

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

Stand: September 2018



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	6
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	6
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	7
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	8
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	8
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	8
I.3.1.3.	Verkehr	9
I.3.1.3.a.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	9
I.3.1.3.b.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
I.3.1.3.c.	Fuß- und Radwegeverbindungen	9
I.3.1.4.	Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	9
I.3.1.5.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	10
I.3.1.6.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	11
I.3.1.6.a.	Kampfmittel	11
I.3.1.6.b.	Altlasten	12
I.3.1.6.c.	Lufthygiene	13
I.3.1.6.d.	Lärm	14
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	15
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	15
I.3.2.1.a.	Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)	15
I.3.2.1.b.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	15
I.3.2.1.c.	Bebauungspläne und Veränderungssperren	16
I.3.2.1.d.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	16
I.3.2.1.e.	Naturschutz/ Wasserschutz	16
I.3.2.1.f.	Denkmalschutz/ Bodendenkmäler	16
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	16
I.3.3.1.	Infrastrukturelle Bedarfssituation	16
I.3.3.2.	Eigentumsverhältnisse	16
I.3.3.3.	Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse	17
I.3.3.4.	Einzelhandelskonzept	17
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	17
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	17
I.4.2.	DIMENSIONIERUNG DES EINZELHANDELS	19

I.4.3.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	21
I.4.4.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	21
I.4.4.1.a.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	21
I.4.4.1.b.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
I.4.4.1.c.	Fuß- und Radwegeverbindungen	23
I.4.5.	GENDER UND DIVERSITY	24
I.4.6.	VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG	24
I.4.6.1.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	25
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	26
I.4.7.1.	LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ	27
I.4.8.	RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	28
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	29
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	29
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	29
I.5.2.1.	Grundflächenzahl GRZ	30
I.5.2.2.	Geschossflächenzahl GFZ	30
I.5.2.3.	Städtebau, Nutzung und Grünflächen	31
I.5.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	31
I.5.4.	ABSTANDSFLÄCHEN	32
I.5.5.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	32
I.5.6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	33
I.5.7.	WERBEANLAGEN	33
I.5.8.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	34
I.5.9.	GRÜNORDNUNG	34
I.5.10.	SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ	36
I.5.11.	BEHEIZUNG	36
I.5.12.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	36
I.6.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	37
I.6.1.	BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	37
I.6.1.1.	Boden	37
I.6.1.2.	Wasser	37
I.6.1.3.	Pflanzen	38
I.6.1.4.	Tiere	38
I.6.1.5.	Landschaft	39
I.6.1.6.	Mensch, menschliche Gesundheit	39
I.6.1.7.	Luft	39
I.6.1.8.	Klima	40
I.6.1.9.	Kultur- und Sachgüter	40
I.6.2.	ZUSAMMENFASSUNG	40
I.7.	BETEILIGUNGEN	41

I.7.1.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	41
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	41
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB	42
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	42
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	42
I.8.1.	VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN	42
I.8.2.	KINDERTAGESSTÄTTE	42
I.8.3.	SENIORENGERECHTES BAUEN / PFLEGE-EINRICHTUNGEN	43
I.8.4.	GEWERBLICHE NUTZUNG	43
I.9.	KOSTEN	43

II. QUELLENANGABEN

- Geotechnischer Bericht, Spotka Geotechnik (Nürnberg), 31.01.2017 und Ergänzungsbericht vom 18.05.2018.
- Orientierende Schadstoffuntersuchung der Gebäudesubstanz, CDM Smith Consult (Nürnberg), 18.12.2015.
- Orientierende Schadstoffuntersuchung im Boden, CDM Smith Consult (Nürnberg), 18.12.2015.
- Historische Erkundung, CDM Smith Consult (Nürnberg), 15.10.2015.
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005 und TA Lärm für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3644, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG (Nürnberg), 18.09.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biol.(Univ.) Oliver Wolfg. Fehse (Nürnberg), 02.05.2016.
- Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Fürth), 23.11.2016.
- Gutachterliche Stellungnahme zur standortgerechten Dimensionierung des geplanten Lebensmittel-Supermarktes, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Fürth), 29.05.2017.
- Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Eching am Ammersee), 24.04.2018 mit Ergänzung vom 18.09.2018 Umweltbericht, Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner (Fürth), 06.12.2016.
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3c Satz 1 UVPG, Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner (Fürth), Entwurf vom 18.04.2018.

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES RAHMENPLANS ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha. Aktuell gehört das Planungsgebiet einem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3644 an, in dem planungsrechtlich ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

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

Es wird beabsichtigt, die Festsetzungen im westlichen Planteil für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße zu ändern. Die textlichen Festsetzungen, in dem derzeit planungsrechtlich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, werden zu einem Mischgebiet (MI) ergänzt. Das B-Plan Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes ist für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geplant und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1,5 ha. Damit ergibt sich ein niedrigerer Wert als 20.000 m², sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

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

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 23.02.2017 nach §244 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Für den BP Nr. 3644 wurden in 03/2017 die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des ersten Entwurfs des Umweltberichts vom 06.12.2016 vor. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Für den geplanten Einzelhandel im MI 1 ist per Widerlegung der Vermutungsregel keine UVP-Vorprüfung erforderlich. Somit kann unterstellt werden, dass es sich um kein Vorhaben im Sinne des §11 BauNVO handelt, welches somit auch nicht von Anlage 1 zum UVPG erfasst ist. Auf Grundlage dieser Annahme ist das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB im Hinblick auf die Anforderungen von §13a Abs. 1 Satz 4 anwendbar.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Projekt realisiert einen Wohnungsbau im anspruchsvollen städtebaulichen Umfeld. Das ehemalige Gewerbegebiet „Porscheareal“ im Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße wird als städtische Wohnressource wiederhergestellt und ermöglicht eine Nachverdichtung im Gebiet. Ausschlaggebend hierfür ist das Zusammenwirken einer verträglichen Errichtung einer Wohnbebauung und integriertem Nahversorger auf Fl.Nr.n 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof, mit dem Umgang des nicht störenden bestehenden benachbarten Gewerbebetriebs auf Fl. Nr. 246/10.

Hauptziel zur Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für ca. 126 Wohneinheiten, davon werden 30% im geförderten Mietwohnungsbau hergestellt. Zudem soll ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung mit einer Verkaufsfläche von 1250 m² im Geltungsbereich untergebracht werden. Ein Nahversorger an dieser Stelle wird eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbebauung gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Ein weiterer Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Neugestaltung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer übergeordneten Freiraumverbindung. Diese verbindet von Süden den Thumenberger Weg und die Oedenberger Straße mit der Naherholungsfläche der Kleingartenkolonie im Norden des Baugrundstücks. Eine teilweise Änderung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche in einen öffentlichen Geh- und Radweg mit Straßenbegleitgrün und einer Baumreihe ist hierfür notwendig.

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

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung sichergestellt werden. Zudem wird die Stadt Nürnberg der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum mit der verstärkten Berücksichtigung der Wohnbebauung gerecht. Zusätzlich werden zu den frei vermietbaren auch sozial geförderte Mietwohnungen angeboten, die sich in die Bebauung eingliedern.

Durch die darin vorgesehenen Maßnahmen soll durch unterschiedliche Wohnformen im Geltungsbereich die hohe Wohnnachfrage im Stadtgebiet bedient werden sowie die Einbindung in den umgebenden Stadtraum durch die Grünverbindung gewährleistet werden. Das Bebauungsplan-Verfahren schafft unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Entwicklung des Wohngebiets mit integriertem Nahversorger angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb. Durch die städtebauliche Anordnung und Organisation der Wohnriegel wird das Wohnen nicht eingeschränkt und die Gewerbeeinheiten sind durch Integration bzw. im Umgang mit dem Bestand keine störenden Faktoren. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen mobilisiert werden.

ZUSAMMENFASSUNG ZIELSETZUNGEN

- Schaffung qualitativ hochwertigem „mietbaren“ Wohnraum
- Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau
- Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Freiraumverbindung
- Neu-Interpretation von städtebaulichen Strukturen
- Schaffung von neuer Aufenthaltsqualität im ehemaligen Gewerbegebiet
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in Erlenstegen mit Waren des täglichen Bedarfs
- Integrierter Nahversorger im Wohnungsbau
- Keine Einschränkung des vorhandenen Gewerbes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Er umfasst insgesamt ca. 2,4 ha.

Das Gebiet umfasst die Flächen südlich der Kieslingstraße, nordwestlich der Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücksgrenzen der Fl. Nrn. 246, 246/8 und 246/9 begrenzt.

Im nördlichen Bereich wird der Geltungsbereich von einem Teilbereich von den Fl. Nrn. 245 und 238 und im westlichen Bereich die Dresdener Straße mit Fl. Nr. 248/3 eingegrenzt.

Im Planungsgebiet besteht ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 6,50 Meter in nördliche Richtung. Somit liegt das Gebiet auf einer Höhe zwischen ca. 332,50 m ü. NN an der Oedenberger Straße, Fl. Nr. 309, und ca. 326 m ü. NN an der Kieslingstraße.

Der westliche Teil des Bebauungsplans erstreckt sich über das ehemalige Autohaus, das nicht mehr als solches benötigt wird. Die Fläche ist ungenutzt und das Autohaus mit Werkstätten und Tiefgarage steht leer.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Autohandel und eine Künstlergruppe haben bis vor kurzem das Areal genutzt.

Die Oberfläche ist nahezu komplett versiegelt und zu zwei Drittel bebaut.

Im Süden wird das Gebiet durch die Oedenberger Straße, im Westen durch die Dresdener Straße und im Norden von der Kieslingstraße begrenzt. Entlang der Dresdener Straße ist teilweise ein Grünstreifen (Büsche und Einzelbäume) vorhanden.

Im Nordosten schließt unmittelbar die Gewerbebebauung an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die nicht erheblich durch ihre Nutzung belästigen. Gegenüber der Dresdener Straße und Oedenberger Straße erstrecken sich reine Wohngebiete, in Form von fünf- bis zu siebengeschossige Wohnkomplexe im Osten bzw. vier (drei plus Dach) geschossige Mehrfamilienhäuser im Westen. Die ebenfalls viergeschossige Grund- und Mittelschule Konrad-Groß-Schule befindet sich an der Kreuzung Oedenberger Straße und Dresdener Straße. Nördlich der Kieslingstraße befindet sich eine Kleingartensiedlung mit einer Größe von 14ha.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch die Kieslingstraße, Dresdener Straße und Oedenberger Straße erschlossen. Über die Kieslingstraße in Richtung Westen erreicht man die Bundesstraße B2 in zwei Minuten sowie den Leipziger Platz und den Nordostbahnhof. Die Dresdener Straße ist mit beidseitigem Gehweg und angrenzenden Längsparkern sowie beidseitig geführtem Radstreifen ausgebaut. Die Dresdener Straße in Verlängerung des Thumenberger Weges verbindet senkrecht die Oedenberger Straße und die Kieslingstraße. Davon zweigt die Saalfelder Straße westlich ab und erschließt das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet sowie die Konrad-Groß-Schule.

Die im Südosten des Plangebiets liegende Oedenberger Straße führt in Richtung Südwesten auf die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße (B 4R). Bei der B 4R handelt es sich um die Ringstraße im Stadtgebiet Nürnberg.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die an der Ecke Dresdener-/ Oedenberger Straße liegende Bushaltestelle der Linie 45 (Frankenstraße – Ziegelstein Süd) und Linie 46 (Heilig-Geist-Spital – Martha-Maria-Krankenhaus) an den ÖPNV angeschlossen. Die Innenstadt kann dadurch in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Die U-Bahn Haltestelle Nordostbahnhof der Linie U2 Richtung Flughafen befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Bisher führt an das Gebiet der vom Thumenberger Weg kommenden Radweg. Dieser wird im nördlichen Bereich entlang der Kleingartenanlage weitergeführt.

Gehwege sind in allen angrenzenden Straßen an das Plangebiet vorhanden und werden übernommen.

Der übergeordnete Fuß- und Radweg aus dem Flächennutzungsplan wird beibehalten und entsprechend als 4m Fußweg, für Radfahrer freigegeben, ausgebaut und durch Bäume auf beiden Seiten der übergeordneten Freiraumverbindung begrenzt.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Im Plangebiet sind keine sozialen Einrichtungen vorhanden. Im Südwesten befindet sich die Konrad-Groß-Grund- und Mittelschule mit angrenzendem Kinder- und Jugendhaus am Nordostbahnhof.

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

Im Änderungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

Im Norden bilden die unbebauten Flächen nördlich der Kieslingstraße durch die dortigen Bahnanlagen und begleitenden Kleingärten (Kleingartenverein Kieslinghof / Klingenwald 1-3) eine städtebauliche Zäsur.

Der Änderungsbereich befindet sich an der Schnittstelle zwischen den Wohnbauflächen des Stadtteils um den Nordostbahnhof und der östlich angrenzenden Gewerbenutzung. Er weist durch das ehemalige Autohaus derzeit eine gewerbliche Prägung mit flachen Bauten und großen versiegelten Flächen auf. Im Zuge der bisherigen Nutzung der Fläche ist der Boden im Geltungsbereich großflächig durch Gebäude, Zufahrten und Stellflächen versiegelt. Insbesondere auf dem Grünstreifen entlang der Dresdener Straße und auf ungenutzten Nebenflächen im südlichen Teilbereich bestehen unterschiedliche Vegetationsbestände. Die bestehende biologische Vielfalt wird dabei im Änderungsbereich allgemein als gering eingestuft.

Baumbestandsliste

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Bemerkungen	Bewertung
1	Birke	118	6	durch flache Wurzeln sehr empfindlich gegenüber benachbarten Baumaßnahmen	bedingt erhaltenswert
2	Robinie	133	6	drei Stämme miteinander verwachsen	nicht erhaltenswert
3	Spitzahorn	124	9	Zwiesel auf ca. 2m Höhe	bedingt erhaltenswert
4	Birke	113	7	Zwiesel in ca. 10m Höhe	bedingt erhaltenswert
5	Spitzahorn	160	10	Deutlicher Längsriss im Stamm, Zwiesel in ca. 2,5m Höhe	bedingt erhaltenswert
6	Spitzahorn	124	8	zur Straße hin gebogener Leittrieb, mit einzelnen dürren Ästen	bedingt erhaltenswert
7	Winterlinde	132 + 76	9	mit zusätzlichem Stamm durch Austrieb am Stammfuß	Bedingt erhaltenswert
8	Säulenpappel	228 + 240	8	2-stämmig, stadtbildprägend	erhaltenswert

Baumbestandsliste (Stand: 30. August 2018)
LA Tautorat, Fürth

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches wurde durch das Büro Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat im August 2018 eine Baumbestandsaufnahme durchgeführt. Demnach sind acht Bäume vorhanden, die dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg unterliegen. Fast alle befinden sich auf dem schmalen Grünstreifen (Teilfläche von Fl.Nr. 248/3, Gmkg. Schoppershof), der als Straßenbegleitgrün Teil der öffentlichen Verkehrsflächen der Dresdener Straße ist. Nur eine mehrstämmige Säulenpappel findet sich abseits davon an einer steilen Böschung inmitten des Geländes auf Privatgrund.

Bei der Bewertung des im Änderungsbereich vorhandenen Baum- und Gehölzbestands ist festzustellen, dass dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist. Mehrere der vorkommenden Bäume zeigen eine ausgeprägte Zwieselbildung, was auf künftige Stammschäden und eine eingeschränkte Lebensdauer hinweist.

Aufgrund der gerade beschriebenen Bestandssituation ergibt sich im Änderungsbereich nur ein sehr eingeschränktes Lebensraumpotenzial für Tiere.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengender Habitatstrukturen werden im artenschutzrechtlichen Kurzgutachten angegeben und sind bereits durchgeführt worden:

Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person.

Als nächstgelegene öffentliche Parkanlage besteht die Steinplattenhöhe (Platnersberg) in ca. 900 Metern Entfernung vom Änderungsbereich. Der dorthin führende Weg verläuft allerdings zum Teil entlang einer stärker befahrenen Hauptverkehrsstraße, nämlich entlang des Thumenberger Wegs.

Aufgrund der vorhandenen Situation des ehemaligen Autohauses mit großen versiegelten Flächen ist der bestehende Zustand bei Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter in vielerlei Hinsicht unbefriedigend und würde in der Nullvariante dauerhaft bestehen bleiben. Hierzu zählt z.B. die umfangreiche Bodenversiegelung, die Altlastenverdachtsfläche, die dadurch im Planfall gereinigt wird, das Manko im Ortsbild sowie die fehlenden Grün- und Erholungsflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich aus Umweltsicht nur durch Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands Vorteile, wobei dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist.

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

I.3.1.6.a. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine historische Erkundung durchgeführt, sie liegt mit Stand 10/2015 vor.

Aus den Luftbildern gehen die für das Untersuchungsgelände relevanten Beobachtungen hervor:

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

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

I.3.1.6.b. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Bodens durchgeführt, sie liegt mit Stand 12/2015 vor.

Das seit 1960 als Autohaus mit Reparaturwerkstätten genutzte Gelände in der Dresdener Straße 4 in 90491 Nürnberg (Flurstück Nr. 248/5) und das angrenzende, an der Oedenberger Straße 139 gelegene Flurstück Nr. 248/6, soll umgenutzt werden. Die vorhandene Bebauung soll hierzu rückgebaut und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden 24 Kleinrammbohrungen zur Erkundung des Untergrunds bis in eine Tiefe von max. 3,4 m u. GOK abgeteuft. Mit dem gewählten Untersuchungsumfang wurden keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte vorgefunden. Damit ist auch keine Grundwasserverunreinigung durch die vorhandenen Böden/Auffüllungen zu befürchten.

Bodenproben aus der künstlichen Auffüllung und den unterlagernden Bodenhorizonten wurden in den vorab ermittelten Kontaminationsverdachtsbereichen auf die Verdachtsparameter Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, PCB, PAK und Phenolindex hin untersucht. Zusätzlich wurden 11 Bodenluftproben auf leichtflüchtige Stoffe (LHKW, BTEX) untersucht.

Die Untersuchungen zeigten beim ehem. Öllagerraum der Werkstatt und am ehem. Altöltank der rückgebauten Tankstelle im Boden kleinräumige MKW-Verunreinigungen über Hilfswert 1 gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 (max. 378 mg/kg). Weitere Hilfswertüberschreitungen für MKW wurden nicht festgestellt.

Der PAK-Gehalt der untersuchten Bodenproben lag mit max. 7,5 mg/kg in einer Probe aus einer Tiefe bis 1,0 m u. GOK über Hilfswert 1 (RKS2 am Abscheider 1). Zur Tiefe hin war kein PAK mehr feststellbar. Andere Proben enthielten kein oder geringe Mengen an PAK (max. 1,35 mg/kg).

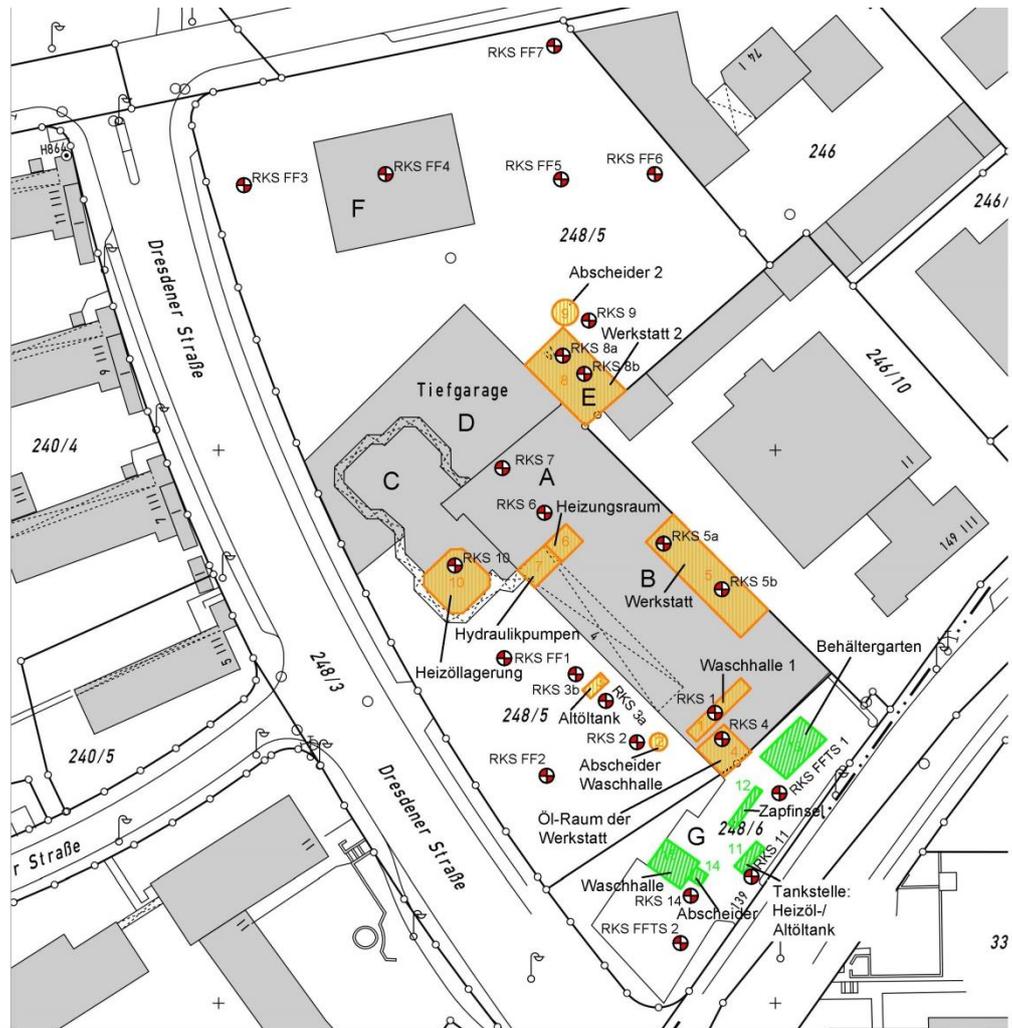
Es waren keine nachweisbaren Spuren von PCB und Phenolen festgestellt worden. Die Schwermetallgehalte liegen unter Hilfswert 1 und sind damit unauffällig. Die untersuchte Bodenluft enthielt weder BTEX noch LHKW.

In den untersuchten Mischproben, die sich aus Bodenmaterial künstlicher Auffüllungshorizonte zusammensetzen, wurden im Rahmen abfallrechtlicher Voruntersuchungen keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Das Bodenmaterial wäre danach gem. LAGA M20 uneingeschränkt verwertbar (Z0-Material).

Zwei Einzelproben der Asphaltdecke wurden zur abfallrechtlichen Einstufung auf den PAK-Gehalt untersucht. Auf Grundlage der Stichproben kann von Ausbausphaltp ohne Verunreinigungen auf einer Gesamtfläche von ca. 4.700 m² ausgegangen werden (Entsorgungskubatur ca. 300 m³).

Im Zuge von Tiefbauarbeiten ist nicht gänzlich auszuschließen, dass kleinräumig auch kontaminierte Böden angetroffen werden, welche ggf. nicht wiedereinbaufähig sind.

Die bisherigen Erkundungsmaßnahmen haben damit ergeben, dass kein Sanierungsbedarf auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes und des Wasserrechts besteht. Deshalb kann die beabsichtigte Bebauung verwirklicht werden, ohne dass vorher Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch zu regeln, dass der Baugrubenaushub abfallrechtlich beurteilt und gegebenenfalls ordnungsgemäß entsorgt wird.



Legende

-  Kontaminations-Verdachtsflächen (KVF - bereits untersucht)
-  Kontaminations-Verdachtsflächen (KVF - Untersuchung möglich)
-  Bohransatzpunkte der Rammkernsondierungen (RKS)



Auszug S.23 aus Orientierende Schadstoffuntersuchung im Boden (Stand: Dezember 2015)
CDM Smith Consult, Nürnberg

Die Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung legen nahe, dass eine Verwirklichung der Planung nicht behindert wird.

I.3.1.6.c. Lufthygiene

Die Bauflächen des Änderungsbereichs werden auf drei Seiten durch stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen begrenzt, nämlich von der Kieslingstraße, der Dresdener Straße und der Oedenberger Straße. Im Osten schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der für das Änderungsverfahren vorgesehene Bereich wurde vormals als Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb genutzt (ehem. Porsche-Zentrum).

Die lufthygienische Situation ist gemäß einer Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“ (Stadt-entwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, April 2016) dabei gegenwärtig wie folgt zu kennzeichnen:

Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Bebauungsplangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt liegen.

Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet von einer für das Stadtgebiet typischen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung im relevanten Umfeld ist nach gegenwärtiger Einschätzung auch im unmittelbaren Umfeld der das Plangebiet begrenzenden Straßen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.3.1.6.d. Lärm

Beim Immissionsschutz ist zwischen Verkehrslärm, der durch die Kieslingstraße, die Dresdener Straße und die Oedenberger Straße verursacht ist, sowie Gewerbelärm durch Gewerbebetriebe östlich des Änderungsgebiets zu unterscheiden. Durch die Nähe zu Emissionsquellen sind Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet unvermeidbar. Die resultierenden Geräuscheinwirkungen wurden gutachterlich untersucht und sind im Umweltbericht beschrieben. Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet erfolgten schallschutztechnische Untersuchungen, die Aussagen zur Immissionssituation liefern. Dieses liegt mit Stand vom 11.04.2018 vor.

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

Bei den bestehenden Gewerbebetrieben innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 3644 handelt es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Sanitär- und Heizungsbau, Raumausstatter, Gartentechnik).

Aus den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen der jeweiligen Betriebe gehen keine verwertbaren Angaben zu den schalltechnischen Auflagen der Betriebe hervor.

Lediglich für das Bürogebäude Kieslingstraße 78, liegt die Auflage vor, an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet die gültigen Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten.

Aufgrund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe sowie unter Berücksichtigung der im Südosten direkt angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet kann für das geplante Mischgebiet davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als nicht relevant einzustufen sind. Mit der festgestellten Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von mindestens 10 dB ist auch bei Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung davon auszugehen, dass mit dem angrenzenden Betrieb kein schallimmissionsrelevanter Schallbeitrag zu erwarten ist. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten erfüllt.

Hinsichtlich des geplanten Nahversorgers und anderen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung erarbeitet und liegt mit Stand vom 11.04.2018 vor.

Beim Verkehrslärm ist der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1, für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB nachts im Innenbereich des Plangebiets eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) tags und 54 dB(A) nachts wird im überwiegenden Teil des Planungsgebiets eingehalten.

Die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrs durch den neu gebauten Einzelhandel sowie die Wohnbebauung auf die Bestandsgebäude im Umfeld wurden in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung Nr. 13109 des Ingenieurbüros Sorge detailliert betrachtet.

Auf die Festsetzung einer lärmorientierten Grundrissanordnung wurde zugunsten einer freien Grundrissgestaltung im weiteren Planungsverlauf verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung kann auf die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden und ersatzweise die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 erfolgen.

Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Wohngebäude wären daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Schutzbedürftige Räume sind vorrangig zur verkehrsabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2013 ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken liegt das Plangebiet im Oberzentrum Nürnberg, an der Entwicklungsachse Nürnberg/Erlangen. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

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

Diese Darstellung entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des zweiten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3644. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben. Mit der Anwendung des §13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

Nördlich der Kieslingstraße liegt eine Grünfläche, aus der eine von Norden kommende übergeordnete Freiraumverbindung kommt, die östlich der Dresdener Straße und als Allee mit Fuß- und Radweg ausgebaut wird und in Richtung Rechenberg weiterverläuft.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt; im Südwesten im Bereich der Schule ist diese als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

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

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3644, somit ist derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben.

I.3.2.1.e. Naturschutz/ Wasserschutz

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

I.3.2.1.f. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

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

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die notwendige Einzelhandelseinrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs wird durch den Neubau eines Nahversorgers im Mischgebiet geschaffen.

In der kleinräumigen Darstellung der Planungsbereiche geht hervor, dass im Planungsbe-
reich Nr. 51 Erlenstegen ein Spielflächenfehlbedarf von insgesamt 11.300 m² besteht.
Auf Grundlage der neu geplanten 126 Wohneinheiten und daraus abgeleiteten Einwohner-
zahl ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Bedarf von vier Krippen-, neun Kindergar-
ten-, neun Hortplätzen und 10 Grundschulplätzen, die im Plangebiet nicht gedeckt werden
können. Direkt gegenüber der Dresdener Straße befindet sich die Konrad-Groß-Grund- und
Mittelschule.

Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich der Konrad-Groß-Schule in weniger als 500 m
fußläufiger Entfernung sowie an der Oedenbergerstraße. In 20 Minuten sind fußläufig Spiel-
flächen an der Rechenberganlage zu erreichen.

Im Norden der Kieslingstraße befindet sich die Naherholungsfläche der Kleingartenkolonie.

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Oedenber-
ger Straße, Dresdener Straße und Kieslingstraße gut erschlossen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens umfasst eine Fläche von ca.
2,4 ha. Davon befinden sich Teile im privaten Eigentum oder im Eigentum der Stadt Nürn-
berg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 23.02.2017 wurden die Einleitung des Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Grundlage für die Planung ist der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg aus 10/2017.

Dieser greift zum einen unter Punkt B 3.1 beim Geförderten Wohnungsbau, da mehr als 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden und so 30% der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen sind.

Andererseits wird im Baulandbeschluss unter Punkt B 4.4 die Grünflächenversorgung mit pro Einwohner 20m² im Geschosswohnungsbau und davon jeweils pro Einwohner 3,4m² Spielplatz- oder Jugendspielfläche angegeben.

I.3.3.4. Einzelhandelskonzept

Am 23. Oktober 2013 hat der Stadtrat das Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg beschlossen. Dieses Konzept ist i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In diesem Konzept wird die Gemarkung Schoppershof, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, als Zentren- bzw. Nahversorgungsstandort eingestuft. In der perspektivischen Zentrenhierarchie befindet sich das Plangebiet im Bereich eines D-Zentrums.

In einem D-Zentrum sind großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzelfall in Bezug auf Sortiment, standortgerechte Dimensionierung etc. zu beurteilen.

Weiterführend werden das Konzept und die standortgerechte Dimensionierung im hiesigen Bebauungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Grundgedanke des Konzeptes ist zwischen die bestehende, heterogene Siedlungsstruktur einerseits und den bestehenden Gewerbeeinheiten andererseits städtische Wohnressourcen wiederherzustellen und verträglich in die Umgebung zu integrieren. Die städtebauliche Zielsetzung ist eine Weiterentwicklung des Gebiets als Mischgebiet. Insgesamt sind ca. 126 Wohneinheiten vorgesehen, die im Bestand vermietet werden, davon werden 40 Wohneinheiten im sozial geförderten Mietwohnungsbau errichtet.

Es wird qualitativ hochwertiger Wohnungsbau geschaffen, der die Riegelstruktur und Höhen der umgebenden Wohnbebauung aufnimmt und sich im Gebiet integriert. Die Baukörper folgen den bestehenden topographischen Linien.

Der Nahversorger wird im Wohnriegel an der Kieslingstraße im Erdgeschossbereich gut erreichbar und sichtbar integriert und verbessert die Versorgung der Bevölkerung in Erlenstegen mit Waren des täglichen Bedarfs.

Der benachbarte Gewerbebetrieb im Osten wird nicht eingeschränkt und könnte sich bei Bedarf aufgrund der festgesetzten Baulinie in Form einer Grenzbebauung bis auf die Flurstücksgrenze im Norden erweitern.

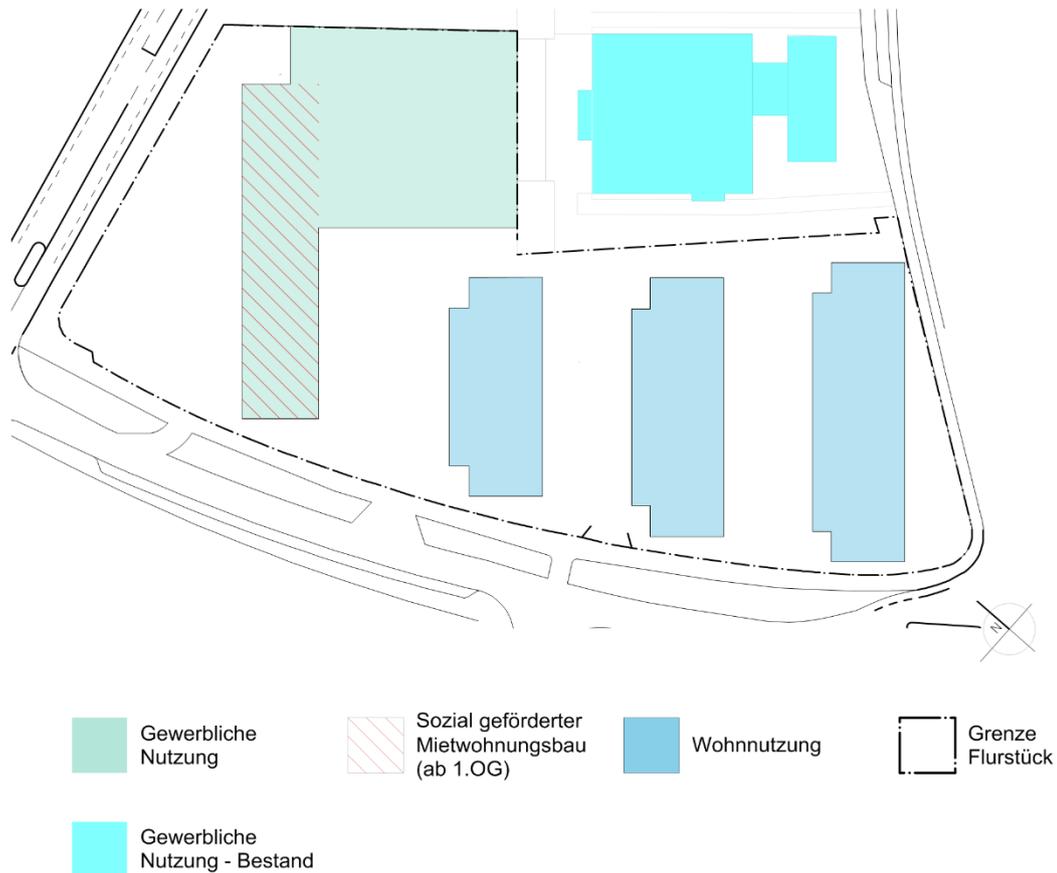
Schalltechnische Maßnahmen gegen Gewerbelärm werden im Schallschutzgutachten erläutert und stellen keinen störenden Faktor dar.

Übergänge zwischen den Gewerbeflächen zu den Wohnflächen werden entsprechend der spezifischen Bedürfnisse gestaltet.

Um einen Teil der Gewerbeinsel, die sich von der Kreuzung Kieslingstraße/Oedenberger Straße nordöstlich bis zur Dresdener Straße nach Westen erstreckt, sozial und qualitativ aufzuwerten, wird im Gesamtkonzept flurstückübergreifend geplant.

Durch die Umgestaltung der Dresdener Straße als übergeordnete Freiraumverbindung mit Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Teilfläche des Plangebietes sowie begleitenden Baumpflanzungen wird im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung eine stärkere Abgrenzung zum Straßenraum und eine erhöhte Aufenthaltsqualität in den Freiräumen geschaffen.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG		
Planungsgebiet gesamt	24.321,53 m ²	
Grundstücksfläche	15.264,20 m ²	
Grundfläche nach §19 BauNVO	Wohnen/Gewerbe Neubau	ca. 5000 m ²
	Gewerbe Bestand	3.555,00 m ²
VERKEHRSFLÄCHEN		
Straßenverkehrsfläche gesamt (mit Umbau in Kieslingstraße und Dresdener Straße)	ca. 9000 m ²	
davon Freiraumverbindung Rad- und Fußweg in Dresdener Straße	ca. 1700 m ²	
Parkplatzfläche	ca. 1500 m ²	
GRÜNFLÄCHEN		
Dächer mit extensiver Begrünung	ca. 3500 m ²	
Private Kinderspielplätze	ca. 750 m ²	
Private Fläche im Innenbereich	ca. 3000 m ²	



Schema Nutzungen (Stand: April 2018)
 HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2. DIMENSIONIERUNG DES EINZELHANDELS

Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Bericht vom 12.12.2012 wird unter Ziff. 13.2.2 (Seite 416 ff.) für den Stadtbezirk Erlenstegen mit rund 3.890 Einwohnern eine Unterversorgung dieses Stadtteils für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt.

Die bestehenden Betriebe liegen im Wesentlichen in der Erlenstegenstraße bzw. Äußeren Sulzbacher Straße. Westlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Erschließung die Nordostbahnhofsiedlung. Im nördlichen Bereich von Erlenstegen befinden sich dagegen keine leistungsfähigen Betriebe für die Nahversorgung.

Das im Stadtrat am 23.10.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg stellt unter Ziff. 3.2 hierzu ebenfalls fest, dass in den Randbereichen der Stadt Nürnberg sehr geringe Nahversorgungsanteile festzustellen sind. Unter Ziff. 5 des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg wird empfohlen, eine Stärkung der flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel vorzunehmen.

Eine Auswirkungsanalyse zur Untersuchung wurde im Dezember 2016 erstellt. Zudem wurde in Ergänzung zur reinen Auswirkungsanalyse noch der Grad der aktuellen Nahversorgung (fußläufige und radmobile Abdeckung) der Bevölkerung im Bereich periodischer Bedarf in den Stadtbezirken Erlenstegen, St. Jobst und Schoppershof dargestellt.

Eine Besonderheit ist die Lage in einem „Straßendreieck“ innerhalb lokaler Verkehrsachsen, d.h. der Standort ist eingefasst zwischen der Kieslingstraße im Norden, der Dresdener Straße im Westen und der Oedenberger Straße im Süden und Südosten. Damit befindet sich der Standort im Nürnberger Straßennetz an einem gut frequentierten und erreichbaren

Standort.

Am Standort selbst oder in den umliegenden Wohngebieten befinden sich keine relevanten Anbieter, solche befinden sich erst in knapp 2 km Entfernung im Bereich des Ostbahnhofs oder an der Welslerstraße (B4 Ring). Weitere untersuchte relevante Strukturen wie in den Nahversorgungsbereichen Erlenstegen und Fritz-Munkert-Platz oder im C-Zentrum Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße sind entweder nicht mit relevanten Anbietern ausgerüstet oder befinden sich bereits zu weit entfernt bzw. jenseits der Hauptwettbewerber.

Durch den geplanten Neubau eines Nahversorgers werden unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt keine substanziellen Beeinträchtigungen der umliegenden (Nah-)Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Nordosten Nürnbergs zu erwarten sein. Damit sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die untersuchten zentralen Versorgungsstrukturen und Nahversorger infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender Nahversorger anzunehmen. Somit fügt sich das Vorhaben aus Gutachtersicht in verträglicher Art und Weise in die bestehenden Nahversorgungsstrukturen der Stadt Nürnberg ein. Zudem wird eine nicht nur räumlich, sondern auch einwohnerseitig bestehende Nahversorgungslücke im Nordosten Nürnbergs geschlossen. Der geplante Lebensmittel-Supermarkt als Teil einer umfangreicheren städtebaulichen Maßnahme mit Schwerpunkt Wohnungsbau trägt dazu bei, einen bestehenden städtebaulichen Missstand verträglich zu entwickeln und eine bereits bestehende und sich perspektivisch durch die Wohnbaumaßnahme verstärkende Nahversorgungslücke zu schließen.

Standort Kommune hat auf Basis des Gutachtens eine standortgerechte Dimensionierung durchgeführt und bestätigt, dass 1.250 m² Verkaufsfläche verträglich sind. Nach Angaben des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth wohnen zum Zeitpunkt Mai 2017 2.518 Personen in einer Entfernung von 500 Metern zum Projektstandort. Analog zu den Daten der Wirkungsanalyse entfällt auf diese Bevölkerung eine Kaufkraft für periodischen Bedarf in Höhe von 7,9 Mio. Euro jährlich. Stellt man nun den Projektumsatz der Wirkungsanalyse (basierend auf einer Verkaufsfläche von 1.170 m² für periodischen Bedarf) von 4,95 Mio. Euro jährlich gegenüber, der im Übrigen zum Zweck der Verträglichkeitsbetrachtung eher im Bereich einer Obergrenze angesetzt wurde, dann ergibt sich, dass dieser Projektumsatz in etwa 63% der Kaufkraft im zuzuordnenden Wohnumfeld entspricht, diese also deutlich unterschreitet. Eine standortgerechte Dimensionierung kann also über diesen Vergleich klar bestätigt werden.

Auf Basis der dargestellten Befunde zu Kaufkraft im Bereich der Gebietsversorgung (500 Meter Entfernung um den Projektstandort) kann eine standortgerechte Dimensionierung festgestellt werden, da der Projektumsatz das dort verortete entsprechende Kaufkraftvolumen deutlich unterschreitet. Auch Auswirkungen durch räumliche Überschneidungen mit den entsprechenden Versorgungsgebieten der umliegenden Lebensmittelanbieter können ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der großen Zahl eingeschränkt mobiler Einwohnerinnen und Einwohner sollte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung für möglichst große Bevölkerungsteile gewährleistet werden.

Eine gute bis sehr lokale Pkw-Erreichbarkeit, Sichtanbindung und Anfahrbarkeit dank Lage an der lokalen Hauptverkehrsachse Kieslingstraße sowie dank der Nähe zu den Zubringern Thumenberger Weg und Oedenberger Straße unterstützen den Standort.

Aufgrund der genannten Punkte und der standortgemäßen Verkaufsflächendimension wird sich der Nahversorger gut in das Nürnberger Nahversorgungsnetz einfügen und zudem noch eine räumliche Lücke in diesem Netz schließen.

Die Dimensionierung des Nahversorgers wird im späteren Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

I.4.3. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Dresdener Straße ist eine „aufgefächerte“ Baustruktur mit vier Wohnblöcken, mit bis zu fünf Geschossen geplant.

Im Bereich der Kieslingstraße sind in einem Gebäudekomplex im Erdgeschoss der geplante Nahversorger und in den Obergeschossen geförderte Mietwohnungen vorgesehen. Die ebenerdigen Stellplätze für den Supermarkt sind vor diesem Gebäude an der Kieslingstraße angeordnet. Der integrierte Nahversorger wird von der Kieslingstraße erschlossen, fungiert als Lückenschluss und „Lärmpuffer“ zu den anschließenden Produktionsbauten auf der wohnabgewandten Seite.

Entlang den Grundstücksgrenzen zu den Flur-Nr. 246 sowie 246/10 werden gemäß Bebauungsplan jeweils Baulinien festgesetzt. Durch diese dadurch ermöglichten Grenzbebauungen für alle drei Grundstücke können die Lücken zwischen den Gewerbebauten geschlossen werden.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches sind drei Mehrfamilienwohngebäude vorgesehen. Sie nehmen die Regelstruktur und die Höhen der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Baukörper folgen den bestehenden, topografischen Linien. Unter den Wohngebäuden ist eine Tiefgarage vorgesehen mit Ein- und Ausfahrt in den nördlichen Teil der bestehenbleibenden Dresdener Straße.

Im Innenbereich werden durch eine Abfolge unterschiedlicher Grün-Höfe mit privatem Spielplatzbereich verschiedene räumliche Situationen geschaffen. Durch Betonung der zum Wohnquartier gehörenden Spiel- und Platzflächen mit größeren Bäumen, werden diese hervorgehoben und die räumliche Gliederung betont. Die Wohngebäude orientieren sich jeweils zu den Grünräumen.

Zur Wahrung der Privatsphäre werden die auf der Südseite im Innenbereich liegenden privaten Außenbereiche im Erdgeschoss durch Heckenpflanzungen von den Zuwegungen und Freiflächen abgeschirmt. Der teilweise entstehende Höhenunterschied durch das natürliche Gefälle wird mit Stützmauern aus Beton abgefangen. Den Hauseingängen sind Treppen- und Rampenanlagen aus Beton vorgelagert und Fahrradstellplätze zugeordnet.

Erforderliche Rettungswege und Aufstellflächen werden zur Vermeidung hoher Versiegelung weitestgehend als Rasenpflaster vorgesehen.

Um den bestehenden angrenzenden Gewerbebetrieb östlich im Mischgebiet nicht einzuschränken, besteht für diesen in Zukunft die Möglichkeit zu erweitern.

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.4.1.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Oedenberger Straße, Kieslingstraße und Dresdener Straße. Die Umgestaltung der Dresdener Straße ergibt sich aufgrund der Schaffung von Wohnraum und einem Nahversorger im Zuge der Nachverdichtung und Nutzungsänderung des Gebiets.

Die Dresdener Straße wird bisher im Generalverkehrsplan der Stadt Nürnberg als Hauptverkehrsstraße geführt. Um die rechtliche Voraussetzung zur Einbeziehung der Dresdener Straße in die angrenzende Tempo 30-Zone zu schaffen und größere Gestaltungsspielräume im Sinne einer Verkehrsberuhigung zu gewinnen, ist die Dresdener Straße aus dem Netz der Hauptverkehrsstraßen herauszunehmen.

Da weiterhin eine Verknüpfung des Hauptverkehrsstraßennetzes zwischen der Erlenstegenstraße (B14) und der Kieslingstraße/Eichendorffstraße über den Thumenberger Weg erforderlich ist, muss im Gegenzug zur Abstufung der Dresdener Straße die Oedenberger Straße

zwischen Thumenberger Weg und Eichendorffstraße zur Hauptverkehrsstraße aufgestuft werden. Zu einer erheblichen Verkehrsverlagerung wird dies nicht führen, da schon heute die nordöstliche Oedenberger Straße im Vergleich zur Dresdener Straße die mehr als doppelte Verkehrsmenge aufnimmt. Zudem ist der Ausbauzustand der Oedenberger Straße einer Hauptverkehrsstraße angemessen, sodass dort keine baulichen oder verkehrstechnischen Anpassungen notwendig sind.

Die Dresdener Straße wird verengt und auf 30 km/h begrenzt. Dadurch wird der Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet sowie im Bereich der Schule beruhigt und beeinträchtigt die Umgebung dadurch weniger.

Besucherstellplätze werden über den Geltungsbereich des BP Nr. 3644 verteilt; der Schwerpunkt liegt jedoch in der Dresdener Straße und Kieslingstraße.

Die Anlieferung des anschließenden Gewerbebetriebs erfolgt wie bisher über eine Zufahrt in der Oedenberger Straße und ist unabhängig von der Neubebauung und beeinflusst diese nicht. Die verkehrliche Erschließung des geplanten integrierten Nahversorgers (Anlieferung und Kundenparkplätze) erfolgen über die Kieslingstraße mit einer neuen Abbiegespur, in deren Verlängerung eine Fußgängerinsel geplant ist, die eine sichere Verbindung zur Kleingartenkolonie ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage im nördlichen Teil der Dresdener Straße, die Rampe wird wegen schallschutztechnischer Maßnahmen eingehaust. Das Rolltor wird lärmarm nach dem Stand der Technik geplant.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze für den Nahversorger und der ergänzenden gewerblichen Nutzung wird ebenerdig auf dem Parkplatz, der von der Kieslingstraße aus erreichbar ist, nachgewiesen.

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradstellplatzsatzung (FAbS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.



Schema Tiefgarage (Stand: Mai 2018)
 HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4.1.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

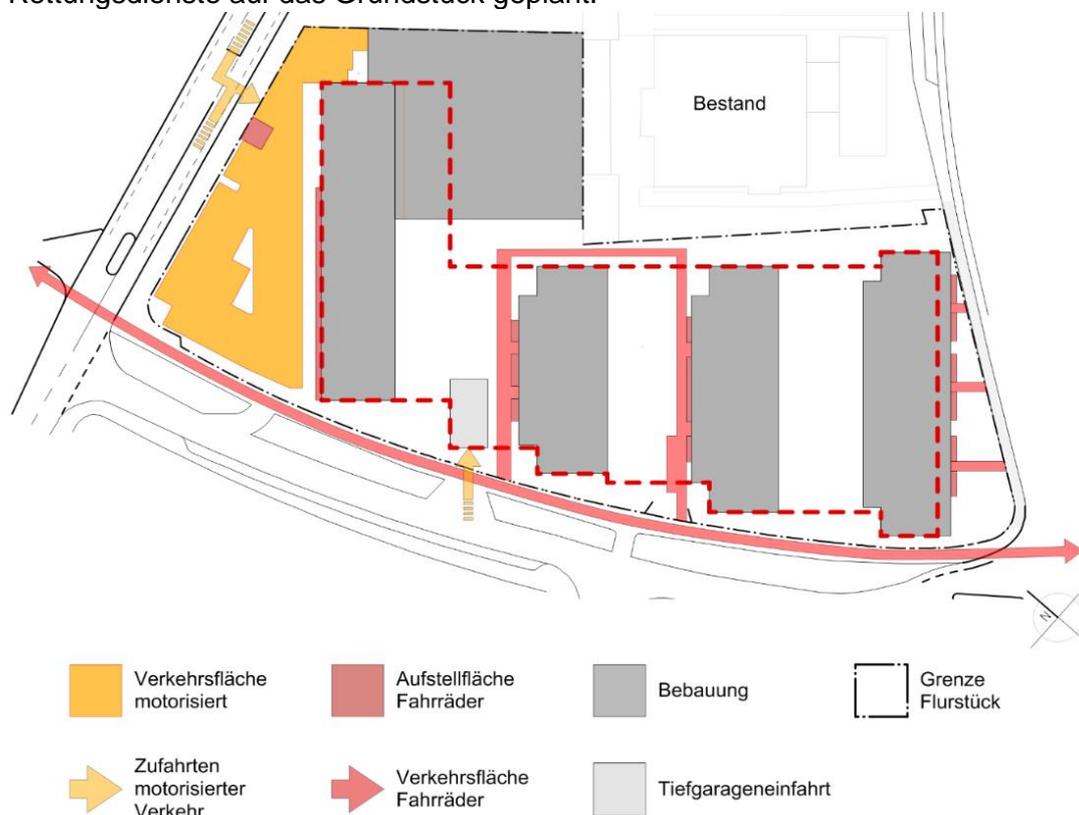
Wie bereits unter Punkt I.3.1.3. angeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch Verkehrsmittel angebunden.

I.4.4.1.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Dresdener Straße wird auf der westlichen Seite im Bestand erhalten mit Gehweg und angrenzenden Längsparkern. Auf Seiten des Plangebiets wird der übergeordnete Fuß- und Radweg aus dem Flächennutzungsplan beibehalten und entsprechend als 4m Fußweg, für Radfahrer freigegeben, ausgebaut und durch Bäume auf beiden Seiten begrenzt. Gleichzeitig wird der vom Thumenberger Weg kommende Fuß- und Radweg nach Norden fortgesetzt und dadurch die Vernetzung des Stadtteils aufrechterhalten. Durch den neu entstehenden breiten Rad- und Gehweg werden die Anwohner angehalten, bevorzugt das Fahrrad als Fortbewegungsmittel zu nutzen. Zur Stärkung des Fahrradverkehrs werden auf den privaten Grünflächen unmittelbar zu den Eingängen der Gebäude Fahrradstellplätze angeordnet. Durch die unmittelbare Anordnung von Bewegungsflächen wird die Lebensqualität der Bewohner gesteigert.

Die übergeordnete Freiraumverbindung trennt die Dresdener Straße durch einen drei Meter breiten öffentlichen Grünstreifen ab, unter dem der Mischwasserkanal mit DN 300 liegt. Der vier Meter breite Fuß- und Radweg wird einerseits von öffentlichem Grünstreifen und andererseits privater Grünfläche von Bäumen beiderseits eingesäumt.

Zum Quartiersinneren sind private Fußwege vom öffentlichen Fuß- und Radweg vorgesehen, die zur Erschließung der Wohngebäude dienen. Über die übergeordnete Freiraumverbindung mit einer Breite von zehn bis zwölf Metern ist die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste auf das Grundstück geplant.



Schema Verkehr (Stand: Mai 2018)
 HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Schema Wege und Erschließungsflächen (Stand: April 2018)
 HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.5. GENDER UND DIVERSITY

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

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht unter anderem geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Es werden gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg 30% der Geschossfläche für geförderte Wohnungen vorgesehen. Diese werden in Baufeld 1 angeordnet. Durch die Vermischung von gefördertem Wohnungsbau sowie frei finanziertem Wohnungsbau kann Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden und so einem sozioökonomischen Strukturwandel vorgebeugt werden.

Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

I.4.6. VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Für die Bauflächen der Wohnbebauung werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Die erforderlichen Abfallsammelstellen werden gemäß

den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AbfallwirtschaftsS - AbfS) dimensioniert und sind so platziert, dass sie von der öffentlichen Erschließungsstraße gut zu erreichen sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung der Leitung aus der privaten Grünfläche in die öffentliche Fläche nötig.

Eine Fernwärmeleitung ist an der Konrad-Groß-Schule in der Saalfelder Straße vorhanden und wird erweitert um das Plangebiet an die Fernwärme anzuschließen.

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Dresdener Straße, Oedenberger Straße und Kieslingstraße vollständig erschlossen. Das Schmutzwasser ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten des Baugrundes liegt bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung ein hydrogeologisches Gutachten vor und wird unter Punkt I.4.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genauer beschrieben.

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts ist die Umsetzung des Ziels der „doppelten Innenentwicklung“ mit der Revitalisierung der Baufläche durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie mit der umfangreichen Neuentwicklung privater Grün- und Freiflächen. Durch den Um- und Rückbau der Dresdener Straße entsteht ein circa 12m breiter Streifen zwischen Straßenrand und Bebauungsgrenze. Dieser wird als übergeordnete Freiraumverbindung mit Baumpflanzungen (z.B. Silberlinden) und pflegeleichten Unterpflanzungen mit blütenreichen Stauden (z.B. Silbersommer) gestaltet. Darin ist auch ein vier Meter breiter Rad- und Gehweg enthalten, der Bestandteil der Grünverbindung zwischen dem Volkspark Marienberg und dem östlichen Pegnitztal ist. Die entstehende Grünverbindung entlang der Dresdener Straße erweitert den Grünraum des Grundstückes auf den öffentlichen Raum.

Zugunsten der Schaffung von hochwertigem Wohnraum und Einzelhandel sowie der Herstellung der dazugehörigen Stellplätze in einer zusammenhängenden Tiefgarage und Parkplatz können die erforderlichen öffentlichen Spiel- und Grünflächen nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet werden dafür zwischen den Neubauten im Innenbereich ca. 3000 m² private Grünflächen generiert.

Der vorhandene Baumbestand kann bis auf die Winterlinde im Zuge der geplanten Bebauung nach derzeitigem Planungsstand im südlichen Teil des Plangebietes nicht erhalten werden. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt. Im Gegenzug sind jedoch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg vorgesehen.

In Verbindung mit diesen neuen Baumpflanzungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Vergleich zur derzeitigen Oberflächenversiegelung bzw. zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung erreicht werden.

In den entstehenden privaten Grünflächen sind zwischen den Gebäuden jeweils private Kinderspielplätze vorgesehen. Durch die unmittelbare Nähe zu den Wohngebäuden können die Kinder dort in einem sicheren Umfeld spielen. Durch eine ansprechende Gestaltung der Freiräume werden hier Erholungsflächen für die Bewohner geschaffen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die nicht hergestellten öffentlichen Grün- und Freiflächen werden äquivalent Grün- und Spielflächenaufwertungen am Platnersberg sowie im Bereich der Nordostbahnhofsiedlung durchgeführt. Diese sind in direkter Umgebung zum Plangebiet und stehen zur Nutzung zur Verfügung.



Schema Grünflächen (Stand: April 2018)
 HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Hinsichtlich der Gewerbe Geräuschimmissionen ist festzustellen, dass die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

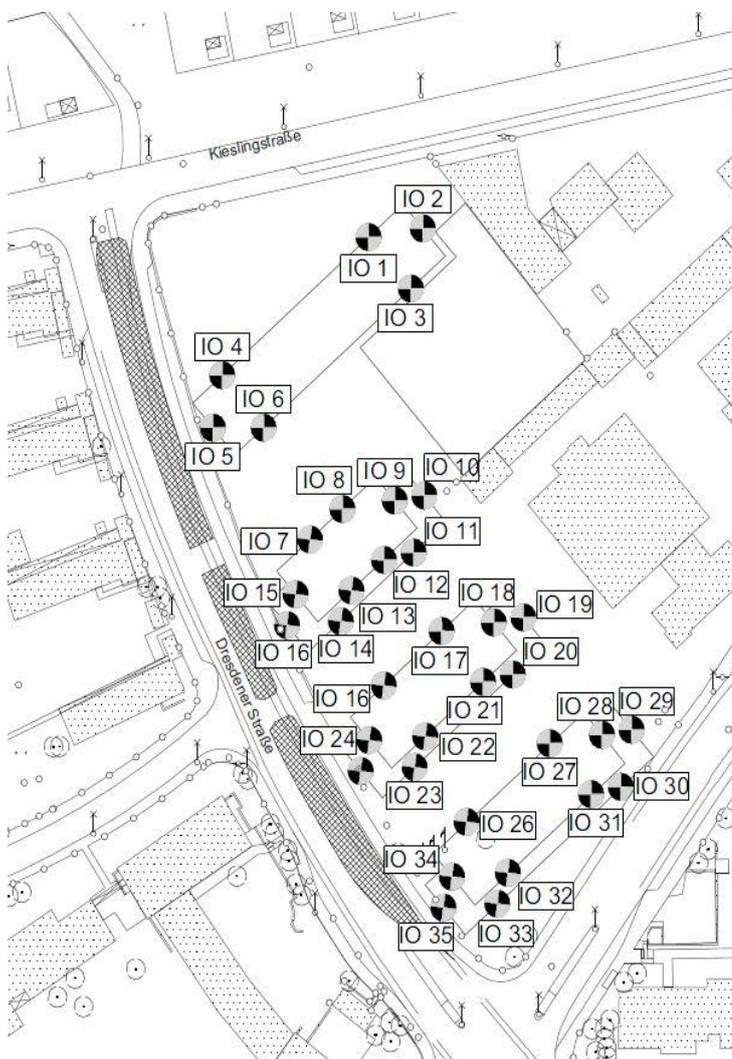
Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Plangebiet durch Verkehrsgeräuschimmissionen der öffentlichen Straßen ist die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Demnach sind nachstehende Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen zu beachten:

Gebietsausweisung	Orientierungswert L_{ow} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	60	50

Bei Neuplanungen im Geltungsbereich können im Rahmen der Abwägung die nachstehenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV ergänzend herangezogen werden:

Gebietsausweisung	Orientierungswert L_{ow} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	64	54

I.4.7.1. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ



	Tag	Nacht
IO 1	66	67
IO 2	64	66
IO 3	55	56
IO 4	63	64
IO 5	61	62
IO 6	56	57
IO 7	57	58
IO 8	56	57
IO 9	54	55
IO 10	54	55
IO 11	52	53
IO 12	51	52
IO 13	52	53
IO 14	56	57
IO 15	55	57
IO 16	61	62
IO 17	54	55
IO 18	55	56
IO 19	57	58
IO 20	56	57
IO 21	55	57
IO 22	55	56
IO 23	57	58
IO 24	56	57
IO 25	62	64
IO 26	57	58
IO 27	54	56
IO 28	57	59
IO 29	66	67
IO 30	71	72
IO 31	61	62
IO 32	62	63
IO 33	69	70
IO 34	57	58
IO 35	66	67

Übersicht Außenlärmpegel an den Außenfassaden – Lageplan und Tabelle Immissionsorte anhand Angaben aus schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Stand: 18. September 2018), IfB Sorge Nürnberg

Um die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Planungsgebiet zu verstehen und konkrete Maßnahmen vorsehen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Sorge eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 3644, 2. Änderung zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße in Nürnberg mit Stand 11.04.2018). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr und den Gewerbelärm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht.

Aufgrund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe sowie unter Berücksichtigung der im Südosten direkt angrenzenden Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht für das geplante Mischgebiet sowie die sich weiter westlich davon befindliche Wohnbebauung an der Dresdener Straße sowie die Kleingartenanlage als nicht relevant einzustufen sind.

Zudem sind im Gutachten Hinweise und Möglichkeiten der Lärmkonfliktbewältigung aufgeführt.

I.4.8. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet ist zu prüfen, ob den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen werden kann. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, was durch ein hydrogeologisches Gutachten intensiv untersucht wurde.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation in Frage.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. -flächen
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflusssdrosselung und Rückhaltung),
- versickerungsfreundlicher Ausbau von Verkehrsflächen,
- 100% des Niederschlagswassers werden mit ausreichender Vorreinigung über Sickerschächte in das untere Grundwasserstockwerk versickert – ohne Anschluss an den städtischen Kanal.

Im Gutachten wurden verschiedene Varianten auf u.a. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit geprüft und es wurde festgestellt, dass das Niederschlagswasser auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse durch die Herstellung eines Hauptsammlers über eine Sedimentationsanlage mit Dauerstau in Sickerschächte abzuführen ist.

Diese Anlage wird unter dem Parkplatz des Supermarktes positioniert. Sie ist so gut erreichbar und wirkt nicht störend auf die Umgebung.

Durch diese Lösung kann das komplette Niederschlagswasser versickert werden, ohne den Mischwasserkanal weiter zu belasten.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO 1990 wird als Art der baulichen Nutzung im Bereich der 2. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 sind die geplanten Wohngebäude allgemein zulässig. Auch der im Änderungsbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/10, Gemarkung Schoppershof, gelegene Betrieb der Firma Barthelme ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 allgemein zulässig und wird deshalb im Bestand geschützt und zugleich wird seine Erweiterung nach Norden ermöglicht.

Der Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² ist zwar nicht gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässig, da er mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 darstellt. Er ist jedoch gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 1990 im geplanten Mischgebiet zulässig, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 trotz der Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² nicht vorliegen.

Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und dem Stadtplanungsamt durch die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH ein Gutachten erstellt aus dem sich ergibt, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf den Einzelhandel nicht vorliegen, sondern die Nahversorgungssituation für Erlentegen verbessert wird. Das Gutachten wird im Baugenehmigungsverfahren zur Entscheidung über den Bauantrag vorgelegt.

Hinsichtlich der Gebietscharakteristik werden die gemäß § 6 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der für diese Nutzung erforderliche Platzbedarf ist nicht gegeben und widerspricht der Baudichte der innerstädtischen Lage für diesen Bereich. Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, dieser Ausschluss begründet sich in den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, hier ist vor allem an die Bereiche an der Kieslingstraße im Parkplatz- und Zufahrtbereich gedacht, die gewerblich genutzt werden. Fremdwerbungen werden ausgeschlossen, um eine störende Wirkung auf die Wohnnutzung auszuschließen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für das Mischgebiet.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 GFZ 1,2) überschritten werden, wenn die Überschreitung 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.

I.5.2.1. Grundflächenzahl GRZ

Im Mischgebiet (MI) Baufeld 1 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) überschritten (0,89). Die Überschreitung begründet sich in der Notwendigkeit von Kundenparkplätzen für den Verbrauchermarkt auf dem Grundstück. Die GRZ der Hauptanlagen auf dem Grundstück ist mit 0,51 bedeutend geringer. Zudem werden die Parkplatzflächen versickerungsfähig ausgeführt um eine Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Im MI Baufeld 2 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) überschritten (0,91). Die Überschreitung begründet sich aus dem Bestand heraus.

Im MI Baufeld 3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) im Rahmen der zulässigen Überschreitung erhöht (0,74). Die Überschreitung begründet sich in der Notwendigkeit von Stellplätzen (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) für die Wohngebäude auf dem Grundstück. Aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen ist ein Nachweis der Stellplätze oberhalb der Geländeoberkante (GOK) nicht möglich. Durch die Erstellung einer Tiefgarage wird eine Freiraumgestaltung erreicht und die städtebauliche Qualität des Quartiers erhöht.

In der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet wird die Obergrenze bis 0,80 überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. Im Hinblick auf die beabsichtigte Qualität des Innenbereichs erhöht sich durch die Tiefgarage die Wohnqualität, verbessert das Ortsbild und verringert die schädlichen Umweltauswirkungen im Gebiet (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen). Der Verbrauchermarkt stärkt zusätzlich die Infrastruktur des Quartiers.

Die private Tiefgarage im Mischgebiet ist so geplant, dass eine qualitativ hochwertige Platz- und Spielflächengestaltung realisierbar ist. Die unterbauten Freiflächen werden als gemeinschaftliche Gartenanlagen und private Spielflächen realisiert. Durch Hochbeete werden für die festgesetzten Bäume gute Wuchsbedingungen geschaffen und damit die Qualität der Gemeinschaftsflächen gesteigert.

I.5.2.2. Geschossflächenzahl GFZ

Im MI Baufeld 1 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ überschritten (1,48). Die Überschreitung begründet sich in der geforderten Anzahl sozial geförderter Wohnung sowie in der Notwendigkeit eines Verbrauchermarktes. Durch die Anrechnung der notwendigen Tiefgaragenfläche (§21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,51. Diese GFZ wird im MI Baufeld 1 eingehalten.

Im MI Baufeld 2 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ einhalten (0,83).

Im MI Baufeld 3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ überschritten (1,69). Durch die Anrechnung der Tiefgaragenfläche (§21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,94. Diese GFZ wird im MI Baufeld 3 eingehalten.

In der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet wird die Obergrenze bis 1,42 überschritten. Die in der Planung vorgesehene bauliche Dichte und die damit einhergehende Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Sie wird durch Umstände ausgeglichen oder wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dazu zählen zum Beispiel die Durchgrünung des Gebiets. Durch die Anrechnung der Tiefgaragenfläche (§21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,62. Diese GFZ wird in bei der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet eingehalten.

I.5.2.3. Städtebau, Nutzung und Grünflächen

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Nürnberg, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die Wohnnutzung soll dazu beitragen dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Stadt Nürnberg stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdrucks nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des genannten Bedarfs zur Verfügung.

Die verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt dazu bei, dass entsprechend dem hohen Nutzungsdruck einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten durch Nachverdichtung vorgebeugt werden kann.

. Aus Standards an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich Anforderungen an die Planung, wie zum Beispiel ausreichend besonnte Wohnbereiche. Die Mindestanforderungen der Musterbauordnung werden eingehalten.

Durch die Struktur des städtebaulichen Entwurfs entsteht zwischen den Gebäuden ein geschützter Innenbereich, der durch einen baulichen Rahmen die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen neben gesunden Wohnverhältnissen im Innern der Gebäude auch geschützte private Außenwohnbereiche, Grün- und Freiflächen.

Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen und das Anfahren der Tiefgaragen direkt von der Dresdener Straße entstehen autofreie und weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können sowohl eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden.

Die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO und des § 19 Abs.4 werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

Schaffung von begrünten Innenhöfen durch die Überdeckung der Tiefgaragen. In Verbindung mit den umfangreichen Baumpflanzungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zur derzeitigen Nutzung bzw. zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung erreicht werden. Die Oberflächen-versiegelungen werden im Vergleich zum Ausgangszustand verringert.

Die vorgesehene Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von 0,80 cm der privaten Grünflächen erlaubt auch in den unterbauten Bereichen die Entwicklung einer ökologisch und für das Stadtbild wirksamen Gehölzvegetation und die Pufferung des Niederschlagswassers.

Die unterirdische Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen bewirkt eine Reduktion der Schadstoffbelastung innerhalb des Planungsgebiets.

Die extensive Dachbegrünung aller Gebäude und Nebengebäude haben positive ökologische Wirkungen, insbesondere auf das Kleinklima und die Wasserrückhaltung.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten, ausgleichenden Maßnahmen und Umstände rechtfertigen die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Baufelder im Mischgebiet.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und teilweise Baulinien festgesetzt.

An der Kieslingstraße weist der Bestand des Mischgebiets im rückwärtigen Bereich an den südlichen Grundstücksgrenzen Grenzbebauung auf. Im Mischgebiet Baufeld 1 wird der Nahversorger bis an die Grenzbebauung heran gebaut und den Bereich schließen. Um dort eine Grenzbebauung zu sichern, ist eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, da sonst die Bebauung in diesem Bereich einen Grenzabstand einhalten müsste.

Der übrige Bereich ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch mit einer 50 m überschreitenden Länge zulässig. Ein Grenzabstand ist analog zur offenen Bauweise einzuhalten.

Um eine sinnvolle Nutzung der Wohnungen und attraktive Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zu ermöglichen, ist ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze an der Südwest- und Nordwestecke des Baukörpers durch Balkone und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 2 m über die gesamte Länge des Baukörpers zulässig.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen für Anlagen für die Zuluft bzw. Entrauchungsöffnungen zugelassen werden um die Be- und Entlüftung der Tiefgarage und seiner Kellerräume zu gewährleisten. Dies ist nötig um die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/10 Gmkg. Schoppershof befindet sich ein Gewerbebetrieb. Der zu ändernde neue Geltungsbereich muss eine planungsrechtlich stimmige Planzeichnung gewährleisten um den bestehenden Betrieb nicht zu beeinträchtigen und hat eine Anbindung an die vorhandenen Baugrenzen des derzeit bestehenden Bebauungsplanes. Das im östlichen und südlichen Bereich gelegene Baufenster auf Fl. Nr. 246/10 weist einen Abstand von 3m zur Flurgrenze auf.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebengebäuden eingeschränkt. Es werden nur Nebenanlagen zugelassen die für die konkrete Planung erforderlich sind. Zudem werden Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, überdachte Fahrradabstellplätze, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen für die Gebäudeerschließung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zugelassen.

Um im MI Baufeld 1 eine Freischankfläche, z.B. für eine Außenbestuhlung auf einer Terrasse, zu ermöglichen ist diese für den integrierten Bäcker des Nahversorgers im geschützten, begrünten Bereich zwischen den zwei westlichen Häusern vorgesehen.

Die Nebenanlagen zum Schutz vor Lärmemissionen im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, da diese im Schallschutzgutachten erwähnt werden und um den schalltechnischen Anforderungen ausreichend gerecht zu werden.

Im Mischgebiet können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung in geschlossener Einhausung, überdachte Fahrradabstellplätze, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen für die Gebäudeerschließung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung

von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) errichtet werden. Dadurch kann eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen erreicht werden. Einfriedungen sind nur im MI Baufeld 1 und MI Baufeld 2 bis zu einer maximalen Höhe von 1,8m zugelassen um den Gewerbeeinheiten eine ausreichende Sicherheit zu gewährleisten.

Um die Durchquerbarkeit für Kleintiere zwischen dem Geltungsbereich und benachbarten Flächen zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit nichtdurchlaufenden Sockel und einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der öffentlich nutzbaren Grünflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im MI Baufeld 1 und MI Baufeld 3, die aus folgender Rahmenbedingung resultiert: Der Gewerbebetrieb darf zum Schutz seiner Güter eine Einfriedung bauen.

Die Freibereiche des MI Baufeld 3 dürfen nicht eingefriedet werden. Hierdurch soll die Schaffung von privaten teilweise abgeschirmten Bereichen aufgrund der damit verbundenen optisch stark trennenden Wirkung vermieden werden. Insgesamt soll der Charakter von offenen Innenhöfen möglichst gewahrt werden.

Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m mit einer maximalen Länge von 2,5 m zulässig, um private Bereiche abzugrenzen und Privatsphäre zu erzeugen.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung im MI Baufeld 3 werden in der Tiefgarage untergebracht. Es ist eine Tiefgarage im Bereich unter den Wohnhäusern und Freibereichen geplant.

Die für die Tiefgarage zulässigen Flächen sind durch die Baugrenzen und die Flächen für Tiefgaragen im Planteil festgesetzt.

Abweichend von der Stellplatzsatzung (StS) vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436)) der Stadt Nürnberg wird im MI Baufeld 1 die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 38 festgesetzt: Für Nutzungen müssen 60 % der nach Art. 47 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 StS erforderlichen Stellplätze im gekennzeichneten Bereich nachgewiesen werden.

Aufgrund der aufgefächerten Wohnbebauung und der Lage des Verbrauchermarktes ergibt sich südlich der Kieslingstraße ein Parkplatzbereich. Durch die Beschränkung auf diesen Bereich wird die umgebende Wohnbebauung wenig belastet. Durch die übergeordnete Freiraumverbindung mit guter Anbindung an den Nahversorger wird der nichtmotorisierte Individualverkehr mobilisiert. Ausreichend Fahrradstellplätze werden im Parkplatzbereich angeboten.

I.5.7. WERBEANLAGEN

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einem stadtgestalterischen Erscheinungsbild und geeigneter Werbeanlagen zu generieren.

Es soll der Nahversorger sowohl kenntlich gemacht sein, also auch die Wohnbebauung oberhalb und die Umgebung nicht gestört werden. Die architektonische Idee soll nicht durch zu große und an ungeeigneten Stellen angeordnete Werbung geschwächt werden.

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 nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen und sind bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen um die Gestaltung und Grünanlagen nicht zu beeinflussen.

I.5.9. GRÜNORDNUNG

Zur Erhaltung des vorhandenen, festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (UWA Forderung, SÖR will 2,0 m) von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Falls es zwingend erforderlich ist, in bisher unversiegelte Bereiche im Kronentraufbereich des festgesetzten Baumes einzugreifen, sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken). Bei Verlust ist der Baum zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind notwendig um die Lebensdauer des Baumes nicht zu beeinträchtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten. Darauf sind die im Planblatt hinweislich dargestellten, standortgerechten Laubbäume gemäß Nr.8.4 dieser Satzung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume wird nicht unterschritten um die Gestaltung des Bebauungsplanes aufrecht zu erhalten

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Für Straßenbäume sind standortgerechte, klimaangepasste Arten vorzusehen. Es sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen, die zum derzeitigen Stand noch nicht bekannt sind, und/oder geplanter Zufahrten und Durchgänge die zu pflanzenden Bäume an der im Planteil vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist der Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Die Anzahl der hinweislich dargestellten Bäume wird nicht unterschritten, da diese bereits in Abstimmung mit dem Freiflächengestaltungsplaner fachlich so pflanzbar sind und sich entfalten können.

Die Zusammensetzung der Vegetationsschicht ist laut den „Zusätzlichen technischen Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten“ (ZTV-Veg Tra-Mü) vorzunehmen.

Die zur Verwendung kommenden Gehölze werden zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Straßenbäume	Hochstamm, Stammumfang 25-30 cm, 4-5-mal verpflanzt, mit Drahtballen und aus extra weitem Stand
Straßenbegleitgrün	Solitärbaum, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume	Hochstamm, 4-5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand
Wuchsklasse	Solitärbaum, I. Ordnung, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume	Hochstamm, 3-mal verpflanzt
Wuchsklasse	Solitärbaum, II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm

Die im Planteil zur Pflanzung hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe

über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 qm großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 0,8 m stark sein. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 qm betragen, um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten.

Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Die Mindestqualitäten der privaten Einzelbäume sind in Bäume I. Ordnung (25-30 cm Stammumfang) und II. Ordnung (20-25 cm Stammumfang) zu unterscheiden.

Dächer von Gebäuden, die als flach geneigte Dächer oder mit einer Neigung unterhalb von 15 % ausgeführt sind, werden unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) ausgeführt. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht erlaubt. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Müll- und sonstige Nebengebäude werden ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Vegetationstragschicht der Dächer soll mindestens 6 cm stark sein. Die Flächen der Dachbegrünung werden auch hier auf Dauer unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein, im Bereich von Baumstandorten (Bäume 1. und 2. Ordnung) sind mind. 1,2 m erforderlich. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotter, Schotterrasen) herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Die Wohnwege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Der technische Aufbau des Unterbaus ist darauf auszurichten. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Mindestens 3.000 qm der Grundstücksfläche sind als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten, um eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen erreichen zu können.

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter - bzw. Rankpflanzen [wie Hedera helix - Efeu Wisteria sinensis – Glyzinie Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten oder Polygonum aubertii - Knöterich]

zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Pflanze betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Carports, Müll-, Fahrradgebäude und Sichtschutzwände sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

I.5.10. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Grundlage der Bemessung sind die im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5. Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-2018 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile einschließlich Fenster bemessen sich nach der im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5. Die Berechnung der im Einzelfall erforderlichen Schalldämmmaße hat unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine ausreichende Belüftung der Schlafräume kann beispielsweise über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder mit Hilfe von technischen Be- und Entlüftungssystemen, durch welche ein ausreichender Luftwechsel generiert wird, sichergestellt werden.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln im Mischgebiet Baufeld 1 kann abgewichen werden, soweit der Nachweis unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der angenommenen baulichen Abschirmung und Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2018 reduziert werden.

Alle Fahrgassen im Mischgebiet Baufeld 1 sind mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag aus Asphaltbeton oder einem gleichwertigen Belag herzustellen.

I.5.11. BEHEIZUNG

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden mit Ausnahme von Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL. Soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Eine Fernwärmeleitung ist an der Konrad-Groß-Schule in der Saalfelder Straße vorhanden und wird erweitert um das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen. Diese Versorgung schont vor allem die Ressourcen und bietet eine hohe Platzersparnis.

I.5.12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Mit der Bebauung im neu festgesetzten Mischgebiet soll ein gleichmäßiges und homogenes Gesamtbild erzielt werden. Daher werden in den Baugebieten ausschließlich Flachdächer und Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zugelassen.

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachhaut zulässig, damit die betreffenden Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen unauffällig bleiben.

Zu den Gebäudeaußenkanten ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten um die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum zu verringern.

Technische Einrichtungen auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen auch wegen ihrer möglichen Sichtbarkeit um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Zudem dürfen deren Höhen die Höhe der Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % Technische Einrichtungen auf Dächern dürfen keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke bewirken.

Die technischen Dachaufbauten im Mischgebiet Baufeld 1 für den Nahversorger sind zusammenzufassen und einzuhausen um die umliegenden Wohngebäude so wenig wie möglich zu stören. Die Lüftungstürme der mechanischen Lüftung der Tiefgarage sind über Kopf, mindestens 1,8m, zu führen um mögliche Beeinflussung durch Luftverschmutzungen zu vermindern.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Verfahren zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zu Beginn des B-Planänderungsverfahrens wurde im Jahr 2016 – hinsichtlich der damaligen Planungsziele – vom Büro Landschafts- und Freiraumplanung Tautorat, Fürth, ein 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: 06.12.2016) erarbeitet. Die Bestandsanalyse der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung auf diese – bezogen auf den damaligen Planungsstand –, wie auch mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen lagen als Grundlage für die weitere Planungsphase vor. Der Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben.

I.6.1. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

I.6.1.1. Boden

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umnutzungs- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme handelt. Damit verbunden ist die Beseitigung von Untergrundbelastungen und von Umweltrisiken durch mögliche Schadstoffbelastungen.

Im Rahmen der Wohnbebauung soll ein beträchtlicher Teil des vorgesehenen Mischgebiets mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Damit ist eine Versiegelung des Untergrunds bei gleichzeitig teilweiser oberflächlicher Wiederherstellung offener Böden in den geplanten Freiflächen verbunden. Auf diesen soll dadurch eine weitgehende Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen erfolgen. Dies soll durch eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von mindestens 0,80 Metern im Allgemeinen und von 1,20 Metern an Baumstandorten gewährleistet werden.

Im gewerblichen Teilgebiet des Geltungsbereichs ist mit keiner Veränderung des hohen Grads an Bodenversiegelung zu rechnen. Daher werden erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden nicht erwartet, hingegen in Teilbereichen eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation.

I.6.1.2. Wasser

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der weiteren Planung um eine Umnutzungs- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme handelt. Damit verbunden ist die Beseitigung von Untergrund-

und Grundwasserbelastungen und eine Verbesserung der Ausgangssituation für das Schutzgut Wasser durch die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

Für das Schutzgut Wasser entfallen durch die Beseitigung von Bodenbelastungen Gefährdungen für die Grundwasserqualität. Daneben wird durch die möglichst weitgehende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der geplanten privaten Grünflächen das Ziel einer deutlichen Erhöhung der Grundwasserneubildung verfolgt. Hierzu ist ein Entwässerungs-/ Versickerungskonzept im weiteren Verfahren zu erstellen und in die Planungen zu integrieren.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet, hingegen wird eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation durch die weitere Planung angestrebt.

I.6.1.3. Pflanzen

Durch die geplante Bebauung im Bereich des vorgesehenen Mischgebiets ist nach derzeitigem Planungsstand mit einem vollständigen Verlust des dortigen Baumbestands zu rechnen. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt, da die weitgehende Unterbauung des geplanten gemischten Baugebiets mit einer zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen und zum Stellplatznachweis auch erforderlich ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Erhalt der vorhandenen Bäume nicht bzw. allenfalls mit ungünstiger Zukunftsprognose möglich, die den damit verbundenen Aufwand als unverhältnismäßig erscheinen lässt.

In deutlich vermehrter Form sollen anschließend Vegetationsflächen als private Grünflächen im Rahmen der Neugestaltung angelegt werden.

Gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg können für die Entfernung geschützter Bäume Ersatzpflanzungen verlangt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Erfordernis an Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung zumindest zum Teil durch die geplanten Baumpflanzungen in den entstehenden privaten Freiflächen erfüllt wird.

Trotz des mit der Planung verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands werden aufgrund des vorliegenden Gesamtkonzepts mit einer deutlichen Erweiterung der Pflanzflächen und mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen in der Gesamtschau nicht erwartet.

I.6.1.4. Tiere

Durch umfangreiche Neuanlage von Grünflächen mit geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen ist damit zu rechnen, dass sich die Lebensraumsituation für verbreitet vorkommende Vogelarten (Spatzen, Amsel, Meisen) mittelfristig nicht verschlechtert. Eine Fällung von Bestandsbäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Als Fazit des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens wird angegeben, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen eine Gefährdung dieser geschützten Tiere, ein Verlust von Ruhestätten sowie eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen weitgehend ausgeschlossen werden kann. Eine weitergehende Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) würde keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen und wird daher als nicht notwendig erachtet.

Für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird keine Ausnahmegenehmigung gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengender Habitatstrukturen werden im artenschutzrechtlichen Kurzgutachten angegeben:

- eine Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden ist außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person durchzuführen, d.h. Arbeiten nur in der Zeit vom 31.03 bis 30.10. jeden Jahres.
- als Ersatz für Verluste von Fledermausquartieren sind fünf Fledermausflachkästen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück oder an Gebäuden anzubringen und über mindestens 5 Jahre durch eine fachkundige Person regelmäßig zu betreuen.

Insgesamt ist werden bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen entsprechend der obigen Ausführungen bei Durchführung der Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengender Habitatstrukturen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere erwartet.

Als Ergänzung zum Kurzgutachten Fledermäuse findet im September 2019 eine ergänzende Bestandserhebung und Kartierung statt.

I.6.1.5. Landschaft

Im Zuge der geplanten Bebauung im Bereich des vorgesehenen Mischgebiets ist nach derzeitigem Planungsstand mit einem vollständigen Verlust des dortigen Baumbestands zu rechnen. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt, da die weitgehende Unterbauung des geplanten gemischten Baugebiets mit einer zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen und zum Stellplatznachweis auch erforderlich ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Erhalt der vorhandenen Bäume nicht bzw. allenfalls mit ungünstiger Zukunftsprognose möglich, die den damit verbundenen Aufwand als unverhältnismäßig erscheinen lässt.

In vermehrter Form sollen anschließend Vegetationsflächen als gärtnerisch gestaltete Grünflächen im Rahmen der Neugestaltung angelegt werden.

Daher wird trotz des mit dem Vorhaben verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands durch die Planung mittelfristig mit einer deutlichen Aufwertung des Ortsbilds aufgrund der vorgesehenen Grün- und Freiflächenentwicklung zwischen den Baukörpern und durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Dresdener Straße gerechnet.

Trotz des mit der Planung verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands werden aufgrund des vorliegenden Gesamtkonzepts mit einer deutlichen Erweiterung der Pflanzflächen und mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft in der Gesamtschau nicht erwartet.

I.6.1.6. Mensch, menschliche Gesundheit

Aufgrund der vorhandenen Einwohnerdichte sowie durch die geplante Neuschaffung von Wohnraum ergibt sich eine besondere Notwendigkeit, die bestehenden Grünflächendefizite bzw. die neu entstehenden Bedarfe in diesem Bereich zu verringern, so dass der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen im Zuge der vorliegenden Planung eine besondere Bedeutung zukommt. Diesem Erfordernis wird auch durch den entsprechenden Richtwertbeschluss (AfS 09.07.2009) Nachdruck verliehen, der in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Durch die geplante Schaffung privaten Grün- und Freiflächen kann von einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Grünflächenversorgung im Geltungsbereich ausgegangen werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Erholung) werden nicht erwartet, hingegen wird eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation durch die weitere Planung angestrebt.

I.6.1.7. Luft

Die Auswirkungen sind gemäß einer Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“ (Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, April 2016) wie folgt zu kennzeichnen:

Durch die mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets verbundene Nutzungsintensivierung ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch An- und Abfahrten von Anwohnern und

Dritten zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch die neue Bebauung ist durch zusätzliche Gebäudeheizungen ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, Feinstaub bei Festbrennstoffen, u.a.) zu rechnen.

Angesichts der vorherrschenden Grundbelastung mit Luftschadstoffen und der schon jetzt guten Anbindung an den ÖPNV (Buslinien Oedenberger Straße, Nordostbahnhof) ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebiets zusammenfassend als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

I.6.1.8. Klima

Die vorgesehene Umnutzung des Änderungsbereichs hat Auswirkungen auf das Lokalklima und den Klimaschutz.

Eine wesentliche zusätzliche, verkehrsbedingte CO₂-Belastung ist nicht zu erwarten. Der vorhandene ÖPNV sollte, dem sich evtl. neu ergebenden Bedarf, angepasst und Angebote für einen attraktiven Radverkehr ausgebaut werden.

Durch die geplante Schaffung erheblicher Gebäudevolumen für Wohnen und Gewerbe ist mit einem ansteigenden CO₂-Ausstoß insbesondere durch erforderliche Heizenergie zu rechnen. Daher ist im Zuge der Planung und Beheizung der geplanten Gebäude besonders auf geringen Energiebedarf und umweltfreundliche Heizkonzepte zu achten, um den davon ausgehenden CO₂-Ausstoß zu minimieren. Es ist hierfür gemäß Umweltausschussbeschluss vom 23.01.2013 ein Energiekonzept zu erstellen, mit dem Ziel, eine CO₂-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

I.6.1.9. Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet liegen aktuell nicht vor. Im weiteren Verfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung) ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

I.6.2. ZUSAMMENFASSUNG

Bezugnehmend auf die Rodung ist festzuhalten, dass im weiteren Verfahren festgelegt wurde, dass ein Baum (Winterlinde) nahe der Kreuzung Oedenberger Straße / Dresdener Straße bestehen bleibt.

Ein saP-Gutachten wurde erstellt. Eine Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden ist außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person durchgeführt worden.

Auf die Erstellung eines Energiekonzepts wird dagegen verzichtet, da für die neu zu bebauenden Bereiche der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist und damit ein entsprechender Anteil erneuerbarer Energien zum Einsatz kommt, was dem Ziel einer CO₂-neutralen Energieversorgung zuträglich ist.

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Im vorliegenden Fall würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen, da schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat.

Aufgrund der vorhandenen Situation eines ehemaligen Autohauses mit großen versiegelten Flächen ist der bestehende Zustand bei Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter in vielerlei Hinsicht unbefriedigend (z.B. umfangreiche Bodenversiegelung, Altlastenverdachtsfläche, Manko im Ortsbild, fehlende Grün- und Erholungsflächen) und würde in der Nullvariante dauerhaft bestehen bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich aus Umweltsicht nur durch Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands Vorteile, wobei dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden aufgrund des bisherigen Kenntnisstands nicht erwartet. Für die einzelnen Schutzgüter ist anschließend eine Tabelle mit Bewertung der Auswirkungen aufgeführt.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich

Mensch/menschl. Gesundheit	
▪ Erholung	nicht erheblich
▪ Lärmbelastung	nicht erheblich
▪ Luft	nicht erheblich
▪ Störfallvorsorge	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

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

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde im Verfahren eine Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde (BOB) eingeholt und es besteht kein Einwand.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Behördenbeteiligung und der TöB fand vom 16.03.2017 bis 20.04.2017 statt. In diesem Zeitraum hatten die TöB sowie die Behörden die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess / Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet bzw. in der Planrechtfertigung abgehandelt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.02.2017 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Sie erfolgte vom 16.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017 auf gleicher Grundlage wie die frühzeitige Behördenbeteiligung.

Es gingen Anregungen zu folgenden Punkten ein: Teilstillegung der Dresdener Straße, Verkehrskonzept und -aufkommen, Parksituation, Einzelhandel, Lärm- und Schadstoffbelastung, öffentliche Grünflächen, Maß der Bebauung, übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

gemäß § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Instruktion) wurde im Zeitraum vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 auf Grundlage des Vorentwurfes durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich neben redaktionellen Änderungen auf folgende Punkte:

Baumstandorte im Straßenbegleitgrün, Kanallage Dresdener Straße, Breite des Fuß- und Radweges, bauliche Dichte, Grün-, Frei- und Spielflächen, Artenschutz, Unterhalt Grünstreifen, Bedarf KiTa-Plätze, Einrichtungen für Pflegebedürftige, Versickerung

Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

I.8.1. VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN

Die bauliche Dichte kommt dem hohen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nach. Im Bereich der Stadt Nürnberg stehen für die Deckung dieses Bedarfs nur begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Verfügung. Somit liegt ein Schwerpunkt des Bauvorhabens auf der Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück. Eine große Zahl an barrierefreien Wohnungen sowie der integrierte Verbrauchermarkt erhöhen zudem die Attraktivität des Standorts und verbessern dessen Infrastruktur. Gleichzeitig wird ein ausreichendes Maß an Grün- und Spielflächen auf dem Grundstück gewährleistet. Außerdem wird parallel zur Dresdener Straße ein drei Meter breiter, öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzungen hergestellt, der eine übergeordnete Freiraumverbindung mit Fuß- und Radweg ermöglicht. Hierdurch wird eine stärkere Abgrenzung zum Straßenraum und eine erhöhte Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünfläche geschaffen.

I.8.2. KINDERTAGESSTÄTTE

Die 22 Kita-Plätze sind in der gebauten Baumaßnahme nicht realisierbar und werden durch Folgekosten abgelöst.

I.8.3. SENIORENGERECHTES BAUEN / PFLEGEEINRICHTUNGEN

Der Forderung nach dem Bau von Pflegeeinrichtungen kann nicht nachgekommen werden. Stattdessen kann der Mangel an seniorenrechtlichen sowie barrierefreien Wohnungen verbessert werden. Zusätzlich werden zu den ohnehin barrierefreien 40 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau weitere 22 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau barrierefrei ausgeführt. Somit werden mehr Wohnungen als baurechtlich gefordert barrierefrei sowie seniorenrecht nutzbar sein. Zudem werden mehr barrierefreie Stellplätze als gefordert nachgewiesen, welche durch die zentrale Tiefgarage mit direktem Zugang von den Wohneinheiten einfach zu erreichen sind. Zugleich ist durch den direkt angeordneten Verbrauchermarkt sowie die barrierefreie Gestaltung der Freiflächen diese Wohnanlage für alle Generationen attraktiv.

I.8.4. GEWERBLICHE NUTZUNG

Trotz mehrfacher Versuche mögliche Gewerbebetriebe im Plangebiet als Nutzer zu werben, wurde kein Betrieb gefunden, für welchen dieser Standort attraktiv war. Zudem wurden bestehende Unternehmen in der Umgebung in den Prozess eingebunden, um potenziellen Flächennachfragen zu begegnen, haben diese Möglichkeit jedoch nicht wahrgenommen. Daher wurde zur Einhaltung der im Mischgebiet erforderlichen Nutzungsmischung ein Verbrauchermarkt eingeplant, der sowohl von der Bevölkerung gewünscht wurde als auch gemäß Gutachten dort richtig angeordnet ist.

I.9. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. In diesem erklärt sich der Investor bereit die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor.

Nürnberg, den 21.09.2018
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt