren tragende Bäume sind im Straßenraum natürlich weniger gut geeignet. Besonders im Straßenraum ist vorrangig für eine dauerhafte Begrünung mit möglichst langlebigen Bäumen zu sorgen, die neben der gestalterischen Wirkung auch positive Wirkung auf das Kleinklima durch Wasserverdunstung und Schattenwirkung sowie die Luftqualität haben. Nur gesunde und vitale Bäume können diese Funktionen erfüllen. Werden die Anforderungen an den Baumstandort in Zukunft weiter zunehmen, so wird es auch darauf ankommen, eine größere Vielfalt an Baumarten in den Städten zu erreichen. Artenvielfalt bietet das größte Potenzial für die Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Testreihen aus mehreren Städte zeigen, dass sich auch Gehölze aus anderen Regionen bewähren. Gesucht sind vor allem Gehölzarten, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen. Der Servicebetrieb Öffentlicher Raum hat in den letzten Jahren jährlich bis zu 40 verschiedene Arten und Sorten an Straßenbäumen gepflanzt, um das Artenspektrum zu mischen. Bei neueren Klimabaumarten werden in der Regel nur wenige

Stück gepflanzt, um sie an unterschiedlichen Standorten beobachten zu können, wie sie in Nürnberg zurechtkommen.

Die Platane galt in den 1970er Jahren als Stadtbaum, der sowohl mit extremen Standortbedingungen, als auch mit der zunehmenden Luftverschmutzung gut zurechtkam. Seit einigen Jahren tritt, vorwiegend an älteren Bäumen ab ca. 40 Jahren, ein Befall mit *Massaria* auf. Als Folge des Pilzbefalls kann es zum Absterben von Zweigen und Ästen sowie deren Bruch und damit zu erheblichen Problemen im Hinblick auf die Verkehrssicherheit kommen. Platanen sind außerdem von ihrer Größe im Stadtgebiet oft zu mächtig, um sie an vielen Standorten im Nürnberger Stadtgebiet pflanzen zu können. Man kann die Straßenbreiten oft nicht mit Berlin oder Paris vergleichen. Das Wurzelwerk ist zudem sehr starkwüchsig und verursacht viele Gehwegschäden, welche für den Straßenunterhalt ein Problem darstellen können. Aus den genannten Gründen werden zwar regelmäßig Platanen gepflanzt, aber nicht in großen Stückzahlen und nur an geeigneten Standorten.

Die Standortvorbereitung ist neben der Artenauswahl durchaus ein sehr wichtiger Punkt für die nachhaltige Entwicklung von Straßenbäumen. Der Mögeldorfener Plärrer ist hier ein Negativ-Beispiel, wo gestalterische Vorgaben der Platzfläche und Baumstandorte die Entwicklung der Bäume erschweren. Ausreichend Wasser und Luft, sowie gelegentlich einige Nährstoffe und ein ausreichend großer Wurzelraum sind die Grundvoraussetzungen bei der Standortherstellung. Dies ist im Stadtgebiet, insbesondere im Straßenraum, nicht immer einfach. Die große Versiegelung, viele Autos, Salz, Spartenlagen, Beleuchtung, wenig Platz und gestalterische Vorgaben hinsichtlich Versiegelung und Begehrbarkeit der Baumscheiben erschweren die Aufgabe. Dies ist am Mögeldorfener Plärrer und an vielen Großparkplätzen der Fall.

Die Stadt Nürnberg zieht bereits Rückschlüsse aus den bisherigen Standorterfahrungen. Wie bereits erläutert, fließen diese Beobachtungen in die Festsetzung der Bebauungspläne bzw. in die Umsetzung ein.

Die Verwendung von Rasengittersteinen und Schotterrasen für private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind 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. Es gibt Alternativen zu den ausgeschlossenen Belägen, die einen ähnlichen Effekt auf die Versickerung und Versiegelung haben und gestalterisch besser sind. Durch die Festsetzung „Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist“ ist zudem eine Versickerung des Oberflächenwassers sichergestellt. Die vom Landesbund für Vogelschutz genannten ordentlichen und sauberen Rasengittersteine sind mit Hilfe des Bebauungsplans nicht sicherzustellen. Die Praxis zeigt an vielen Stellen, dass Rasengittersteine und Schotterrasen auf privatem Grund selten zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen.

Der Landesbund für Vogelschutz regt an, in allen Bebauungsplänen Festsetzungen zu treffen, um zu einer aktiven Förderung der Artenvielfalt in Neubaugebieten beizutragen. Diese Forderung wurde im Bereich der Züricher Straße in einigen Bereichen erfüllt. Viele Forderungen sind jedoch mit dem Instrument Bebauungsplan nicht umzusetzen, da die Rechtsgrundlage fehlt.

- Im Bebauungsplan Nr. 4614 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 für den Artenschutz wertvolle Altbäume zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind die erforderlichen CEF Maßnahmen festgesetzt, die auf Grund des geschaffenen Baurechts notwendig sind. Mit diesen Maßnahmen wird die kontinuierliche, ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere gesichert. Die Maßnahmen finden auf künftigen städtischen Grundstücken statt, so dass Herstellung, Pflege und Unterhalt gesichert sind. Großflächige Magerassen- und Magerstandorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da mit der Baurechtsschaffung keiner dieser Standorte zerstört wird. Es wird vielmehr in eine intensiv genutzte Ackerfläche eingegriffen. Die exakte Ausgestaltung der Grünfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung.
- Die Größe der Ausgleichs- und Ersatzflächen richtet sich nach der Fläche für die Tierpopulation. Die Maßnahmen aus den geprüften Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht) werden umgesetzt. Die Pflegeverpflichtung kann

auch ohne städtebaulichen Vertrag – da es sich um städtische Grundstücke handelt – dauerhaft sichergestellt werden.

- Zur Förderung der Diversität und Erhöhung der Artenvielfalt wurden Maßnahmen festgesetzt, die nach Baugesetzbuch festgesetzt werden können. Für die Festsetzung von Nisthilfen an allen Gebäuden (Vögel, Fledermäuse und Insekten) fehlt aber die Rechtsgrundlage. Als Satzung nach dem Baugesetzbuch legt der Bebauungsplan städtebauliche Zielsetzungen fest. Allgemeine naturschutzfachliche Zielvorstellungen können über den Bebauungsplan nicht verwirklicht werden. Zudem ist eine Durchsetzung dieser Maßnahmen - die auf privaten Grundstücken erfolgen müssen - auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich. Für die Erhaltung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere wurden CEF-Maßnahmen festgesetzt. Dadurch wurde das Thema Artenschutz fachgerecht abgehandelt. Magerrasen könnten in der öffentlichen Grünfläche umgesetzt werden, dies ist aber nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich ist die Umsetzung von Magerrasen nicht notwendig. Auf die Festsetzung von Fassadenbegründung wurde vor allem auf Grund gestalterischer Aspekte (um den zentralen Platz) und auch aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Fassadenbegründungen bedeuten einen hohen Aufwand bei Pflege und Unterhalt, der die Eigentümer zusätzlichen finanziellen Belastungen aussetzt. Auch die heterogene Eigentümerstruktur im Gebiet und die städtebaulich ausdrücklich gewünschten belebten Ladenzonen bzw. die allgemein belebte Erdgeschosszone am Platz erschweren eine Fassadenbegründung. Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sind Fassadenbegründungen nicht nötig. Zudem wurden für die Förderung der Artenvielfalt bereits Gründächer und eine sehr große öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Um die negativen Auswirkungen der steigenden Hitzetage im Sommer zu bewältigen, werden auf dem zentralen Platz Bäume untergebracht. Hier wurde bei den Festsetzungen auf eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage geachtet. Zudem mildern die großen öffentlichen Grünflächen sowie die fingerartige Struktur der Bebauung die negativen Auswirkungen.
- Zur Förderung der Diversität und Erhöhung bzw. Erhaltung der Artenvielfalt wurden durchaus Maßnahmen festgesetzt, die nach Baugesetzbuch festgesetzt werden können (siehe CEF-Maßnahmen). Für die Festsetzung von Nisthilfen an allen Gebäuden (Vögel, Fledermäuse und Insekten) fehlt die Rechtsgrundlage. Zudem ist eine Durchsetzung dieser Maßnahmen - die auf privaten Grundstücken erfolgen müssen - auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich.
- Die Versiegelung wurde auf das erforderliche Maß begrenzt. Im und um das neue Stadtzentrum wurde eine hohe Dichte festgesetzt. Gründächer, versickerungsfähige Beläge, Stellplätze in den Tiefgaragen und die große Grünfläche reduzieren die Versiegelung.
- Probleme mit Vogelschlag an den Fenstern gibt es hauptsächlich an Fassaden mit einem hohen Glasanteil. Im Geltungsbereich sind die üblichen Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäuser baurechtlich zulässig. Es werden typische Lochfassaden entstehen. Grundlegende Probleme des Vogelschlags sind hier nicht gegeben. Auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht keine Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag vor.

Ortsgruppensprecher BUND Naturschutz:

Auf die Abhandlung der Einwände und Anregungen des Landesbund für Vogelschutz wird verwiesen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist bereits der Bereich für gliedernde Grünverbindungen dargestellt. Diese Darstellung wird mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche aufgenommen. Ziel war eine Grünverbindung vom Stadtpark über die Züricher Straße bis ins Tiefe Feld. Eine Fortführung der Grünverbindung Richtung Westen ins Tiefe Feld und über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal ist wünschenswert, kann aber nicht im Bebauungsplans Nr. 4614 gesichert werden, da sich die meisten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Grünzüge von Süden nach Norden waren im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen

und sind auch im Bebauungsplan nicht angedacht. Ein breiterer Grünzug von Norden nach Süden befindet sich aber östlich des Friedhofs. Entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und in der Appenzeller Straße sind zudem straßenbegleitende Bäume vorgesehen, separate Grünzüge sind nicht festgesetzt. Diese Flächen sind für die verkehrliche Erschließung festgesetzt und auch notwendig. Zudem befindet sich die Hartungstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4614, so dass keine Festsetzungen getroffen werden können.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht vorgesehen, da das Areal die heterogenen Siedlungsmuster der südlich angrenzenden Bestandsbebauung mit einem ähnlichen Maß der baulichen Nutzung komplettieren soll. Die Höchstwerte für die Dichte der Allgemeinen Wohngebiete kann aber ausgeschöpft werden. Die hinweislich im Plan dargestellte Bebauung bleibt unter diesen Werten. Ohne die prägnante Bestandsbebauung wäre ein höheres Maß der baulichen Nutzung im Nahbereich eines U-Bahnhofs städtebaulich verträglich. Jedoch ist das Ziel der Planung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Arrondierung der kleinteiligen Strukturen im Übergang zur suburbanen Bebauung um den ehemaligen Dorfkern von Großreuth b. Schweinau. Das Allgemeine Wohngebiet 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. Bezüglich der Größe der Treppenhäuser kann im Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen werden. Allerdings dürften Stellungnahmen zu Gebäudetypen inhaltlich auch nicht mehr in den Kompetenzbereich eines Naturschutzverbands fallen.

Für einen Ausschluss von Mulch oder Kies auf den privaten Grundstücken ist keine Rechtsgrundlage auf der Ebene des Bebauungsplans gegeben. Es wurden aber Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken getroffen, um die Gestaltung der Gärten und Vorgärten zu ordnen und zu regeln.

Dachbegrünung wurde auf allen Dächern mit einer Neigung unterhalb von 7° festgesetzt. Ebenso sind Garagenflachdächer / Carports / Dächer von Gartenhäusern zu begrünen. Eine weitere Förderung der Dachbegrünung über den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bebauungsplan nur die öffentlichen Verkehrsfläche in der Breite festsetzt. Die künftige Gestaltung der Züricher Straße ist im Bebauungsplans nicht festgesetzt und ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Städtebauliche Vorstellungen sind in der Begründung ausgeführt. Grundsätzlich ist in Tempo 30 Zonen aber ein Miteinander von Rad- und Autoverkehr möglich und anzustreben. Die Straßenbreite in der Züricher Straße ist hierfür ausreichend dimensioniert und auch die Verkehrsinseln werden an entsprechenden Stellen realisiert. Dies ist in einem späteren Straßenplan auszuarbeiten. Eine Beschleunigung des KfZ Verkehrs vor Engstellen ist über den Bebauungsplan nicht zu verhindern – eine planerische Positionierung der Übergänge ist im Straßenplan zu optimieren. Ebenso sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verhinderung des Zuparkens der Radstrecken möglich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich jeder an die Straßenverkehrsordnung hält.

Der Platz an der U-Bahn ist als öffentliche Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dem Fahrrad kann auf dieser Fläche Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Ein städtebauliches Ziel ist, den Platz so zu gestalten, dass er zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Durch die relativ kurze Distanz der Abstellanlagen zur Gerhart-Hauptmann-Straße, Appenzeller Straße und Züricher Straße ist die Begrenzung auf Schrittgeschwindigkeit vertretbar.

Anwohner im Bereich der Genfer Straße

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird von zwei Seiten erschlossen. Lediglich die Zufahrt der Tiefgarage für die Baufelder 1.1, 1.2 und 1.3 und damit die Zu- und Abfahrt zu circa 41 Stellplätzen befindet sich an der Genfer Straße. Somit wird der durch die Neubebauung erzeugte Verkehr gleichmäßig verteilt und bildet keine Schwerpunkte aus. Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind so platziert, dass der Verkehr so wenig wie möglich in das Wohngebiet hineingezogen wird und die geringsten Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung entstehen. Die angesprochene Tiefgaragenzufahrt befindet sich zudem versetzt zum Grundstück des Anwohners.

Zudem sind die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen 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.

An der der Tiefgaragenzufahrt zugewandten Gebäudefassade des Grundstückseigentümers befindet sich zudem der Immissionsort IO 6. Im Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl Tags, als auch Nachts am IO 6 am ungünstigsten Geschoss eingehalten sind. Der Orientierungswert am Tag von 55 dB(A) wird mit 42 dB(A) deutlich unterschritten. Auch der Orientierungswert in der Nacht mit 40 dB(A) wird mit 38 dB(A) nicht erreicht. Auch die Spitzenpegel Tags und Nachts für die beschleunigte Abfahrt werden eingehalten. Ebenso kann eine Beeinträchtigung des Grundstücks durch den Lärm der Tiefgaragentore ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundstücks durch die Erhöhung der Abgase ist nicht gegeben. Mit circa 41 Stellplätzen wird die von der Genfer Straße aus erschlossene Tiefgarage den Verkehr nur geringfügig erhöhen. Zudem befindet sich die Tiefgaragenzufahrt auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite. Des Weiteren ist die Zufahrt seitlich versetzt zum Grundstück des Anwohners.

Eine Verlegung der Zufahrt ist auf Grund eines benötigten Abstands zum Knotenpunkt Genfer Straße / Züricher Straße in Richtung dieses Knotens nicht möglich. Eine Verschiebung in Richtung Südosten, Weg vom Knotenpunkt, ist wegen der Lage des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1 und der öffentlich Grünfläche nicht sinnvoll. Die Verlegung der Einfahrt in eine Stichstraße ist nicht möglich, da das Allgemeine Wohngebiet WA 1 direkt von der Züricher Straße erschlossen wird. Eine separate Stichstraße würde den städtebaulichen Entwurf verändern und das Allgemeine Wohngebiet WA 1 oder die öffentliche Grünfläche verringern. Zudem würde der Verkehr für das Baufeld 1.1, 1.2 und 1.3 unnötiger Weise in das Quartier gezogen werden.

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 €
Unterhaltskosten für Straße/Platz (jährlich)	ca. 57.500 €
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 €

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4614 soll im AfS am 19.07.2018 als Satzung beschlossen werden. Anschließend tritt der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt in Kraft. Nach Satzungserlass kann das Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Fazit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“ wird Baurecht für die an die neue U-Bahn Station grenzenden Flächen geschaffen. Neben 446 neuen Wohneinheiten soll Baurecht für verschiedene Formen von Dienstleistungen, einen Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen im Geltungsbereich geschaffen werden. Ein wesentlicher Bestandteil ist zudem der öffentliche Park und die hinweislich dargestellte, städtebaulich ausdrücklich gewünschte, Wasserfläche.

Der Bebauungsplan soll in der Fassung vom 30.10.2017 mit Deckblatt vom 12.06.2018 als Satzung beschlossen werden.