

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4522

„HAINSTRASSE, SCHARRERSTRASSE“

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße
und Scharrerstraße

Stand: März 2019



Abbildung 1.: Plangebiet

Quelle: Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4522

„HAINSTRASSE, SCHARRERSTRASSE“

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	6
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	6
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	6
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	7
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	7
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	7
I.3.1.3.	Orts- und Landschaftsbild	8
I.3.1.4.	Verkehr	8
I.3.1.5.	Infrastrukturelle Versorgung/ Versorgung mit Grün- und Spielflächen	9
I.3.1.6.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	10
I.3.1.7.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	14
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	16
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	16
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	17
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	18
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	18
I.3.3.2.	Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse	18
I.3.3.3.	Leitungstrassen	19
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	20
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	20
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	21
I.4.3.	GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	22
I.4.4.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	22
I.4.5.	GENDER UND DIVERSITY	25
I.4.6.	GRÜNORDNUNG	26
I.4.6.1.	Grünordnerisches Konzept	26
I.4.6.2.	Öffentliche Grünflächen und Spielplätze	27
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	29
I.4.7.1.	Lufthygiene	29
I.4.7.2.	Lärmimmissionsschutz	29
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	34
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	34

I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	37
I.5.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	40
I.5.4.	ABSTANDSFLÄCHEN	42
I.5.5.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	45
I.5.6.	GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	45
I.5.7.	STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	46
I.5.8.	VERSORGUNGSFLÄCHEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN	47
I.5.9.	ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN /WERBEANLAGEN	47
I.5.10.	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	48
I.5.11.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	49
I.5.12.	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGENBZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG	49
I.5.13.	GRÜNORDNUNG	51
I.5.14.	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	53
I.5.15.	ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPT / BEHEIZUNG	54
I.5.16.	MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ	54
I.5.17.	KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	55
I.6.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	55
I.7.	BETEILIGUNGEN	58
I.7.1.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	58
I.7.2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	58
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	58
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	58
I.9.	KOSTEN	60

II. ANLAGEN

Anlage 1: Freianlagen Rahmenplan im Maßstab 1:1000, Grosser-Seeger & Partner, vom 17.12.2018

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Gewerbestandortes Scharrerstrasse 5 in Nürnberg, SK Standort Kommune Beratungs GmbH (Fürth), vom 18.10.2016

2. Unterlagen zur allgem. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG zum Einzelhandelsvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4522 („UVP-VP“), Grosser-Seeger & Partner, vom 01.09.2017
3. Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm, Kurz und Fischer (Feldkirchen-Westerham), vom 14.02.2019
4. Verkehrsgutachten Scharrerstraße, PB-Consult GmbH, 05.08.2016
5. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Grosser-Seeger & Partner, 06.11.2018
6. Entwässerungskonzept, Büro Grosser-Seeger & Partner, 14.01.2019
7. Denkmalfachliche Bewertung, Ehemalige Volkswagen-Hauptniederlassung Nordbayern, Regensburger Str. 70, Nürnberg, Bauordnungsbehörde/Denkmalschutz, Nürnberg, 12.10.2017
8. „Gebäudeuntersuchungen - schadstoffhaltige Bausubstanz - auf den Liegenschaften Regensburger Straße 70 und Scharrerstraße 5, Flurnummern 156/4 und 153, Gemarkung Gleißhammer, in 2/14 in 90478 Nürnberg“, Bericht Nr. FUEV140304 der Intertek Consumer Goods GmbH, Fürth, vom 03.04.2014
9. „Orientierende Altlastuntersuchung auf den Liegenschaften Regensburger Straße 70 und Scharrerstraße 5, Flurnummer 156/4 und 153, Gemarkung Gleißhammer, in 90478 Nürnberg“, Bericht Nr. FUEV140212 der Intertek Consumer Goods GmbH, Fürth, vom 03.04.2014
10. „BV: Umnutzung des Betriebsgeländes Scharrerstraße 5 in 90478 Nürnberg; Detailuntersuchungen zu schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen und Baumaterialien“ Bericht Nr. 1 der CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, vom 25.07.2014
11. „BV: Umnutzung des Betriebsgeländes Regensburger Straße 70 in 90478 Nürnberg; Detailuntersuchungen zu schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen und Baumaterialien“ Bericht Nr. 1 der CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, vom 25.07.2014
12. „Geplante Neuausrichtung des Betriebsgeländes Scharrerstraße 5 / Regensburger Straße 70 in 90478 Nürnberg; Historische Recherche“, Recherche von CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, den 24.03.2015
13. „Nürnberg, Ehem. Autohaus Krauss, Nachuntersuchung Waschhalle“, Stellungnahme von CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, den 29.01.2016
14. „Scharrerstraße 5 in 90478 Nürnberg, MKW- Kontamination, im Boden und Grundwasser; Ergebnisbericht zu den Grundwasseruntersuchungen“ Bericht der CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, 16.12.2016
15. Geotechnischer Bericht – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 02 von CDM Smith Consult GmbH, 15.08.2018
16. Weitere Grundwassererkundungen – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 03 von CDM Smith Consult GmbH, 17.08.2018
17. Weiterführende abfalltechnische Untersuchungen – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 04 von CDM Smith Consult GmbH, 17.08.2018
18. Weitere Erkundungen Ölschaden – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 05 von CDM Smith Consult GmbH, 20.08.2018

19. Erläuterungsbericht zur rechnerischen Abschätzung des Grundwasseraufstaus – Luitpoldviertel Nürnberg, Regensburger-, Hain-, Scharrerstraße in 90478 Nürnberg, Projekt-Nr. 118326, Bericht Nr. 06 von CDM Smith Consult GmbH, 15.10.2018
20. Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Gutachten zum Einzelhandels- u. Zentrenkonzept von Dr. Acocella vom 12.12.2012, Stadtratsbeschluss vom 23.10.2013
21. Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4522

„HAINSTRASSE, SCHARRERSTRASSE“

für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße.

I. PLANBERICHT

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

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Gleißhammer zwischen den Wohn- und Erholungsgebieten im Süden und der Geschäftsachse Richtung Allersberger Straße / Aufseßplatz im Westen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu steuern. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Da die frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan nicht vor dem 16.05.2017 erfolgt ist, ist nach § 245c BauGB auf das neue BauGB abzustellen. Nach § 245c BauGB können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes (13.05.2017) eingeleitet worden sind, nur dann nach zuvor geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 begonnen wurde. Dies ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 4522 nicht der Fall.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ gem. BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen sowie eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB. Da zum Stand der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2018 das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden sollte, wurde für die Beteiligung kein Umweltbericht erstellt. Durch die Weiterführung des Verfahrens als Normalverfahren wurde ein Umweltbericht (als Ergebnis der Umweltprüfung) notwendig und erstellt. Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet daher eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG zu erheben und zu berücksichtigen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4522 für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße wurde am 13.05.2004 durch Beschluss des Stadtplanungsausschusses eingeleitet. Anlass für die Einleitung waren Veränderungen in dem Gebiet, da durch die Geschäftsaufgabe des Autohauses mit Werkstatt ein großer Teil der vorhandenen Bausubstanz frei wurde. Planungsziel war zum damaligen Zeitpunkt „das attraktive Areal aufgrund der prominenten Lage sowie der Verkehrsgunst an zwei wichtigen Ausfallstraßen und der Größe des Plangebietes qualitativ zu entwickeln“.

Bei dem Areal handelt es sich um ein gut positioniertes, entwicklungsfähiges Gebiet. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war bis vor kurzem ein Autohaus ansässig. Im südöstlichen Teil des Planbereiches befanden sich bis Ende 2018 / Anfang 2019 in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex vor allem Einzelhandelsnutzungen, die vor dem Hintergrund einer angestrebten künftigen hochwertigen Bebauung lediglich befristet genehmigt wurden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist hierbei, den provisorischen Zustand nicht zu verfestigen, sondern das attraktive Areal aufgrund der prominenten Lage sowie der Verkehrsgunst an zwei wichtigen Ausfallstraßen und der Größe des Plangebietes qualitativ zu entwickeln. Planungsrechtlich sollen dabei die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden kann. Dies soll

durch eine Mischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden. So kann zum einen der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Dabei wird durch den geförderten Wohnungsbau auf eine soziale Durchmischung hingewirkt. Das Zentrum der Wohnbebauung bildet eine private Grünfläche (zur Mitbenutzung durch die Allgemeinheit) mit einer Größe von ca. 2.100 m² inklusive eines ca. 500 m² großen öffentlichen Spielplatzes gemäß dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung.

Zum anderen wird der westliche Teil des Plangebiets schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungsformen dienen. Ergänzend soll auch, wie im Bestand schon vorhanden, ein Nahversorger zur Versorgung des neuen Quartiers im Sinne der Stadt der kurzen Wege vorgesehen werden. Die Größe der Verkaufsflächen richtet sich hier nach dem Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg sowie der gutachtenbasierten Festlegung der Stadt Nürnberg zur Verkaufsflächengröße aus dem Jahr 2016. Grundlage des Bebauungsplans bildete die Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs für das neue Stadtquartier „Wohnen/ Arbeiten/ Einkaufen am Luitpoldhain“ durch den Grundstückseigentümer. Der Siegerentwurf stammt von steidle architekten aus München.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Innenstadtrandgebiet in den Gemarkungen Gleißhammer und St. Peter und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,4 ha wovon das eigentliche Vorhabengebiet ca. 2,9 ha einnimmt. Begrenzt wird das dreieckige Vorhabenareal im Norden durch die Regensburger Straße, im Südosten durch die Scharrerstraße und im Südwesten durch die Hainstraße, die jeweils ganz oder teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4522 „Hainstraße, Scharrerstraße“ liegen die Flurstücke Nr. 153, 154 (tlw.), 155 (tlw.), 156/2 (tlw.), 156/3, 156/4, 160 (tlw.) sowie 160/3 (tlw.) der Gmkg. Gleißhammer und das Flurstück 174/3 (tlw.) der Gmkg. St. Peter. Die Topografie ist weitgehend eben. Die Höhenlage liegt bei 310,5 m ü. NN im Bereich Hainstraße / Regensburger Straße, bei 311,5 m ü. NN im Eckbereich Regensburger Straße / Scharrerstraße und bei 311,6 m ü. NN im Bereich Regensburger Straße / Scharrerstraße.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das bereits bebaute und fast vollständig versiegelte Plangebiet, das vormals ausschließlich gewerblich genutzt wurde, lässt sich in zwei Bereiche gliedern: der eine Bereich umfasst das nordwestliche Grundstück an der Kreuzung Hainstraße/Regensburger Straße, auf dem sich ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex eines ehemaligen Autohauses (VW-Kontor Süddeutschland) befindet (Denkmalnummer D-5-64-000-2397). Der Komplex besteht aus einem dreigeschossigen Verwaltungsbau, einem niedrigeren Nebenflügel und einem Kundendienststrundbau, der 1953 nach Planung von Friedrich Seegy und Dipl.-Ing. Eduard Kappler errichtet wurde. Die ehemalige Tankstelle wurde bereits abgebrochen. Zum Teil wurde an deren Stelle ein Schauraum erstellt, der nicht Bestandteil des Einzeldenkmals ist. Der Gebäudekomplex wurde seitdem als Autohaus mit Kfz-Werkstatt genutzt.

Der zweite Bereich umfasst den Gebäudekomplex an der Scharrerstraße. In diesem bislang gewerblich geprägten Bereich befanden sich bis Ende 2018 / Anfang 2019 befristet genehmigte Einzelhandelsnutzungen (Getränkemarkt, Backshop und Lebensmitteleinzelhandel) und Lagerflächen.

Zwischen den beiden Gebäudekomplexen befindet sich ein tiefer liegender Hof, der über das nordwestliche Grundstück erschlossen wird. Über diesen Hof werden die Untergeschosse der beiden Gebäudekomplexe und Stellplätze erschlossen.

Die umgebende Bebauung ist im westlichen Bereich durch eine vier- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, die überwiegend dem Wohnen dient. Nördlich des Plangebiets befinden sich zum einen das historische Straßenbahndepot St. Peter und zum anderen der Friedhof St. Peter. Die Bebauung in diesem Bereich ist sehr heterogen und umfasst eingeschossige Gebäude an der Scharrerstraße/Regensburger Straße bis hin zu siebengeschossigen Gebäuden an der Regensburger Straße/Hainstraße. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich die den Straßenraum der Hainstraße und der Regensburger Straße prägende Peterskirche. Südöstlich des Plangebietes ist in einem siebengeschossigen Gebäude und in einem bis zu 17-geschossigen Gebäude die Bundesagentur für Arbeit ansässig. Das hierzu gehörige Parkhaus befindet sich an der Scharrerstraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. An der Ecke Hainstraße/Scharrerstraße dominiert ein bis zu 16-geschossiges Terrassenhaus, in dem sich neben Wohnungen unter anderem auch Dienstleistungsangebote, Arztpraxen und eine Apotheke befinden.

I.3.1.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich an einem ehemaligen Siedlungsrand der Stadt, wo unterschiedliche Stadtstrukturen entlang zweier Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt aufeinandertreffen (Hainstraße / Münchener Straße und Regensburger Straße): Im Süden grenzt die dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung entlang der Hainstraße an das Plangebiet an. Am Rande dieser Stadterweiterung wurde um 1900 die neogotische Peterskirche mit ihrem markanten Turm erbaut. Östlich des Plangebiets befindet sich das Gebäude der Bundesagentur für Arbeit, ein großmaßstäblicher Bau der 1970er Jahre. Auf der nördlichen Seite der Regensburger Straße besteht eine typische Wohnbebauung der Nachkriegszeit in Zeilenbauweise. Direkt nördlich des Plangebiets liegen der Friedhof St. Peter, eine Erweiterung des mittelalterlichen Friedhofs, der zum Siechkobel St. Peter gehörte, und das historische Straßenbahndepot in der Schloßstraße.

Im Plangebiet selbst ist der vorhandene Gebäudebestand des unter Denkmalschutz stehenden Autohauses mit dem weithin sichtbaren Werbeträger markant.

Die Regensburger Straße ist im Plangebiet von Bäumen gesäumt. Im Bereich der Hainstraße wird der Mittelstreifen von einer markanten Baumreihe eingenommen, die eine prägende Wirkung entfaltet.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt und überbaut, was typisch für Innenstadt-Bereiche ist. Die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft sind hier völlig verschwunden. Die Baumreihen entlang der Straßenräume können den naturfernen Charakter des Gebietes nur bedingt, entlang der Regensburger Straße in Teilbereichen, aufheben.

I.3.1.4. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet liegt für den motorisierten Individualverkehr verkehrsgünstig an den zwei wichtigen Ausfallstraßen Regensburger Straße und Hainstraße. Letztere geht in stadtauswärtiger Richtung in die Münchener Straße über. Zusätzlich ist das Gebiet im Osten durch die Scharrerstraße erschlossen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind in der Regensburger Straße straßenbegleitend öffentliche Längs-Parkplätze vorhanden. Parkierung findet auch entlang der Scharrerstraße statt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Areal ist über die Buslinie 36 mit der Haltestelle 'Peterskirche' in der Hainstraße und der Straßenbahnlinie 6 mit den Haltestellen 'Peterskirche' bzw. 'Scharrerstraße' in der Regensburger Straße gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) angebunden. Beide Linien verkehren in der nachmittäglichen Spitzenstunde im 10-Minuten-Takt. Neben den durch die Straßenbahnlinie 6 befahrenen Gleisen in der Regensburger Straße befinden sich in der Scharrer- und Hainstraße mittig im Straßenraum Gleisanlagen, die nur im Bedarfsfall,

z.B. bei Unfällen im Netz oder bei Großveranstaltungen im Luitpoldhain bzw. Volkspark Dutzendteich, als Wendeschleife bzw. Bereitstellungsgleis genutzt werden können.

Im 300 – 500 m Radius befinden sich in der Stephanstraße Haltestellen der Buslinien 43/44 mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof.

Fuß-/Radwege:

Sowohl die Hainstraße als auch die Regensburger Straße verfügen über eine separate Radverkehrsanlage. In der Regensburger Straße befindet sich diese für beide Fahrtrichtungen auf der nördlichen Seite der Straße und ist in beiden Richtungen befahrbar. Die Scharrerstraße verfügt über keine separaten Radverkehrsanlagen.

Es befinden sich rund um das Plangebiet straßenbegleitende Fußwege. Fußgängerüberwege (lichtsignalgesteuert) befinden sich an der Kreuzung Regensburger Straße/Hainstraße, Regensburger Straße/Scharrerstraße und Scharrerstraße/Hainstraße.

I.3.1.5. Infrastrukturelle Versorgung/ Versorgung mit Grün- und Spielflächen

An Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Martin-Behaim-Gymnasium, Neues Gymnasium, Grundschule Scharrerschule und Scharrer-Mittelschule, Holzgarten-Grundschule, Meisterschule, Berufsschule und Berufsfachschule, Fakultäten der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen Nürnberg, Meistersingerhalle, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, Kindertagesstätten, Sportanlagen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im weiteren Verlauf der Scharrerstraße, in der Velburger Straße, der Zerzabelshofer Straße sowie in der Harsdörfferstraße.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Kindertagesstätten des Diakonievereins St. Peter (KIGA Gleißhammer, KIGA Glockenhof), die katholischen Kindertagesstätten Herz Jesu und St. Kunigund sowie der KIGA Luise der Rummelsberger Diakonie.

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Scharrerschule in der Scharrerstraße.

Die weiterführenden Schulen sind fußläufig bzw. über die Bus- und Tramlinien der VAG erreichbar. Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind die Scharrer-Mittelschule sowie das Martin-Behaim-Gymnasium bzw. das Neue Gymnasium Nürnberg.

Öffentliche Spielplätze befinden sich auf der Luisenstraße/Scharrerstraße in 450 m fußläufiger Entfernung sowie in der Bestelmeyerstraße und der Regensburger Straße in jeweils 500 m Entfernung. In ca. 530 m Entfernung befindet sich der Schulspielhof der Scharrerschule.

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Glockenhof/Gleißhammer (Nr. 006) derzeit ein ungedeckter Bedarf von mehr als 7 ha öffentlicher Spielplatzfläche.

Gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) besteht im Planungsbereich Glockenhof/Gleißhammer (Nr. 06) ein ungedeckter Bedarf an 18,9 ha öffentlicher Grünfläche. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 500 m Luftlinie der Luitpoldhain, der für landschaftsgebundene Erholung und als Naturerfahrungsraum zur Verfügung steht. Diese öffentliche Grünfläche ist jedoch bereits heute ein stark frequentierter Freiraum mit hohem, nicht unmittelbar zweckgebundenem Nutzungsdruck (z.B. Veranstaltungen wie „Classic Open Air“). Darüber hinaus sind im Umfeld verschiedene Sportstätten / Sportflächen vorhanden und in der Bevölkerung etabliert, wie zum Beispiel der Sportplatz des NGN (Neues Gymnasium Nürnberg) an der Ludwig-Frank-Straße.

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

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete (Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Wasserschutzgebiete). Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG sind nicht vorhanden. Es stellt sich als bebautes und weitgehend versiegeltes, gewerblich genutztes Gebiet dar. Im Norden des Geltungsbereichs liegen aber zwei Teilflächen der Stadtbiotopkartierung vor („Bäume St. Peter“, N-1309-005, N-1309-006, je eine sog. Bastard-Pappel).

Vom Vorhaben sind Straßenbäume betroffen, die zum Teil gerodet werden müssen, außerdem sind Gebäude betroffen, welche im südöstlichen Teil des Planungsgebietes Anfang 2019 komplett beseitigt wurden. Diese stellen (potentielle) Habitatstrukturen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel dar. Zur Planungssicherheit wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Einschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Artengruppen durchgeführt.

Die saP liegt mit Stand vom 06.11.2018 vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die tatsächlich oder potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden, als wirkungsempfindlich eingestuft Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Brutvögel unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden (siehe auch I.5.16.).

Im Folgenden werden die natürlichen Grundlagen nach Schutzgütern gegliedert dargestellt, sofern zu diesen nicht an anderer Stelle in der Begründung Aussagen getroffen wurden. Es wird ferner auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4522 verwiesen (siehe auch I.6).

I.3.1.6.a. Fläche, Boden, Wasser

Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist im Planungsbereich durch Versiegelung, Verdichtung und z.T. Verunreinigung eine deutliche Vorbelastungssituation gegeben. Insbesondere im östlichen Bereich ist das Plangebiet zum großen Teil unterkellert.

Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser – eben aufgrund der anthropogenen Veränderungen – als gering einzustufen. Für beide Schutzgüter bestehen aufgrund festgestellter Belastungen durch umweltrelevante Stoffe erhöhte Anforderungen bei den zu erwartenden Erdaushub- und Entsiegelungsmaßnahmen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes müssen Schadensherde bzw. Boden- und Grundwasserkontaminationen beseitigt werden. Ein Sanierungsplan gemäß BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg erstellt. Bei der Errichtung von Grün- und Freiflächen sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der Pfad Boden-Mensch zu beachten. Mit bodenschutz- und wasserrechtlichen Auflagen ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

I.3.1.6.b. Klima, Luft

Das Untersuchungsgebiet wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014) aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung als Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation bewertet. Es zählt mit zu den am stärksten überwärmten Bereichen im Stadtgebiet. Im Kaltluftströmungsfeld ist erkennbar, dass die benachbarten Gebäudekomplexe (v.a. Bundesagentur für Arbeit) eine Abflussbarriere für die südöstlich einfließende Kaltluft darstellen, die nach Norden dem Innenstadtbereich zufließt. Negativ stellt sich die Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes in Bezug auf Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehr (NO₂- und Feinstaubkonzentrationen) dar.

I.3.1.6.c Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Planungsbereich ist durch Gebäudebestand und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es kommen zwar aufgrund intensiver Nutzung keine seltenen Pflanzenarten vor, es gibt aber randlich teilweise alten Straßenbaumbestand. Überwiegend ist der Baumbestand jedoch jünger und aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen auch vorgeschädigt und in seiner Vitalität beeinträchtigt. Hinsichtlich der Tierwelt hat das Gebiet eine potenzielle Bedeutung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Der Planungsbereich weist durch die nahezu vollständige Überbauung und Versiegelung für den Großteil der Vogelarten, die im Stadtgebiet vorkommen könnten, aber keine geeigneten Strukturen (Nahrung, Brutmöglichkeiten etc.) auf. Es konnten im Geltungsbereich daher keine genutzten Niststätten vorgefunden werden. Die denkmalgeschützten Gebäude im nordwestlichen Bereich werden aber von Fledermäusen als Quartier genutzt. Das weitere Entwicklungspotenzial des Planungsgebietes ist als gering einzustufen. Die Flächen sind stark anthropogen geprägt und genutzt.

I.3.1.6.d Gehölzbestand mit Bewertung

Der im Plangebiet befindliche Gehölzbestand wurde in einem Baumbestandsplan aufgenommen und zum Großteil (Gehölze am Rand des Vorhabenbereichs) bewertet. Die Bewertung hat gezeigt, dass insbesondere die Bäume entlang der Scharrerstraße auch schon abgängig und nicht erhaltenswert sind bzw. schon jetzt die Verkehrssicherheit gefährden. Dies gilt auch für die Bäume im nördlichen Bereich der Hainstraße, auf Höhe der bestehenden Haltestelle.

Im Bereich der Regensburger Straße befinden sich die Gebäude fast ausnahmslos zu dicht an den nördlich angrenzenden Bäumen, zum Teil waren die Bäume in Fassadenaussparungen integriert. Darüber hinaus verlaufen zum Teil direkt unter den Bäumen die Sparten der Versorgungsträger.

Auch aufgrund der Hochbauplanung und dicht verlegter Leitungstrassen sind nicht viele Baumstandorte im Geltungsbereich zu halten, zumal die Bäume zum Teil zu nah an den Fassaden stünden und es auch Probleme mit den künftigen Tiefgaragen gäbe.

Baum-Nr.	Baumart	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Baumschutzsatzung (1)	Gesundheitszustand (2)	Hinweise zum aktuellen Baumzustand (G-S & P)	Einschätzung Erhaltung (SÖR/2-W/8)
1	<i>Tilia cordata</i>	5	4	55		LG	schlechte Kronenentwicklung	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
2	<i>Tilia cordata</i>	7	5	69		LG	schlechte Kronenentwicklung (fehlender Leittrieb)	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
3	<i>Tilia cordata</i>	10	7	82	x	SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
4	<i>Tilia cordata</i>	10	7	83	x	LG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
5	<i>Populus x canadensis</i>	20	10	380	x	SG	starker Rückschnitt nach (Stark)Astausbruch, keine Baumhöhlen festgestellt	keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit

Baum-Nr.	Baumart	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Baumschutzsatzung (1)	Gesundheitszustand (2)	Hinweise zum aktuellen Baumzustand (G-S & P)	Einschätzung Erhaltung (SÖR/2-W/8)
6	<i>Carpinus betulus</i>	6	5	51	-	G	nicht exakt eingemessen, abgeknickter Leittrieb (ausgebrochen), Astausbruch, Sämling	
7	<i>Populus x canadensis</i>	16	8	320	x	SG	stark hochliegende Wurzeln mit Höhlungen, starker Rückschnitt mit Höhlungen an Kappungsstellen, keine Baumhöhlen festgestellt	keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit
8	<i>Quercus rubra</i>	9	10	95	x	G	Leittrieb schwach	
9	<i>Quercus rubra</i>	8	10	93	x	LG	fehlender Leittrieb, Krone flach	
10	<i>Acer platanoides</i>	12	9	126	x	LG	Starkastentnahme zum Gebäude	
11	<i>Acer platanoides</i>	10	9	104	x	LG	schlechte Kronenbildung (Seittrieb=Leittrieb), Starkast mit Riss, diverse Astausbrüche	
12	<i>Acer platanoides</i>	10	10	116	x	G	starke Stammaustriebe, schlechte Kronenbildung (Seittrieb=Leittrieb)	
13	<i>Acer platanoides</i>	9	10	134	x	G	Starkastentnahme in Krone	
14	<i>Tilia cordata</i>	10	8	136	x	G	Bodenaufwölbung durch Wurzel, Kroneneinkürzung zum Gebäude	
15	<i>Tilia cordata</i>	12	12	143	x	G	Kroneneinkürzung zum Gebäude	
16	<i>Tilia cordata</i>	10	7	110	x	LG	Kroneneinkürzung zum Gebäude und Mast (stark aufgeastet)	
17	<i>Tilia cordata</i>	10	9	102	x	LG	Kroneneinkürzung, viele Stammaustriebe	
18	<i>Tilia cordata</i>	8	6	85	x	LG	Krone mit Nr. 19 zusammen, steht in Gitter mit Betonrahmen, Zwiesel, grenzständig	nicht zwingend zu erhalten, besser einen straßenraumprägenden Einzelbaum als Ersatz
19	<i>Tilia cordata</i>	9	5	78	-	LG	Krone mit Nr. 18 zusammen, steht in Gitter mit Betonrahmen, Riss, grenzständig	nicht zwingend zu erhalten, besser einen straßenraumprägenden Einzelbaum als Ersatz
20	<i>Betula pendula</i>	5	10	81	x	SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen

Baum-Nr.	Baumart	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Baumschutzsatzung (1)	Gesundheitszustand (2)	Hinweise zum aktuellen Baumzustand (G-S & P)	Einschätzung Erhaltung (SÖR/2-W/8)
21	<i>Tilia cordata</i>	7	5	71		LG	viele Astausbrüche	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
22	<i>Tilia cordata</i>	7	11	81	x	LG	viele Astausbrüche, einseitige Krone (Loch in Krone)	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
23	<i>Betula pendula</i>	5	6	70		SG	abgestorben	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen
24	<i>Tilia cordata</i>	5	7	57		SG	schlechte Kronenbildung (asymmetrische Krone), abgängig	aufgrund Verkehrssicherheit durch SÖR zu entfernen

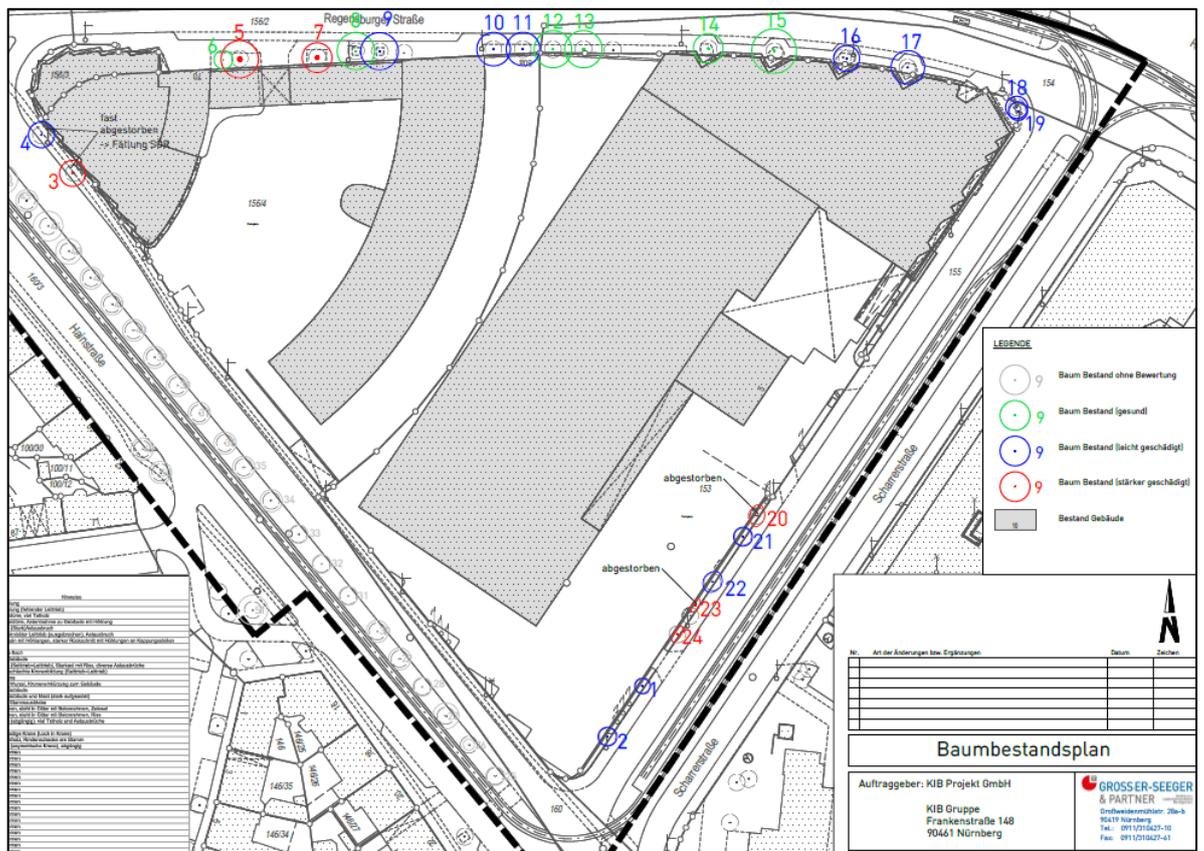


Abbildung 2.: Baumbestandsplan, GROSSER-SEEGER & PARTNER, November 2017 (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.1.6.e Mensch, Erholung

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Lage und Ausstattung keinerlei Bedeutung für die menschliche Erholung auf. Er ist derzeit vollständig versiegelt und wird gewerblich genutzt. Im größeren Umfeld liegt ein Grün- und Spielflächendefizit vor, das für das Plangebiet auch nicht durch die Nähe zum Luitpoldhain im Süden kompensiert werden kann.

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

Altlasten

Da große Teile des Geländes vor allem durch die vorherigen Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Werkstätten etc.) wesentlich umgestaltet wurden, finden sich im gesamten Geltungsbereich künstliche Auffüllungen oder Abgrabungen (vgl. Umweltbericht). Unter Asphalt-, Beton- sowie Schottertragschichten, finden sich meist um ca. 1,5 m mächtige Auffüllungen, in einigen Fällen aber sogar bis in Tiefen von bis zu 5,0 m und mehr. Diese bestehen aus Sand, Bauschutt und auch Ziegelresten.

Auf dem Vorhabengrundstück, welches wie oben geschildert früher durch verschiedene Autohäuser, Werkstatt- und Tankstellenbetriebe genutzt wurde, konnte im Rahmen von umfangreichen Altlastenerkundungen (vgl. Liste der vorliegenden Gutachten im Umweltbericht unter Kap. 7) im östlichen Teilbereich eine rund 2.300 m² große Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Grundwasserschwankungsbereich festgestellt werden. Der MKW-Schaden ist horizontal und vertikal gut abgegrenzt und umfasst eine Kubatur von rund 7.000 m³. Als Schadensursache wird auf Grundlage der aktuellen Ergebnisse ein unterirdischer 25 m³-Altöltank vermutet. Im Grundwasser liegen darüber hinaus auch lokal erhöhte Naphthalin-/Methylnaphthalin-Gehalte vor, deren Ursache noch nicht eindeutig geklärt ist (möglicherweise besteht ein Zusammenhang mit teerhaltigem Asphaltbruch in den Auffüllungen). Weitere, insbesondere im tieferen Grundwasser gemessene Belastungen mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) werden auf Grundlage der aktuell vorliegenden Erkenntnisse nicht ursächlich mit dem Planungsgebiet in Verbindung gebracht (Zustromkomponente). Seitens eines vom Vorhabenträger (Investor) beauftragten Fachgutachters und in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird an der weiteren Sanierungsplanung gearbeitet. Nach derzeitigem Sachstand (01/2019) sollen die festgestellten Verunreinigungen in erster Linie baubegleitend und soweit technisch möglich durch Bodenaushub saniert werden.

Die bestehenden Gebäude und Freiflächenbeläge wurden mit Baumaterialien errichtet, die beim Abbruch teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen sind. Bei einer ordnungsgemäßen Entsorgung beim Abbruch mit vorheriger Separierung belasteter Teile geht keine Gefahr für Boden oder Wasser aus.

Aufgrund der Lage des Areals nahe des früheren Reichparteitagsgeländes und auch zu Gleisanlagen ist im gesamten Baubereich Kampfmittelverdacht gegeben. Eine Luftbildauswertung ergab mindestens 10 direkte Bombentreffer für das Gebiet, aber keine Blindgänger. Dennoch ist statistisch gesehen auf der Fläche mit zwei Blindgängern zu rechnen.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm ein.

Für den Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig, in der das Urbane Gebiet seit seiner Einführung als § 6a in der BauNVO als eigene Kategorie mit Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aufgenommen wurde.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte enthält. Das Urbane Gebiet ist in der DIN 18005 noch nicht aufgenommen. Hilfsweise werden die Orientierungswerte für Mischgebiete berücksichtigt, da Mischgebiete sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen enthalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Lärmimmissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von der Tankstelle auf der Regensburger Straße gegenüber des Planungsgebietes und den gastronomischen Nutzungen an der Hainstraße aus. Weiterhin ist auch die Haustechnik-/Parkdeck-Nutzung der benachbarten Bundesagentur für Arbeit als Gewerbelärm einzustufen. Diese Lärmquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und es wird nachgewiesen, dass die vorhandenen Emissionen der Ausweisung eines Urbanen Gebiets nicht entgegenstehen, sondern die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden.

Verkehrslärm wirkt aus allen Richtungen von der Regensburger Straße, der Scharrerstraße sowie der Hainstraße auf das Plangebiet ein.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Prognosewerte für 2035 berücksichtigt, die auf den Verkehrskennwerten aus der Verkehrsuntersuchung der PB-Consult GmbH (Stand vom 29.08.2016) basieren und für den Prognosehorizont 2035 einen Zuschlag von 7 %, in Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Modell, berücksichtigen. Die Aufteilung des Gesamtverkehrs auf Tag- und Nachtbereiche wurde analog der RLS 90 vorgenommen. Des Weiteren wurde der Schwerlastverkehr in der Regensburger Straße und Scharrerstraße mit 2,1 % tags und 0,6 % nachts berücksichtigt, in der Hainstraße wurde ein Anteil von 3,2 % tags und 1 % nachts angesetzt.

Die Verkehrsbelastung auf der Regensburger Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens von Kurz + Fischer 18.960 Kfz/24 h, auf der Hainstraße sogar 26.880 Kfz/24 h. Für die Scharrerstraße ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit ca. 6.000 Kfz/24 h deutlich niedriger. Dazu kommen noch Immissionen aus Schienenlärm der Straßenbahn auf der Regensburger Straße. Hier ist von ca. 211 Trams/24 h auszugehen.

Auf der Grundlage der beschriebenen Kennzahlen wurden entlang der Hainstraße sowie in den Kreuzungsbereichen Regensburger Straße / Scharrerstraße und Regensburger Straße / Hainstraße Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht ermittelt. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)). Dabei geht das Gutachten von einer freien Schallausbreitung aus, berücksichtigt also, abgesehen vom zu erhaltenden Denkmal, keine Abschirmwirkungen von geplanten Gebäuden, die aufgrund einer abschnittsweisen Bebauung entstehen können.

Die o.g. Werteführen dazu, dass entlang der Hainstraße und Regensburger Straße sowohl die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auch die üblicherweise hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), die oft als Obergrenze für die Ansiedlung von Wohnnutzung angesehen werden, werden überschritten, so dass Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Orientierung, Lüftung etc.) notwendig sind.

Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich des Stadtgebiets ist bekannt: Die betroffenen Abschnitte der Regensburger Straße sowie der Hainstraße zählen auch zu den Untersuchungsgebieten 040 bzw. 001 des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg nach § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, der vom Stadtrat am 28.10.2015 beschlossen wurde. Die Untersuchungsgebiete zählen im Stadtgebiet zu den besonders kritischen Bereichen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lärmaktionsplanes waren Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vorhanden, so dass mögliche Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden.

Der Lärmaktionsplan¹ sieht für die Hainstraße zwischen Regensburger Straße und Wodanstraße den Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge als kurzfristige Maßnahme vor. Dafür wird ein Zeitraum von 5 bis 7 Jahren genannt.

¹ vgl. Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz S. 80 f. (Beschluss Stadtrat vom 28.10.2015)

Geruch/ Feinstaub/ Luftschadstoffe

Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionsquellen hinsichtlich der Lufthygiene bestehen im Umfeld nicht.

Die Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes hat negative Auswirkungen in Bezug auf Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehr (NO₂- und Feinstaubkonzentrationen). Der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet von Nürnberg ist der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg in den Jahren 2002 bis 2011 betrug der Mittelwert über das gesamte Stadtgebiet 34 µg/m³. Für den Bereich, in dem das Planungsgebiet liegt, wurden 2004/2005 mobile, diskontinuierliche Messungen durchgeführt. Hier ergaben sich Belastungen mit NO₂ von 36 µg/m³ und für Benzol von 1,4 µg/m³. Während der Benzol-Wert als unkritisch anzusehen ist (Ganzjahresgrenzwert liegt bei 5,0 µg/m³) lagen die Stickstoffdioxid-Gehalte nur wenig unter dem aktuell gültigen NO₂-Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³. Aufgrund der angewandten, diskontinuierlichen Messmethode und der Messzeiten (nur Messungen zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert allerdings nur orientierenden Charakter.

Neuere Modellrechnungen zur NO₂-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (BÜRO LOHMEYER, 2018) weisen für die Regensburger Straße westlich der Einmündung der Scharrerstraße an der Fassade des Bestandsgebäudes (in 1,5 m Höhe) NO₂-Jahres-Konzentrationen aus, die deutlich über dem Ganzjahresgrenzwert für Stickstoffdioxid (von 40 µg/m³) liegen. Aufgrund der insgesamt lockeren Randbebauung der übrigen Straßenabschnitte in der Regensburger Straße, der Hainstraße und der Scharrerstraße werden im sonstigen Umfeld des Plangebietes hingegen aktuell keine Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid an Bestandsgebäuden prognostiziert.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten, hierunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, stellt das LEP 2013 folgende Ziele auf: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden und in städtebaulich integrierten Lagen. Weiter dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wird für dieses Vorhaben durch die Auswirkungsanalyse (SK Standort Kommune Beratungs GmbH (Fürth), vom 18.10.2016) nachgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 4522 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 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2006) ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Regensburger Straße und Hainstraße sind Hauptverkehrsstraßen mit ÖPNV-Linie (Straßenbahn).

Bei der Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben (§ 8 Abs. 2 BauGB).

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3514, der sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4522 erstreckt, handelt es sich um einen Aufhebungsbebauungsplan. Er enthält demnach keine Festsetzungen. Westlich der Hainstraße grenzt der seit 28.05.1975 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 3890 direkt an den Geltungsbereich von B-Plan Nr. 4522 an.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Vorhaben wurden daher bisher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Das Gebiet wäre aufgrund der vorhandenen Nutzungen gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO einzustufen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz / Wasserschutz

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die beiden Pappeln im Bereich der Regensburger Straße sind als Biotope im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfasst worden (N-1309-005, N-1309-006 „Bäume St. Peter“).

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Teile des Gebäudebestandes im westlichen Bereich des Geltungsbereiches (Regensburger Straße 70) sind als Baudenkmal (D-5-64-000-2397) erfasst. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus. Es wurde als VW-Kontor Süddeutschland errichtet. Der Schutzstatus umfasst das Verwaltungsgebäude (dreigeschossiger Stahlbetonbau mit vorkragendem Flachdach), die Reparatur- und Werkhalle (zweigeschossiger Stahlbetonbau auf segmentförmigem Grundriss mit Flachdach und mittigem, halbrunden Anbau mit ehemaliger Cafeteria und Kundendiensträumen) sowie die ehemalige Pflegedienstanlage, östlich an den Verwaltungsbau anschließend (erdgeschossiger Stahlbetonbau mit Flachdach). Die Gesamtanlage wurde realisiert nach Planung von Friedrich Seegy, Robert L. Kappler und Eduard Kappler von 1953. Die ehemalige Tankstelle südlich des Verwaltungsgebäudes wurde zu einem Schauraum verändert, der jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde. Es gelten die Art. 4 ff des Denkmalschutzgesetzes. Dies bedeutet, dass jegliche Eingriffe in das Denkmal auch die vorgesehenen baulichen Verschränkungen mit Neubauten, Über- und Unterbauten sowie die Dimensionierung und Gestaltung umgebender Neubauten der denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen bzw. mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Im mittleren Bereich der Scharrerstraße ist ferner ein Bodendenkmal kartiert (D-5-6532-0470). Hier handelt es sich um untertägige Teile des abgegangenen frühneuzeitlichen Herrnsitzes "Hallers Weiherhaus" und seines spätmittelalterlichen Vorgängerbaus. In diesem Zuge ist auch der das Herrenhaus umgebende Weiher, sofern er nicht bereits durch untergeschossige Bauten entfernt wurde, zu betrachten. Er nahm ursprünglich fast das gesamte Plangebiet ein. Der Weiher selbst ist in der graphischen Abgrenzung des Bodendenkmals, die als nachrichtliche Übernahme im Planteil dargestellt ist, aber nicht enthalten. Bei Eingriffen in den Boden ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Unabhängig davon gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Im näheren Umfeld befinden sich weitere Baudenkmale: u.a. die Kirche St. Peter, die gründerzeitliche Blockrandbebauung Hainstraße 16-24 und der ältere Teil des Friedhofs St. Peter mit Leichenhaus.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Gebiet liegenden Grundstücke Fl. Nr. 153, 156/3 und 156/4, Gmkg. Gleißhammer, befinden sich im Eigentum des Investors. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Fl. Nr. 154, 155, 156/2, 160, 160/3 Gmkg. Gleißhammer und 174/3 Gmkg. St. Peter) befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

- Einzelhandelsgutachten

In der Sitzung des Stadtrats vom 23.10.2013 wurde das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es damit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 BauGB) im Sinne des Zentrenschutzes zu berücksichtigen.

In dem Einzelhandelsgutachten Nürnberg (Zentrenkonzept) wird ausgeführt, dass in dem "Weiteren Innenstadtgürtel Süd (Stadtteil 1)" die Verkaufsflächenausstattung für das Angebot der periodischen Bedarfsgüter, zu denen die nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen, ausreichend ist. Aufgrund der geringen, nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengröße der meisten Betriebe sind laut Gutachten perspektivisch gewisse „Umschichtungen“ zu erwarten. Um die Auswirkungen dieser Umschichtungen (z.B. die am 11.11.2006 erfolgte Schließung des Edeka-Marktes in der Harsdörfferstraße) und ein Defizit an größeren leistungsfähigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im östlichen Bereich des Stadtteils auszugleichen, kann an ein besseres Angebot im Bereich der periodischen Bedarfsdeckung im östlichen Bereich des Stadtteils gedacht werden. Dies darf jedoch nicht der Sicherung bzw. der Weiterentwicklung des B-Zentrums Aufseßplatz und der kleineren innerstädtischen Zentren in diesem Stadtteil entgegenstehen, was gesondert zu untersuchen war. Es wurde dazu eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der dargestellt wird, dass Verkaufsflächen von insgesamt 3.200 m² am Standort verträglich untergebracht werden können. Die in der Auswirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächen setzen sich zusammen aus einem Lebensmittelvollsortimenter von 2.100 m², Drogerie 400 m², Bäckereifiliale von 200 m² und zwei Flächen von jeweils 200 m² Verkaufsfläche für Bekleidung und Schuhe. (SK Standort Kommune Beratungs GmbH, 18.10.2016).

Durch die geplante Umstrukturierung bzw. Neuplanung des bestehenden Einzelhandelsstandortes hin zu einem Besatz aus Lebensmittelvollsortiment, Drogeriemarkt, Bäckerei und Bekleidungs- und Schuhfachmarkt sind unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt keine substantziellen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Südosten Nürnbergs zu erwarten. Damit sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die untersuchten zentralen Versorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender sortimentspezifischer Einzelhändler anzunehmen. Somit fügt sich das Vorhaben aus Gutachtersicht in verträglicher Art und Weise in die bestehenden Strukturen der Stadt Nürnberg ein.

- Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom September 2017. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30% der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- bei Überplanungen des Innenbereiches sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte zur Grünflächenausstattung im Einzelfall zu definieren
- (private) Grünflächen bis zu einer Größe von 3.000 m² gelten auch dann als öffentliche Grünflächen im Sinne des Baulandbeschlusses, wenn die Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchrechtlich gesichert ist
- öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen
- Kunst im öffentlichen Raum: abhängig von der Größe des Geltungsbereichs werden durch den Investor Gelder für die Herstellung von Kunst im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

Thema Baulandbeschluss	Forderung Baulandbeschluss	Umgang im Projekt BP 4522
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	30% der Geschossfläche Wohnungsbau	30% der Geschossfläche Wohnungsbau
Öffentliche Grünflächen in Abhängigkeit der Zahl der Wohneinheiten	Angemessene Werte bei Gebietsumwidmungen gem. B 4.6: Festgelegt in der instruierten Wettbewerbsauslobung auf 2.000 m ² inkl. Spielplatz (sonst: 20 m ² /EW, bei 2 Einwohner je WE im Geschosswohnungsbau) 325 WE zzgl. 60 WE Seniorenwohnung, zzgl. 75 WE in Form von Mikro-Appartements	2.100 m ² + Anteil aus Kompensationszahlung für qualitative Werterhöhung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche
Davon öffentliche Spielflächen	Bei Ansatz o.g. 20 m ² sind 3,4 m ² als öffentliche Spielfläche herzustellen Mindestgröße Nachbarschaftsspielfläche 500 m ² gem. B 4.6.6	500 m ² + Anteil aus o.g. Kompensationszahlung „öffentl. Grünfläche“ (sog. „Raketenspielfeld“ an der Regensburger Straße)
Widmung von Fußwegen		Dienstbarkeit
Kunst im öffentlichen Raum	2 EUR / m ² Gesamtgrundstücksfläche	2 EUR / m ² Gesamtgrundstücksfläche

I.3.3.3. Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Fernwärmeleitungen der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH sowie weitere Medientrassen. Eine der beiden Fernwärmeleitungen soll in Abstimmung mit dem Leitungsträger in die geplante Tiefgarage integriert werden. Dadurch wird

der Zugang zur Leitung gewahrt, eine Überbauung ist somit möglich. Die zweite Trasse wird in Abstimmung mit dem Leitungsträger in den öffentlichen Bereich entlang der Hainstraße verlegt.

Im Bereich der Regensburger Straße befinden sich Stromtrassen, die schon heute den Mindestabstand zu den bestehenden Baumpflanzungen unterschreiten. Im Zuge der Umsetzung der Hochbauplanung sind Baumfällungen sowie Anpassungen des Gehwegs und der Sparten notwendig. Somit werden im östlichen Abschnitt der Regensburger Straße ausreichend dimensionierte Ersatzstandorte für erforderlichen Baumersatz vorgesehen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Für das Planungsgebiet wurde eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes vom Grundstückseigentümer durchgeführt. Als Basis hierzu diente die gemeinsam mit der Stadt Nürnberg abgestimmte Auslobung. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage des Rahmenplans.

Das städtebauliche Konzept sieht die grundsätzliche Erhaltung und die Ergänzung der denkmalgeschützten Bauteile im nordwestlichen Bereich an der Regensburger Straße / Hainstraße vor. Die Standortgunst an den Hauptausfallstraßen macht das Areal im Westen als Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsstandort interessant.

Im Wettbewerbsergebnis war vorgesehen, dass das Hotel (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) im Kopfbau gegenüber der Peterskirche und entlang der Hainstraße errichtet werden und dann als Brückengebäude (Sichel) zur Regensburger Straße geführt wird. Dieses Gebäude wäre aufgrund seiner Kubatur aber auch für gewerbliche Nutzungen (Büro, Verwaltung) bzw. z.T. in den oberen Geschossen auch für Wohnen geeignet. Zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören auch sogenannte Boardinghouses, also hotelähnliche Beherbergungsbetriebe, wo im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ein längerer Aufenthalt geplant ist. Diese Nutzungen zeichnen sich zum einen durch eine innerstädtische Lage aus und werden vor allem von Firmen genutzt, die Mitarbeiter in andere Städte entsenden. Für den Kopfbau und den dreigeschossigen Verwaltungsbau des Denkmals wird Wohnnutzung im EG, 1. OG und 2. OG ausgeschlossen, da diese Gebäude sehr dicht beieinander stehen. Für eine gewerbliche Nutzung oder bspw. für ein Hotel mit einer zeitweiligen Nutzung ist der geringe Abstand hinnehmbar.

Einzelhandelsnutzungen sollen in diesem Bereich ebenfalls angeordnet werden, zum einen aufgrund der Funktionen, die das Gebiet schon jetzt übernimmt, zum anderen in Hinblick auf die Versorgung der zu erwartenden neuen Bewohner des Gebietes. Die Festsetzung erfolgt hier unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt Nürnberg (vgl. Kapitel I 3.3.2.).

Gemäß Baulandbeschluss werden mindestens 30% des Wohnraums als geförderter Wohnraum erstellt.

Im östlichen Bereich sind Wohnnutzungen, ergänzt durch gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen. Bei der Wohnnutzung sollen auch Seniorenwohnen / betreutes Wohnen und Appartementwohnen (Wohnfläche bis 50 m²) angeboten werden. Insbesondere die Nähe zu den Naherholungsgebieten Luitpoldhain und Dutzendteich machen dieses Areal als Wohnstandort interessant.

Die Seniorenwohnungen werden innerhalb der Serviceeinheit des Sozialdienstleisters durch ein soziokulturelles und gesundheitliches Angebot ergänzt, z.B. Friseur- und Kosmetikräume. Da im Seniorenwohnen auch die Möglichkeit angeboten werden soll, gemeinsam die Mahlzeiten einzunehmen, wird ggfs. auch eine Küche errichtet werden.

Bei den gewerblichen Nutzungen ist u.a. eine Physiotherapie vorgesehen. Im Bereich der Regensburger Straße (Urbanes Gebiet MU 1.1) soll eine Kindertagesstätte aus Krippe und

Kindergarten entstehen, die den ruhigen Blockinnenbereich für die Außenspielflächen nutzen kann.

Aufgrund der Verkehrsimmissionen ist entlang der Hauptverkehrsstraßen eine geschlossene Bebauung mit entsprechenden passiven Schutzmaßnahmen vorzusehen. In den nach innen offenen Blöcken sollen ruhige und grüne Innenhöfe geschaffen werden. Zentrales Element des Ostteils bildet eine der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche („Westentaschenpark“) mit Spielplatz zwischen den drei Baublöcken.

Die beiden Teilflächen sind schon heute getrennt durch den Tiefhof des ehemaligen Werkstattgebäudes. Unterhalb des Tiefhofes verläuft eine Fernwärmeleitung in einem Ortbeton-Trogkanal, die in Abstimmung mit dem Leitungsträger in die geplante Tiefgarage integriert werden soll (siehe oben).

Mit der Neuordnung des Areals wird das Ziel verfolgt, den attraktiven Standort insgesamt gemischt zu nutzen und qualitativ zu entwickeln.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Im Plangebiet wird die verdichtete Blockstruktur des südlich angrenzenden gründerzeitlichen Quartiers mit klar definierten Kanten aufgenommen. Im westlichen Bereich ist darüber hinaus eine behutsame Ergänzung des denkmalgeschützten Bestands erforderlich.

Es ist eine Blockrandbebauung vorgesehen, deren Ränder zu den Hauptverkehrsstraßen hin geschlossen sind, im Inneren wird der Blockrand durch Durchgänge bzw. über sog. Bauwiche aufgelöst. Die Geschossigkeit nimmt zum Innenbereich hin ab: Entlang der öffentlichen Straßen sind sechs Vollgeschosse vorgesehen, wobei das oberste Geschoss zu den Innenbereichen als Staffelgeschoss errichtet werden soll. An allen Eckbereichen sind zur Betonung der städtebaulichen Figur bis zu acht Vollgeschosse vorgesehen. Die Blockstruktur ermöglicht eine abschnittsweise Bebauung des Gebiets.

Im Westteil mit dem denkmalgeschützten Bestand sind ein bis drei Vollgeschosse vorhanden, die ergänzende Bebauung geht von fünf bis sechs Vollgeschossen aus. Ein sichelförmiges Gebäude wird mit dem Baudenkmal verschränkt, entwickelt sich von der Hainstraße zur Regensburger Straße und schiebt sich dort über das in diesem Bereich eingeschossige Denkmal. Der Hofbereich wird durch dieses neue Gebäude überkragt. Der darunter liegende Raum ist zwei Luftgeschosse hoch (s.a. Schnitt A-A im Planteil).



Abbildung 3.: Modellphoto des Wettbewerbsmodells, Blickrichtung Ost (steidle architekten)

Der Ostteil besteht aus drei Baublöcken. Die Innenbereiche der Blöcke stehen als private Freiflächen zur Verfügung, im zentralen Bereich des Quartiers ist eine der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche (Westentaschenpark) mit Spielplatz vorgesehen. Der gesamte Bereich zwischen den Blockrandstrukturen ist frei von motorisiertem Verkehr, wobei Ausnahmen für besonderen Lieferverkehr (Möbel o.ä.), Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Es ist nicht vorgesehen, dass die privaten Bauflächen ständig durch Lieferfahrzeuge z.B. von Paketdienstleistern angefahren werden. Hierzu stehen Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

I.4.3. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die steigenden Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten hat für viele Bürgerinnen und Bürger bezahlbarer Wohnraum einen wachsenden Stellenwert. Zudem werden in den nächsten Jahren viele Wohnungen aus der Bindung fallen. Deswegen ist es wichtig, in Neubaugebieten anteilig geförderten Wohnraum auszuweisen. Auf diese Weise kann eine soziale Durchmischung im Plangebiet realisiert werden.

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird durch die Hainstraße, Regensburger Straße und Scharrerstraße erschlossen. Aufgrund der vorhandenen Straßenbahntrassen sind i.d.R. nur ein Einbiegen nach rechts und ein Ausbiegen nach rechts möglich.

Der vorhandene Gehweg entlang der Regensburger Straße wird insbesondere im Ostteil neu geordnet. Da in diesem Bereich ein Erhalt der Sparten und der Bäume aufgrund der Lage der geplanten Bebauung nicht möglich ist, werden entlang der Straßenkante neue, spartenfreie Baumstandorte angelegt, die ggfs. mit einem Wurzelschutz zu versehen sind. Der Radverkehr soll auf der Fahrbahn der Regensburger Straße geführt werden.

Auch die Scharrerstraße wird neugestaltet. Der überdimensionierte Verkehrsraum wird zugunsten der Blockinnenbereiche um 1,4 m verschmälert. Die derzeit vorhandenen zwei Fahrbahnen Richtung Hainstraße werden auf eine Fahrbahn mit einer Breite von 3,50 m reduziert.

Straßenbegleitend wird ein Radweg geführt. Die Breite der Fahrbahn beträgt einschließlich der erforderlichen Sicherheitsabstände insgesamt 5,50 m. Daneben wird ein Streifen mit Längsparkern geführt. Der daran anschließende Gehweg ist mindestens 3 m breit, punktuell erfolgt eine Verengung auf 2,70 m durch Baumstandorte. Der öffentliche Verkehrsraum hat also eine Mindestbreite von 10,60 m. Bezugskante dafür ist das Gleisbett der Straßenbahn in der Scharrerstraße.

Entlang der Hainstraße sind ein Gehweg sowie ein 2-Richtungs-Radweg vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt (gewerbliche Nutzungen) verläuft der Gehweg zum Teil vollständig unter der, ab dem ersten Obergeschoss auskragenden Bebauung. Der Gehweg weist hier eine Breite von 2,00 m auf. Im südlichen Abschnitt (überwiegend Wohnbebauung) weist der Gehweg Mindestbreiten von 2,00 m auf. Der Radweg ist durchgängig mit 2,50 m vorgesehen, zum Haltestellenbereich wird zusätzlich ein Sicherheitsabstand von 0,25 m berücksichtigt, zum Fahrbahnrand ein Abstand von 0,50 m.

Eine genauere Übersicht über die geplante verkehrliche Erschließung kann der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans entnommen werden. Die Darstellungen im Maßstab 1:500 wurden auf Grundlage des Vermessungsplanes von OEHMKE + HERBERT erstellt, Abweichungen von der Digitalen Stadtgrundkarte sind daher möglich.

Im Bereich der Bushaltestelle wird der öffentliche Raum als Wartebereich qualifiziert und eine Wetterschutzeinrichtung ergänzt.

Derzeit befinden sich Masten der VAG bzw. der Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich des Radweges sowie geplanter Ein- und Ausfahrten. Gemäß Aussagen der VAG ist für den Bereich der Hain- und Scharrerstraße eine Neuverkabelung der Fahrdrähte mittels Masten im Gleisbett vorgesehen, so dass neue Masten oder eine Verankerung an den Fassaden voraussichtlich nur im Kreuzungsbereich notwendig werden.

Öffentliche Pkw- sowie Fahrradstellplätze werden entlang der Regensburger Straße und der Scharrerstraße vorgesehen, wobei nach der Kreuzung Hainstraße / Regensburger Straße im Zusammenhang mit der geplanten Hotelnutzung auch eine Busvorfahrt geplant ist. Entlang der Regensburger Straße sind 12 Pkw-Stellplätze, in der Scharrerstraße 10 Pkw-Stellplätze, davon 2 Car-Sharing-Stellplätze und 24 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Car-Sharing-Stellplätze werden im Kreuzungsbereich Scharrerstraße / Regensburger Straße angeordnet, so dass die Nähe zum ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle) gesichert ist.

Die interne Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über Fuß-/Radwege, die von der Hainstraße, der Scharrerstraße und der Regensburger Straße in das Gebiet führen. An zentraler Stelle treffen sich diese Wege am Westentaschenpark. Es ist vorgesehen, dass diese Grünfläche von möglichst wenigen Wegen zerteilt wird, so dass zusammenhängende Flächen entstehen. Der Ostteil des Plangebiets wird so im Inneren frei von motorisiertem Verkehr gehalten.

In der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist die innere Organisation des Gebiets dargestellt, u.a. auch die Feuerwehrezufahrten. Ein Gebäude (Urbanes Gebiet MU 1.3) wird nicht durch Feuerwehrezufahrten erschlossen, hier ist zum vorsorgenden Brandschutz ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen, das den zweiten Rettungsweg sicherstellt.

Im Bereich zwischen den einzelnen Blöcken ist angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche jeweils ein Bereich vorgesehen, wo z.B. die Müllfraktionen am Tag der Entleerung, aber auch Handwerkerautos abgestellt werden können, vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans. Diese Bereiche sollen vom weiteren Innenbereich durch Poller o.ä. abgetrennt werden.

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze nur im öffentlichen Straßenraum sowie 10 oberirdische Stellplätze im Urbanen Gebiet MU 4 vorgesehen. Damit wird die Schaffung von größeren zusammenhängenden begrünten Innenbereichen erreicht. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Parkplätze im öffentlichen Raum können durch die Stadt Nürnberg zu Kurzzeitparkplätzen beschildert werden.

Nahezu das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme des Großteils des Westentaschenparks, wird durch Tiefgaragen unterbaut. Es sind getrennte Tiefgaragen unter den einzelnen Blöcken vorgesehen, deren Ein- und Ausfahrten zur Regensburger bzw. zur Scharrerstraße orientiert sind.

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt analog der Nürnberger Stellplatzsatzung, wobei aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Ringes nur 80% der erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Darüber hinaus wurde aufgrund der guten ÖPNV Anbindung für einige der Nutzungen der Abschlag von den Richtzahlen gegenüber der Stellplatzsatzung erhöht, so dass die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze, auch vor dem Hintergrund des sich wandelnden Mobilitätsverhaltens, geringer ausfallen kann.

Für die Wohnnutzung wurde hierfür ein Bereich festgelegt, die Zahl der notwendigen Stellplätze darf auf 60 – 80% der gemäß Richtzahlenliste geforderten Stellplätze reduziert werden. Mit dieser Bandbreite soll dem Investor die Möglichkeit gegeben werden, auf die unterschiedlichen Anforderungen der Wohnungstypen zu reagieren. So ist z.B. bei den Mikro-Appartements zu erwarten, dass aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung (Straßenbahn und Bus in direktem Umfeld, S-Bahn-Haltestelle Gleißhammer in ca. 750 m, ca. 10 Minuten Fußweg), viele Bewohner keinen Stellplatz benötigen. Auch für den geförderten Wohnungsbau stellt eine Reduzierung des Stellplatznachweises einen Weg der Kostenersparnis dar, da ja alle Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen sind.

Ob im Segment der Eigentumswohnungen und des Seniorenwohnens von einer Möglichkeit der Stellplatzreduktion über die 80% hinaus erfolgen wird, kann z.B. Ergebnis eines Wandels des Mobilitätsverhaltens sein.

Für gewerbliche Nutzung und die Hotelnutzung soll die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 60% der nachzuweisenden Stellplätze gemäß Richtzahlenliste reduziert werden.

Doppelanrechnung von Kraftfahrzeugstellplätzen sind im Urbanen Gebiet MU 4 bis zu 10% der für Hotel und Einzelhandel erforderlichen Stellplätze zulässig. Dies ist in der nachfolgenden Tabelle nicht berücksichtigt.

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Stellplätze gem. Richtzahlenliste	Reduktion auf	Kfz-Stp.
Eigentumswohnung	1 Stp / 1 WE	199	199	60 – 80 v.H.	119 -160
geförderter Wohnungsbau	1 Stp / 2 WE	126	63	60 – 80 v.H.	38 - 50
Mikro-Appartements	1 Stp / 1 WE	75	75	60 – 80 v.H.	45 -60
Seniorenwohnen	1 Stp / 5 WE	60	12	60 – 80 v.H.	7 - 10
Hotel	1 Stp./2 Zimmer	9.750 m ² - maximal 180 Zimmer	90	60 v.H.	54
Hotelrestaurant	1 Stp/35 m ² GF	400 m ²	11	60 v.H.	7

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Stellplätze gem. Richtzahlenliste	Reduktion auf	Kfz-Stp.
Gewerbe / Büro	1 Stp/35 m ² NUF	3.400 m ² BGF (davon 75% NF)	73	60 v.H.	44
Kita	1 Stp../Gruppe	3 Gruppen	3	60 v.H.	2
Einzelhandel	1 Stp./40 m ² BGF	2.400 m ²	60	80 v.H.	48
Summe					364 - 435

Die aufgeführten Nutzungen und daraus resultierenden Ermittlungen wurden nachrichtlich aus dem aktuellen Hochbauentwurf übernommen und stellen eine Variante dar, die sich im Vollzug des Bebauungsplans verändern kann. Auf Grundlage des aktuellen Hochbauentwurfs wurde auch die notwendige Anzahl der Fahrradstellplätze ermittelt:

Nutzung	Stellplatzsatzung	Zahl der Nutzungseinheiten	notwendige Fahrradstellplätze
Eigentumswohnung	2 ASt / 1 WE	199	398
geförderter Wohnungsbau	1 ASt / 1 WE	126	126
Mikroappartements	1 ASt / 1 WE	75	75
Seniorenwohnen	1 ASt / 4 WE	60	15
Hotel	1 ASt./20 Betten	9.750 m ² - maximal 180 Zimmer (DZ)	18
Hotelrestaurant	2 ASt /35 m ² GF	400 m ²	22
Gewerbe / Büro	1 ASt /70 m ² NUF	3.400 m ² BGF (davon 75% NF)	34
Kita	1 ASt./Gruppe	3 Gruppen	3
Einzelhandel	1 ASt./100 m ² BGF	2.400 m ²	24
Summe			715

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbaukonzept sieht vor, den Hauptteil der notwendigen Fahrradstellplätze in den Untergeschossen nachzuweisen. Aufgrund des städtischen Ziels der Förderung des Radverkehrs soll es, zugeordnet zu den Eingängen der Gebäude, zusätzlich zu den erforderlichen Fahrradstellplätzen noch weitere 5% oberirdische Fahrradstellplätze geben. Diese sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.

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 Nutzungskonzept sieht unter anderem Seniorenwohnen mit Betreuungsangebot, geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen sowie eine zentrale, der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche vor. Auch eine Kindertagesstätte ist vorgesehen, so dass unterschiedliche Generationen in der Planung berücksichtigt sind. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: Luitpoldhain und das südlich angrenzende Areal um den großen und kleinen Dutzendteich, die Sportanlage des Neuen Gymnasium Nürnberg an der Ludwig-Frank-Straße, Aktivspielplatz am Goldbach.

I.4.6. GRÜNORDNUNG

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Abstufung der Freiräume hinsichtlich der Nutzergruppen vor – vom öffentlichen Straßenraum, der durch die Blockränder begrenzt wird über die Zwischenräume, die zum Westentaschenpark führen. Davon abgesetzt sind die privaten Höfe, die auch ca. 80 cm höher liegen sollen als die öffentlich zugänglichen Bereiche zwischen den Blöcken. In den Höfen wiederum sind in den geeigneten Bereichen auch den Nutzungen zugeordnete private Freibereiche vorgesehen.

Der Westentaschenpark ist als streng geometrische Fläche mit ablesbaren Kanten vorgesehen, die als weiterer Baustein im Quartier liegt. Er ist als zusammenhängende Grünfläche konzipiert, die als Erholungsfläche und in Teilbereichen als Spielfläche genutzt werden soll. Die privaten Wohnhöfe werden mit Einzelbäumen ausgestattet. Darüber hinaus können Bäume zwischen dem Denkmal (Sichel) und östlich angrenzenden Quartieren eingefügt werden.

Für den Straßenraum ist eine Neugestaltung vorgesehen, die sowohl die verkehrlichen Belange als auch die Hochbauplanung berücksichtigen muss. Aufgrund der vorgesehenen Blockrandbebauung sind nicht viele Baumstandorte im Geltungsbereich zu halten, teilweise sind die Bäume auch schon abgängig, nicht erhaltenswert bzw. gefährden schon jetzt die Verkehrssicherheit. Zudem stehen sie zu nah an den künftigen Fassaden bzw. an den zur errichtenden Tiefgaragen. Darüber hinaus gibt es Konflikte mit den vorhandenen Sparten, die zum Teil unter den Wurzelbereichen verlaufen. Auf Grundlage einer baumweisen Betrachtung und Berücksichtigung der Sparten und Oberleitungsmasten/-trassen wurde eine Rahmenplanung für die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume erstellt, die in der Summe die gleiche Anzahl von Bäumen wie im Bestand nachweist. An der Regensburger Straße und der Scharrerstraße sind Bäume im Bereich der Gehwege vorgesehen. Als Baumstandorte wurden solche Standorte gewählt, die einen dauerhaften Erhalt der Bäume sicherstellen. Im Bereich des Denkmals im westlichen Teil der Regensburger Straße werden 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt, 2 weitere Bäume werden an der Ecke Regensburger Straße / Scharrerstraße zum Erhalt festgesetzt. Da dies sehr eng stehende Bäume sind, wäre ggf. als Ersatzpflanzung beim Abgang der Bäume nur ein Baum zu pflanzen.

Folgende Bäume der Baumbestandsliste werden zum Erhalt festgesetzt:

Baum-Nr.	Baumart	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Baumschutzsatzung (1)	Gesundheitszustand (2)	Hinweise zum aktuellen Baumzustand (G-S & P)	Einschätzung Erhaltung (SÖR/2-W/8)
5	<i>Populus x canadensis</i>	20	10	380	x	SG	starker Rückschnitt nach (Stark)Astausbruch, keine Baumhöhlen festgestellt	keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit
6	<i>Carpinus betulus</i>	6	5	51	-	G	nicht exakt eingemessen, abgeknickter Leittrieb (ausgebrochen), Astausbruch, Sämling	
7	<i>Populus x canadensis</i>	16	8	320	x	SG	stark hochliegende Wurzeln mit Höhlungen, starker Rückschnitt mit Höhlungen an Kappungsstellen, keine Baumhöhlen festgestellt	keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit
9	<i>Quercus rubra</i>	8	10	93	x	LG	fehlender Leittrieb, Krone flach	
18	<i>Tilia cordata</i>	8	6	85	x	LG	Krone mit Nr. 19 zusammen, steht in Gitter mit Betonrahmen, Zwiesel, grenzständig	nicht zwingend zu erhalten, besser einen straßenraumprägenden Einzelbaum als Ersatz
19	<i>Tilia cordata</i>	9	5	78	-	LG	Krone mit Nr. 18 zusammen, steht in Gitter mit Betonrahmen, Riss, grenzständig	nicht zwingend zu erhalten, besser einen straßenraumprägenden Einzelbaum als Ersatz

Da hier insbesondere ein Erhalt des Gebäudebestandes zu berücksichtigen war, konnten die Bäume, die z.T. sehr nah an den Fassaden stehen, erhalten werden. Es werden auch die beiden großen Pappeln zum Erhalt festgesetzt, da sie als Biotopbäume eingestuft wurden, wenngleich aufgrund ihres hohen Alters ihre Standzeit begrenzt ist.

Die neuen Standorte für die Straßenbäume im östlichen Verlauf der Regensburger Straße und der Scharrerstraße sollen näher an die Fahrbahnkante gerückt werden und so auch den Straßenraum mit einfassen.

Ziel ist ein städtisch hochwertiges Quartier mit ruhigen begrünten Innenhöfen, die den Bewohnern zum Aufenthalt dienen. Tiefgaragen sind daher so zu überdecken, dass die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage mindestens 0,80 m beträgt. Im Bereich der künftigen Baumstandorte muss die Substratdicke entsprechend angepasst und erhöht werden.

Der überwiegende Teil der Dächer ist als Flachdach mit extensiver Dachbegründung vorgesehen; im gesamten Plangebiet sollen die Dächer auch zur Regenrückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser genutzt werden.

1.4.6.2. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Ansiedlung von neuen Wohnnutzungen um ca. 1,4 ha erhöht. Im Plangebiet wird eine der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche, gesichert durch ein Wegerecht und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, von

ca. 2.100 m² mit einem 500 m² großen öffentlichen Spielplatz für 4-8-jährige Kinder hergestellt. Über den städtebaulichen Vertrag werden die Qualität und Ausstattung der Grünfläche sichergestellt. Die Grünfläche wird ihre hohe Qualität auch durch die geschützte Lage innerhalb des neuen Stadtquartiers erhalten.

Dem Rahmenplan liegt der Siegerentwurf einer vom Grundstückseigentümer ausgelobten und mit der Stadt abgestimmten Mehrfachbeauftragung zu Grunde. Vorgabe des Auslobungstextes war – abweichend vom Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 09.07.2009 über die „Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen – die für Gebietsumwandlungen gem. Baulandbeschluss B 4.6 im Einzelfall zu definierende Schaffung eines „Westentaschenparks“ als der Allgemeinheit zugänglicher Grünfläche mit einer Größe von 2.000 m². Davon sollen 500 m² nun als öffentliche Spielfläche genutzt werden. Die Größe der Grünfläche insgesamt ist in Hinblick auf die bisherige hohe Versiegelung, die Nachverdichtung, die grünordnerischen Maßnahmen sowie den dringend benötigten Wohnraum als hinnehmbar zu betrachten. Diese befindet sich im zentralen Bereich der Wohnbebauung. Die Fläche soll – wie dies im Baulandbeschluss eröffnet wird - im Privateigentum verbleiben, jedoch über eine Grunddienstbarkeit öffentlich zugänglich sein. Die Spielplatzfläche zwischen den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 wird als öffentlicher Spielplatz im Rahmen der Herstellung der Kinderspielplätze gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der zugehörigen Nürnberger Satzung mit betrachtet. Da aufgrund der dichten Bebauung und der geplanten Anordnung einer Kindertagesstätte im MU 1 nicht alle notwendigen Spielflächen in den privaten Quartieren nachgewiesen werden können, ist vorgesehen, diese öffentliche Spielfläche beim Nachweis heranzuziehen. Gem. der Nürnberger Satzung, die Größe, Lage und Ausstattung der Spielflächen regelt, sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche (§ 4 Abs. 1 der Satzung) nachzuweisen. Unberücksichtigt bleiben dabei die Wohnungen, für die nach Art und Lage der Wohnungen keine Nachweispflicht gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO besteht. Dies betrifft also die Seniorenwohnungen und die Mikroappartements (Wohneinheiten < 50 m²) (beide im MU 3), in denen keine Kinder als Bewohner vorgesehen sind. Für die Bewohner dieser Wohnungen steht die zentrale Grünfläche zur Verfügung.

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungstypen ergibt sich i.V.m. Art 7 Abs. 2 BayBO und der Nürnberger Spielplatzsatzung folgender Spielflächenbedarf:

	BGF (in m ²)	Wohnfläche (75% BGF)	notwendige Spielfläche (in m ²)	mögliche Spielfläche (in m ²)
MU 1	12.390,00	9.292,50	557,55	230
MU 2	14.280,00	10.710,00	642,60	390
MU 3	7.370,00	5.527,50	331,65	525
Summe	34.040,00	25.530,00	1.531,80	1.145

Der Spielflächenbedarf wird in den einzelnen Quartieren und der 500 m² großen öffentlichen Spielfläche gedeckt, wobei die Spielflächen in den Quartieren insbesondere für die Kinder in den Altersgruppen 0-3 und 3-6 Jahren ausgestattet werden sollen und die öffentliche Spielfläche insbesondere die Altersgruppe bis acht Jahre bedienen soll. Beim Nachweis für Kinderspielflächen ist es gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO möglich, auf unmittelbar benachbarte Spielflächen zu verweisen.

Insbesondere im Urbanen Gebiet MU 1 kann nur eine relativ kleine Spielfläche ausgewiesen werden, da hier auch die 520 m² große Freifläche der Kindertagesstätte vorgesehen ist. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind aufgrund der günstigen Ausrichtung auch den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnete Gärten vorgesehen, die zur Attraktivität der Wohnungen beitragen. Des Weiteren wird auch geprüft, Spielflächen für die kleinen Kinder auf den Dachflächen nachzuweisen, also für Kinder, die noch nicht allein unterwegs sein können und immer durch Erwachsene beaufsichtigt werden. Des Weiteren wird eine Nutzung von Teilen der Dachflächen für sog. Urban Gardening geprüft.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert.

Durch extensiv und ggfs. intensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich mit dem Luitpoldhain und dem Volkspark Dutzendteich Gebiete mit hoher Kaltluftproduktionsrate. Die Grünflächen nördlich der Regensburger Straße leisten als lineares Element auch einen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Lärm in Form von Gewerbe- und Verkehrslärm ein, wobei der Verkehrslärm hier die bestimmende Lärmquelle ist.

Gewerbe

Im Schallgutachten (Kurz + Fischer, 14.02.2019) wurden die vorhandenen Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Gebiet überprüft. Hier wurde der Gewerbelärm betrachtet, der von außen auf das Plangebiet einwirkt, da das Plangebiet selbst neu bebaut wird und keine Bestandsnutzungen zu berücksichtigen sind, vgl. Kapitel I.3.1.6. Im Gutachten wird nachgewiesen, dass unter zugrunde legen der TA Lärm keine Maßnahmen im Gebiet notwendig sind und die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Im Plangebiet sind die den Gebietscharakter eines urbanen Gebiets bestimmenden Nutzungen des § 6a BauNVO mit einigen Einschränkungen zulässig, vgl. Kapitel I.5.1. Da ein Gebietstyp der BauNVO für das gesamte Plangebiet gewählt wurde, kann es zu keinen negativen Einflüssen der Nutzungen untereinander kommen, so dass im Schallgutachten dieser Punkt nicht näher betrachtet wurde. Ggf. ergibt es sich, dass im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben bestimmte Lärmquellen zu betrachten und zu regeln sind, wie z.B. Technik (Kühlung) und die Anlieferung des Einzelhandels.

Verkehr

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Kurz+Fischer GmbH vom 14.02.2019) erfolgte die Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms auf die neuen Bauflächen sowie die Reflexionen auf die gegenüber des Plangebiets liegenden Wohngebäude. Dabei wurden die Immissionen am Erdgeschoss und auf das maßgebende Geschoss (gleichbedeutend mit dem am höchsten belasteten Geschoss der jeweiligen Fassade) untersucht.

Durch die Konzeptionierung der Planung regelt die Blockrandbebauung den Eintrag des Verkehrslärms hauptsächlich ab.

Bereiche entlang der öffentlichen Straßen

In der Beurteilung des Verkehrslärms treten im Geltungsbereich in den lautesten Stockwerken die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts an den Südwestfassaden zur Hainstraße auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (hilfsweise Betrachtung) werden um bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten, vgl. Anlagen 2.1 - 2.3 zum Schallgutachten. Auch entlang der Regensburger Straße treten an den Nordfassaden noch Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts auf. Damit sind bereits die Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates

für Gesundheit und Eigentum überschritten. Diese sind bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.

Grundsätzlich etwas besser ist die Immissionssituation in der Scharrerstraße, doch auch hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im mittleren Bereich der Straße tagsüber noch um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Blockinnen- und -zwischenbereiche

Im abgeschirmten Bereich werden zur Tageszeit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) überwiegend erreicht bzw. unterschritten. Es sind an einzelnen exponierten Fassadenabschnitten in den Obergeschossen Pegelwerte von mehr 60 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete wird nur im Bereich zwischen den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 überschritten.

In den Blockinnenbereichen der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 mit Schwerpunkt der Wohnnutzung werden tagsüber in den Außenwohnbereichen (Freiflächen und Balkone) sogar weitgehend die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Im Urbanen Gebiet MU 4 mit höchstens untergeordneter Wohnnutzung, wird nicht in allen Außenwohnbereichen der angestrebte Wert von 60 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten, so dass ggf. Abschirmvorrichtungen erforderlich wären.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) überwiegend erreicht bzw. unterschritten. Es sind an einzelnen exponierten Fassadenabschnitten in den Obergeschossen Pegelwerte von > 45 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird dort überwiegend eingehalten.

Auswirkungen auf den Bestand

Wie im Kapitel I.3.1.6 beschrieben, ist die vorhandene Bebauung südlich der Hainstraße (außerhalb des Plangebiets) hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Durch neue Schallreflexionen kommt es hier zu Pegelerhöhungen um bis zu 0,9 dB(A) an den Nordostfassaden einzelner Wohnungen. Keine oder kaum Pegelzunahmen durch Reflexionen sind an den Gebäuden nördlich der Regensburger Straße oder südöstlich der Scharrerstraße zu verzeichnen.

Die Pegelerhöhung an der Hainstraße ist durch die geplante fünf- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung, die auch näher an die Hainstraße heranrückt, begründet. An der Regensburger Straße hingegen bleibt, bis auf die „Sichel“, der Gebäudebestand aufgrund des Denkmals nahezu gleich, so dass sich der Schalleintrag durch Reflexion an der Bebauung im Plangebiet auf die gegenüberliegende Straßenseite kaum verändert. Die Pegelzunahmen betragen maximal 0,1 dB(A).

Im Schallgutachten wird ausgeführt, dass die durch die verursachten Reflexionen hervorgerufenen Pegelzunahmen von unter 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar sind und als geringfügig angesehen werden können.

Da jedoch bereits bestehende Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu verzeichnen sind und diese wiederum geringfügig überschritten werden und die Verkehrslärmeinwirkung im Plangebiet sehr hoch ist, werden im Folgenden grundsätzliche Überlegungen zur Bauleitplanung an dieser Stelle im Stadtgebiet angestellt.

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweisung eines Urbanen Gebiets mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie gewerblichen und sozialen Nutzungen an dieser Stelle:

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um ein untergenutztes Gebiet, das hervorragend an die städtische Infrastruktur angeschlossen ist und aufgrund der Lage im Stadtgebiet sehr gute Voraussetzungen für „eine Stadt der kurzen Wege“ bietet. Somit stellte sich die Frage nach einer adäquaten Nutzung an dieser Stelle. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Nürnberg und der dadurch ausgelösten Nachfrage nach gut erschlossenem Wohnraum soll auch im Plangebiet diese Nachfrage nach Wohnraum für sehr unterschiedliche Nutzergruppen bedient werden.

Um eine gute städtebauliche Lösung zu finden, wurde dem Bebauungsplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung vorgeschaltet. Diesem Planungsschritt lag eine Schallimmissionsprognose zu Grunde und es galt eine städtebauliche Lösung zu finden, die auch auf die schwierige Lärmsituation reagiert. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte und teils auch der Sanierungswerte werden effektive Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden aktive und passive Maßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm betrachtet. Ganz am Anfang der Prüfung war das Trennungsgebot zu berücksichtigen. Hier käme prinzipiell eine Ausweisung eines Gewerbegebiets in Frage. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnen und der guten infrastrukturellen Anbindung soll jedoch an der Ausweisung eines Urbanen Gebiets mit Schwerpunkt Wohnen festgehalten werden und die Schallschutzproblematik auf andere, städtebauliche Weise durch Ausbildung und Ausrichtung der Baukörper reagiert werden.

Zu allgemeine möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählen z. B. die Anordnung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles. An dieser Stelle sind Schallschutzwände zum einen aus Gründen des Ortsbildes und der Flächeninanspruchnahme nicht gewünscht, auf der anderen Seite auch wenig effektiv, da sie nur die unteren Geschosse schützen.

Eine Reduzierung des Lärms, z.B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der beiden Haupteinfallsstraßen nicht möglich und würde ggfs. Ausweichverkehr hervorrufen und die angrenzenden bestehenden Wohngebiete belasten. Zudem sind diese Maßnahmen nicht über den Bebauungsplan sicherzustellen.

Im Ergebnis dieser Betrachtung waren andere, auch passive, Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Dazu gehören Regelungen zur Grundrissorientierung und zur Ausbildung der Außenbauteile.

Die stadtplanerische Lösung sieht eine Blockrandstruktur vor, die das neue Quartier nach außen abschirmt und sich im Inneren auflöst und aufgrund der Abschirmung im Inneren hohe Aufenthaltsqualitäten erreicht. In rückwärtigen bzw. schallabgewandten Bereichen innerhalb des Planungsraums werden die hilfsweise heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete aufgrund der geplanten Riegelbebauung eingehalten.

In den Abbildung 4 und 5 wird dargestellt, welche Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet auftreten, wenn die Bebauung fertiggestellt ist. Es wird ersichtlich, dass aufgrund der städtebaulichen Figur an den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden Emissionswerte erreicht werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, nachts größtenteils auch für allgemeine Wohngebiete einhalten.

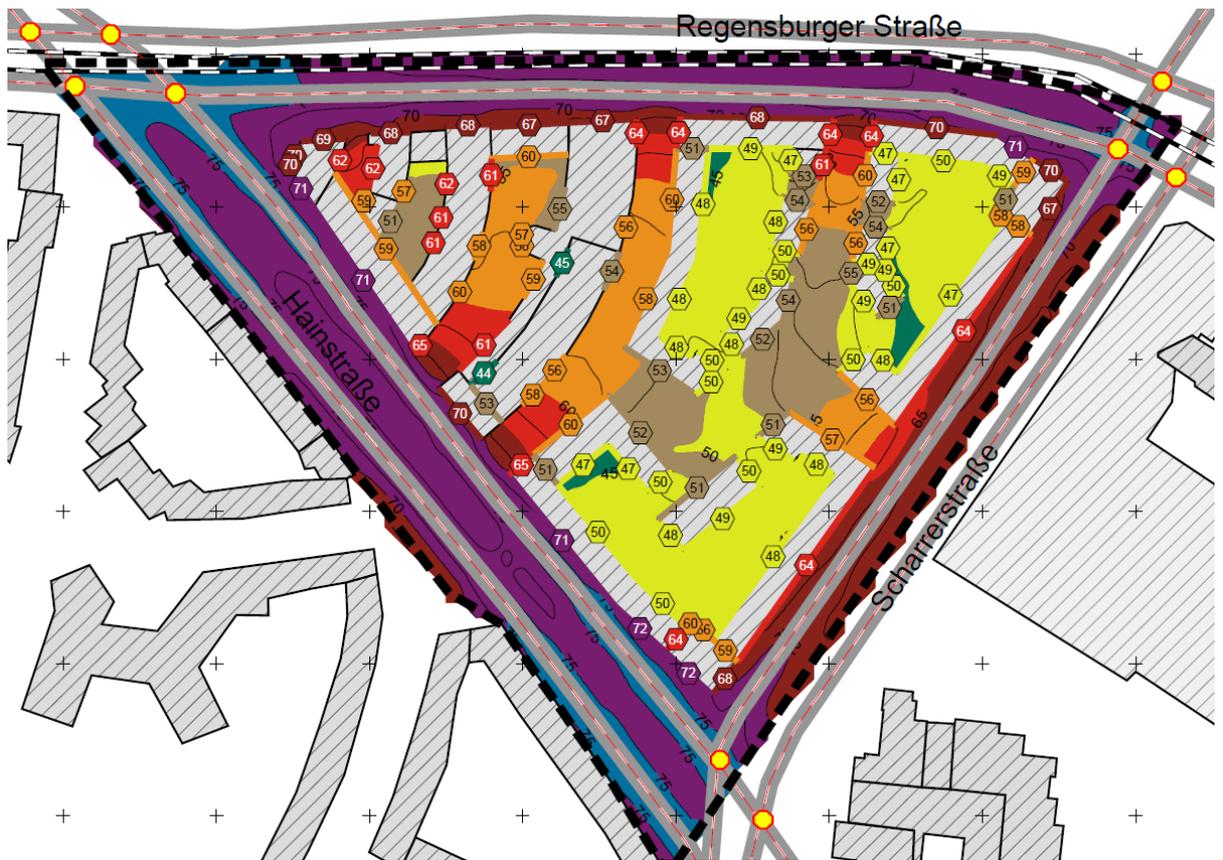


Abbildung 4.: Gebäudelärmkarte; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag, Kurz+Fischer, 02/2019

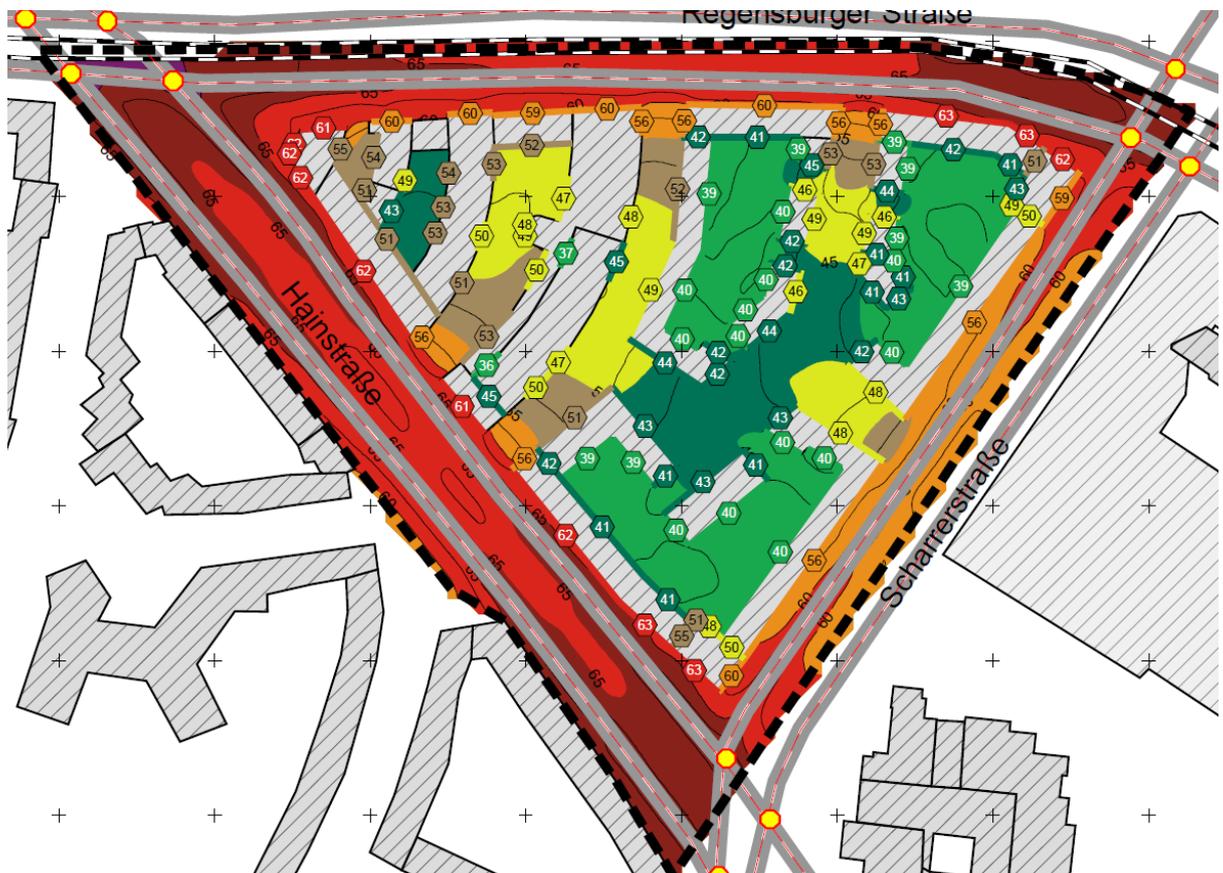


Abbildung 5.: Gebäudelärmkarte; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Nacht; Kurz+Fischer, 02/2019

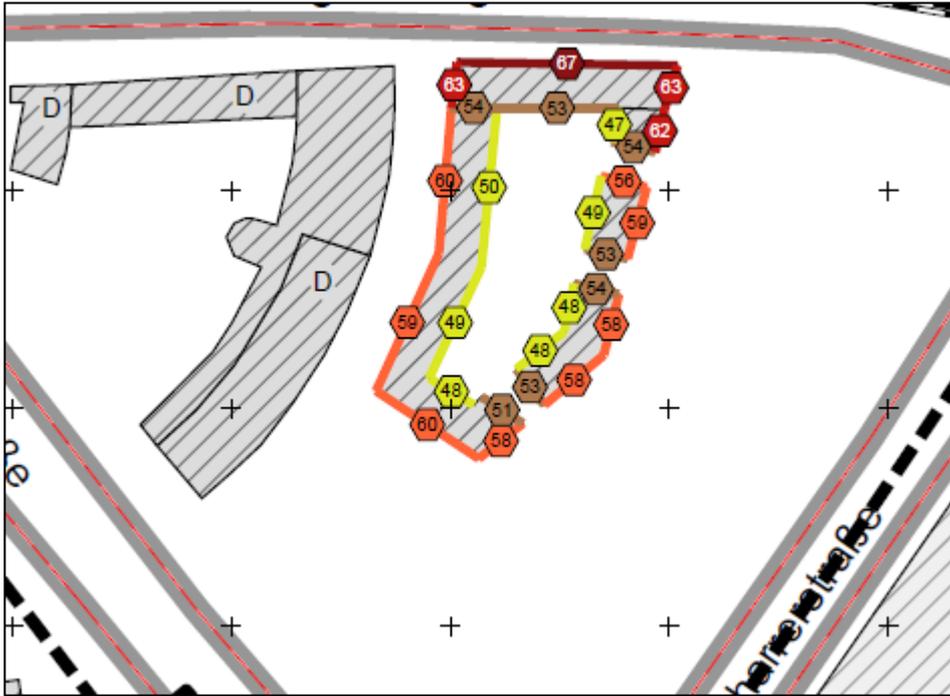


Abbildung 6.: Gebäudelärmkarte wenn nur das MU 1 erstellt wird; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag; Kurz+Fischer, Untersuchung zu den Bauabschnitten, 02/2019

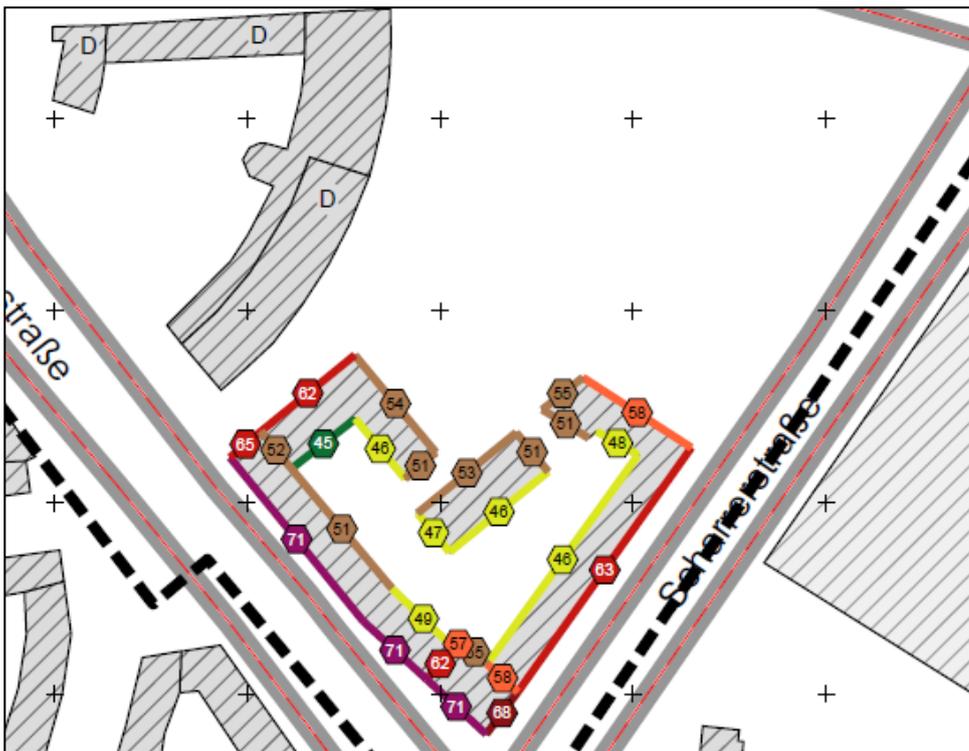


Abbildung 7.: Gebäudelärmkarte wenn nur das MU 3 erstellt wird; angezeigtes Geschoss: Höchster Pegel; Beurteilungspegel Tag; Kurz+Fischer, Untersuchung zu den Bauabschnitten, 02/2019

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung der genaue Bauablauf noch nicht bekannt ist, geht das Gutachten bei der Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile von der freien Schallausbreitung aus. Dieser ungünstigste Fall stellt zunächst die Bemessungsgrundlage für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile dar. Im Planungsprozess wurde daraufhin untersucht, welche günstigeren Beurteilungspegel sich bei einer abschnittswisen Bebauung ergeben. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum einen ruhige Blockinnenbereiche

entstehen und zum anderen, dass an den Außenbereichen der Blöcke, die sich zur Quartiersmitte hin orientieren und durch eine spätere Bebauung zu „Innenbereichen“ werden, die Mischgebiets-Werte der DIN 18005 eingehalten. Bei einer späteren Ergänzung der restlichen Bebauung werden dann fast in allen straßenabgewandten Bereichen sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten, vgl. Abb. 6 und 7.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung ist der Nachweis zu führen, ob insbesondere im Innenbereich - auf Schallschutzmaßnahmen (Lüftungen etc.) verzichtet werden kann, wenn die Orientierungswerte für Urbane Gebiete eingehalten werden. Dies kann zum Beispiel durch erzielte Abschirmwirkungen durch bereits realisierte Baukörper der Fall sein.

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung südwestlich der Hainstraße:

Wie oben ausgeführt kommt es aufgrund der Neubebauung des Quartiers mit der geschlossenen Blockrandstruktur von ca. 20 m Höhe zu Schallreflexionen und somit zu einer Zunahme der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Bestandsbebauung. Dem ist gegenüberzustellen, dass das Quartier durch die neue Bebauung und die vorgesehenen Nutzungen profitiert. Der derzeit vorhandene Gewerbelärm aufgrund der Parkplätze entfällt. Es entstehen neue Spiel- und Grünflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind.

Aufgrund der angewandten Berechnungsmethodik mit einer Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen wurde nachgewiesen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Erhöhungen der Pegel unter einem dB(A) liegen und somit für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Der Bereich befindet sich im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg. Die Hausbesitzer können sich bereits von der Stadt beim Einbau von besseren Fenstern unterstützen lassen. Das für die Fenster anzusetzende Schalldämmmaß ändert sich aufgrund der Planung nicht.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ermittelt, welche Gebäude bereits Mittel aus dem Schallschutzprogramm in Anspruch genommen haben und bei welchen noch kein Mittelabruf erfolgte und ob es Gebäude gibt, die darüber hinaus keine Aufenthaltsräume haben, die zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für diese Gebäude der Investor den städtischen Eigenanteil des Schallschutzfensterprogramms übernimmt, vgl. Abschnitt Planrechtfertigung.

Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass die derzeit vorhandene eingeschossige Bebauung an dieser Stelle im Stadtgebiet keine sinnvolle städtebauliche Nutzung darstellt. Die Umnutzung der untergenutzten, gut erschlossenen Fläche ist vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein notwendiges Projekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Diese Nachverdichtung spiegelt sich in der geschlossenen Blockrandbebauung mit 5 – 6 Vollgeschossen wider.

Maßnahmen zur Minderung der Reflexionen festzusetzen ist nicht vorgesehen, da die Berechnung bereits von einer gewissen Absorptionsfähigkeit der Fassaden ausgeht. Weitere Festsetzungen zu Fassadenmaterialien sind sowohl in der Nachweisführung als auch im Vollzug des Bebauungsplans schwierig. Die eingeführten Berechnungsverfahren nach RLS 90 sehen dies nicht vor. Darüber hinaus ist an dieser Stelle im Stadtgebiet der geschlossene Blockrand als städtebauliche Figur vorgesehen, der sich typologisch nach außen durch eine klare Kante zeigt, dies wird mit der Festsetzung einer Baulinie untersetzt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung des Planbereichs als Urbanes Gebiet soll die Funktionalität des geplanten Stadtbausteins sichern und folgt der planerischen Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung. Mit dieser Entscheidung werden zentrale Vorstellungen der Leipzig-Charta mit dem

Leitbild einer nachhaltigen Stadt der kurzen Wege durch eine effiziente Nutzung von Siedlungsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Freiflächen aufgegriffen und umgesetzt. Urbane Gebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus. Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung liegen räumlich nahe beieinander. Für diese Nutzungsmischung eignet sich der Stadtbaustein zwischen den Haupterschließungsstraßen Hainstraße und Regensburger Straße innerhalb eines bereits durch eine hohe Nutzungsmischung geprägten Stadtteils besonders.

Urbane Gebiete stellen sich bezüglich der zulässigen Nutzungsstruktur als Kombinationen aus Mischgebieten und Besonderen Wohngebieten bei gleichzeitiger Flexibilisierung der Festsetzungsmöglichkeiten dar. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen die Urbanen Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Im Gegensatz zu Mischgebieten, die sich durch eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auszeichnen, ist in Urbanen Gebieten ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Dies hat allerdings nicht zur Folge, dass in einem Bebauungsplan eine der allgemein zulässigen Nutzungen als allein zulässig festgesetzt werden kann. Denn das Vorhandensein einer Nutzungsmischung stellt ein charakteristisches Merkmal der Urbanen Gebiete dar. Bei Überwiegen einer der drei Hauptnutzungsarten ist der Gebietscharakter noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Dies ist im städtebaulichen Konzept, das durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll, der Fall. Die überwiegende Nutzung ist die Wohnnutzung, deutlich prägende Nutzung werden aber auch die bisher vorgesehene Hotelnutzung und der vorgesehene Einzelhandel ausüben. Die Wohnnutzung wird durch soziale Nutzungen ergänzt; hierzu gehört die Kindertagesstätte, deren Errichtung über den städtebaulichen Vertrag in Lage und Größe abgesichert wird.

In der Bebauungsplansatzung werden die zulässigen Nutzungen abschließend aufgezählt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch den Investor ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Hotel, ergänzt durch soziale Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der Rahmenbedingungen, wie z.B. Verkehrslärm, zu berücksichtigende denkmalgeschützte Gebäude, Besonnung, Erschließungssituation oder Gebietsabformung, werden die Nutzungen nicht gleichmäßig über das Plangebiet verteilt, sondern nach derzeitiger Planung, des Investors entsprechend der stadtplanerischen Randbedingungen und derzeitigen Bedarfslagen sinnvoll angeordnet. Durch das unter Denkmalschutz stehende Autohaus ergibt sich eine Zweiteilung des Gebiets in einen Ost- und einen Westbereich. Insbesondere der Westbereich mit dem Bestand des Autohauses soll zur Unterbringung eines Hotels und des Einzelhandels dienen, ergänzt durch Büronutzungen. Im Ostteil, der eine größere Grundstückstiefe aufweist, sind unterschiedliche Wohnnutzungen mit ruhigen Wohnhöfen geplant, ergänzt durch soziale und gewerbliche Nutzungen. Die Nichtwohnnutzung ist, je nach Bedarf, insbesondere in den Erdgeschossen möglich. In der Planzeichnung werden unterschiedliche Bereiche benannt, MU 1 – MU 4, die Nummerierung soll bei der Beschreibung der unterschiedlichen Nutzungen und Gestaltungsfestsetzungen hilfreich sein. Das Gebiet ist hinsichtlich der Nutzungsmischung aber immer insgesamt zu betrachten. Deshalb wird die durch den Investor vorgesehene Nutzungsmischung nicht im Bebauungsplan festgeschrieben, vielmehr wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossigkeiten eine städtebauliche Figur gesichert, die auch einen Nutzungstausch bzw. eine flexible Anordnung der Nutzungen ermöglichen würde. Auch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen stellen allgemein auf den Schutz der Aufenthaltsräume ab und gelten für das gesamte Plangebiet.

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelvollsortimenter untergebracht werden. Da im Plangebiet bereits im Bestand schon ein hoher Besatz an Einzelhandel bis Anfang 2019 vorhanden war (insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche, davon Getränkemarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter mit 850 m² Verkaufsfläche und andere), ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters an dieser Stelle im Stadtgebiet verträglich und sinnvoll. Vorgesehen ist eine Fläche von 2.400 m² BGF, die im denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Autohauses zur Verfügung stünde. Mit der BGF wird zwar der Schwellenwert von 1.200 m² gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, aber durch ein Gutachten (SK Standort Kommune Beratungs GmbH, Oktober 2016) ist nachgewiesen, dass diese Nutzung an dem Standort verträglich ist und keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Hinsichtlich der Auswirkungen wird neben der o.g. Untersuchung zu den Einzelhandelsauswirkungen auch auf die UVP-VP verwiesen (Grosser-Seeger & Partner, 01.09.2017).

Die Baunutzungsverordnung sieht für das urbane Gebiet ausdrücklich die Möglichkeit einer vertikalen Gliederung hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen vor, vgl. § 6a Abs. 4 BauNVO.

Es wird festgesetzt:

- „Wohnungen sind entlang der Hainstraße im Erdgeschoss auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Wohnungen im Erdgeschoss sind entlang der Regensburger Straße nur im Bereich des MU 2.1 zulässig.“

Dies soll den urbanen Charakter auch im Nutzungsmix und im Erscheinungsbild wirksam werden lassen und ist zudem aufgrund der hohen Verkehrslärmemissionen sinnvoll. Die Wohnnutzung wird auch entlang der Regensburger Straße im Erdgeschoss ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet das MU 2.1. Im MU 4 sind Hotel und Einzelhandel vorgesehen, im MU 1 eine Kindertagesstätte, die sich zum ruhigen südlich gelegenen Innenhof orientiert. Im MU 2 soll eine Wohnnutzung möglich sein, da hier aufgrund der Orientierung der Wohnungen nach Süden zum ruhigen Innenhof sehr gute Wohnverhältnisse erreicht werden können und auch die Zuordnung von privaten Gärten ermöglicht wird.

Aufgrund der dichten Bebauung im MU 4 (GRZ 0,8) und der sich daraus ergebenden engen Hofsituationen mit Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung wird für das MU 4 bestimmt, dass Wohnnutzung in den unteren 3 Geschossen (EG, 1. OG, 2. OG) unzulässig sein soll.

Darüber hinaus werden hinsichtlich der Anordnung der Nutzungen folgende Einschränkungen getroffen:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind diese Nutzungen auch im 1. Obergeschoss zulässig. Nebenräume können in allen Geschossen angeordnet werden.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die publikumsaffinen Nichtwohnnutzungen vor allem in den Erdgeschossen ansiedeln und zu einer Belebung des öffentlichen Straßenraums beitragen und gut erreichbar sind.

Es wird festgesetzt, dass diese Nutzungen ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) auch im 1. Obergeschoss zulässig sind. Die Ausnahme ist für den Fall gegeben, dass die Nutzung des 1. Obergeschosses lediglich eine Erweiterung der Erdgeschossnutzung darstellt. Damit soll die Möglichkeit der Nutzung des 1. OG offengehalten werden, um flexibel auf Nutzungskonzepte und mögliche Erweiterungsabsichten eingehen zu können und so beispielsweise die Voraussetzungen für eine gemeinsame Nutzung von EG und 1.OG zu schaffen, z.B. über eine interne Treppe. Dies über eine Ausnahme zu ermöglichen ist auch Ausdruck der Festsetzung des Urbanen Gebiets, wo ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erwünscht ist. Hinsichtlich der Nebenräume (Personal, Lager etc.) wird festgesetzt, dass diese auch in allen anderen Geschossen zulässig sind, um so evtl. auf Platzprobleme reagieren zu können.

Damit würde aber auch beispielsweise eine Nutzung für Einzelhandel oder Gastronomie im Baudenkmal im ersten Obergeschoss ermöglicht werden. Die mögliche Einzelhandelsnutzung wurde in einem Gutachten (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, 10/2016) auf ihre Verträglichkeit untersucht. Gegenstand der Betrachtung war ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m², ein Drogeriemarkt mit ca. 400 m², eine Bäckereifiliale mit ca. 200 m² sowie zwei Flächen mit je 200 m² mit Bekleidungs- und Schuhangeboten. Dies entspricht einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m² und dies wären ca. 200 m² mehr als der Einzelhandelsbesatz bis Ende 2018 / Anfang 2019. Im Gutachten wurde die Verträglichkeit nachgewiesen.

Über die abschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen werden die anderen, sonst im urbanen Gebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil der Satzung, vgl. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Diese sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Das betrifft folgende Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen an dieser Stelle nicht entstehen, da der vorhandene Raum dies nicht zulässt und es ggfs. zu Lärmkonflikten kommen kann. Kommerziell betriebene Fitnessstudios sind von der Festsetzung nicht betroffen, sie sind als gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Grundlage hierfür ist das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg (Stand 06/2013), das als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten ist. In dem Konzept ist der Planbereich als Fläche mit potentiellem Handlungsbedarf gekennzeichnet, an anderer Stelle wurden sogenannte Zulässigkeitsbereiche für das Stadtgebiet festgelegt.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, weil im Plangebiet ein dichtes Quartier vorgesehen ist und die mit dieser Nutzung verbundenen Emissionen nicht gewünscht sind. Darüber hinaus ist der Kundenverkehr an dieser Stelle im Stadtgebiet als schwierig anzusehen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Regensburger Straße und der Hainstraße und der beschränkten Abbiegebeziehungen aufgrund der Wendeschleife der Straßenbahn.

Folgende gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der abschließenden Aufzählung nicht zulässig: Anlagen, die die Mengenschwellen der 12. BImSchV überschreiten und einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz aufweisen oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs sind. Dies ist auf die SEVESO-Richtlinie zurückzuführen und soll insbesondere dem Schutz der Wohnnutzung in Plangebiet und dessen Umgebung dienen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Westteil (MU 4) mittels Grundflächenzahl und Wandhöhen und im Ostteil (MU 1 – MU 3) mittels Grundfläche als Höchstmaß und Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß festgesetzt. Für das MU 4 wird für die GRZ die Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Im Ostteil wird der städtebauliche Entwurf, der aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist und dann über den Rahmenplan fortentwickelt wurde, mit den Baugrenzen, der Grundflächenzahl - die sich aus den Baugrenzen ergibt und auf volle 10 m² aufgerundet wurde - und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinsichtlich der Gebäudehöhen sieht der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung von Mindest- und/oder Höchstzahlen vor. Entlang der umgebenden Straße wird eine Mindestzahl der Vollgeschosse von 5 festgesetzt, die Höchstzahl beträgt im Eckbereich 8 Geschosse, in den dazwischenliegenden Bereichen 6 Geschosse. Damit soll die städtebauliche Struktur des angrenzenden Gründerzeitviertels mit den geschlossenen, fast gleich hohen Blockrändern und der z.T. durch Dachaufbauten

etc. erreichten Betonung der Eckbereiche übernommen und der Lärmschutz zum Blockinnenbereich gesichert werden.

Im Ostteil des Plangebiets (MU 1 – MU 3) werden im Innenbereich mindestens 4 und maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU 4 werden aufgrund der dichten Bebauung Wandhöhen festgesetzt (vgl. hierzu die Ausführungen zu den Abstandsflächen in I.5.4.). Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhen im MU 4 wird auf 311 m ü. NN festgesetzt, dies entspricht der Geländehöhe im Bereich der Einfahrt von der Hainstraße. Die Lage des Bezugspunkts ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

Legt man die Planzeichnung mit den festgesetzten Grundflächen zugrunde, erhält man folgende Nutzungskennziffern:

Bereich	Ostteil				Westteil	gesamt
	MU 1	MU 2	MU 3	MU 1 - MU 3	MU 4	
Grundfläche (Baufläche) (in m ²)	5.355	4.888	6.783	17.026	7.993	25.019
überbaute Fläche (in m ²)	2.460	2.730	3.910	9.100	5.653	14.753
Geschossfläche (in m ²)	12.390	14.280	20.477	47.147	15.580	62.727
GRZ	0,46	0,56	0,58	0,53	0,71	0,59
GFZ	2,31	2,92	3,02	2,77	1,95	2,51

Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO sind für ein Urbanes Gebiet wie folgt festgelegt: GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 und werden in der Gesamtbetrachtung eingehalten.

Bei der quartiersweisen Betrachtung, wobei die Grundstückszuordnung in den MU 1 – 3 sich bei der Berechnung an den vorgesehenen Tiefgaragenkanten orientiert, wird im Bereich des MU 3 die Obergrenze der GFZ geringfügig überschritten, bei einer Gesamtbetrachtung der MU 1 – MU 3 werden die Obergrenzen eingehalten.

Bei einer noch kleinteiligeren Betrachtung wird deutlich, dass in den Eckbereichen, die aus städtebaulichen Gründen mit einer höheren Geschosszahl ausgeführt werden, z.T. die Obergrenzen der GFZ überschritten werden. Eine kleinteiligere Festsetzung der GFZ ist jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht sinnvoll, da die spätere Grundstücksteilung noch nicht bekannt ist.

Hinsichtlich der „erweiterten GRZ“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass diese im gesamten Urbanen Gebiet 1,0 betragen darf. Da nahezu das gesamte Plangebiet für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterbaut werden soll, wird die Festsetzung aufgenommen. Von der Unterbauung größtenteils ausgenommen bleibt die zentrale private Grünfläche, die bis zu einer Fläche von 240 m² unterbaut werden darf. Dabei ist mind. 1 m Abstand zur öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) einzuhalten.

Für das Urbane Gebiet MU 4 werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Wandhöhen in Abhängigkeit von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, dabei wird von einer Geschosshöhe von 3 m für das Regelgeschoss, von 4 m für das Erdgeschoss (lichte Höhe mindestens 3,50 m) und von 3,50 für das letzte Geschoss ausgegangen. Darüber hinaus wurde ein Spielraum von 0,5 m eingerechnet. Hier ist die Attika zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende zulässigen Wandhöhen:

Maximale Anzahl der Vollgeschosse	maximale Wandhöhe (in m)
1	5
2	8
3	11
4	14
5	17

Maximale Anzahl der Vollgeschosse	maximale Wandhöhe (in m)
6	20
7	23
8	26

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch Baulinien und im übrigen Bereich durch Baugrenzen definiert, um den städtebaulichen Entwurf der nach außen geschlossenen Blockränder und sich im Inneren öffnenden Blockstruktur zu sichern. Die Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bewirken, dass der öffentliche Raum eine klare städtebauliche Kontur erhält. Im Inneren werden Baugrenzen festgesetzt, um hier auch ein Zurücktreten hinter die festgesetzten Linien und gestalterische Spielräume in den Blockinnenbereichen zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Form zu sichern, aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird für die Randbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die geschlossene Bauweise gilt auch für das Urbane Gebiet MU 1.1 und soll den Innenhof des MU 1 von möglichen Gewerbelärmeinwirkungen aus dem MU 4 und von Verkehrslärm abschirmen und so die Anlage eines ruhigen Hofes sicherstellen.

Die Baulinien befinden sich direkt an der Grenze zwischen der zukünftigen Straßenverkehrsfläche und dem Baugebiet. Hier werden entsprechende gegenseitige Flächenübertragungen notwendig, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Über eine textliche Festsetzung wird ermöglicht, dass ein untergeordnetes Hervortreten vor die Baulinie, z.B. durch Erker und Loggien ab dem 1. OG zulässig ist. Dieses Maß wird auf 0,4 m begrenzt. Diese Festsetzung ist begründet in erforderlichen baulichen Maßnahmen für Schallschutz. Dies ist nicht im Erdgeschoss möglich, da die öffentliche Verkehrsfläche nicht eingeschränkt werden soll. Um die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen und diese nicht durch Einbauten zu stören, wird festgesetzt, dass die lichte Höhe unter den Einbauten 3,50 m betragen muss. Der Wert entspricht dem im Planblatt festgesetzten lichten Maß unter der Auskrugung im urbanen Gebiet MU 4. Dies ist notwendig, da die öffentliche Verkehrsfläche in Teilbereichen nur Mindestmaße für die vorgesehene Nutzung aufweist.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt auf die Rahmenplanung ab. Spielräume sind nur im Umfang von 0,50 m zum Innenbereich vorgesehen, da das Quartier sehr dicht bebaut und auch über den Bebauungsplan die Größe der privaten und öffentlichen Freiflächen gesichert werden soll.

Im Urbanen Gebiet MU 4 ist - entlang der Hainstraße und im Übergangsbereich zur Regensburger Straße - vorgesehen, dass das 1. Obergeschoss um 1,70 m gegenüber dem Erdgeschoss in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragt. Dies ist u.a. den Ansprüchen an den Verkehrsarm Hainstraße geschuldet, wo neben dem Gehweg ein Zweirichtungsradweg vorgesehen ist. Da der Straßenraum der Hainstraße sehr breit ist, wird aus städtebaulichen Gründen ein Auskragen ab dem ersten Obergeschoss möglich und so wird darüber hinaus eine entsprechende Gebäudeausbildung im Kreuzungsbereich Regensburger Straße / Hainstraße ermöglicht, die ein Gegenüber zur Peterskirche ausbildet.

Es wird festgesetzt, dass der lichte Raum unter der Auskragung mindestens 3,50 m betragen muss, so dass der darunter befindliche, öffentliche Gehweg eine großzügige und helle Gestaltung erhält.

In der Planzeichnung erfolgt eine Festsetzung mittels unterschiedlicher Baulinien – für das Erdgeschoss und einer weiteren Linie für die darüber liegenden Geschosse. In einer Schnittzeichnung, die durch das sogenannte Sichelgebäude von der Hainstraße zur Regensburger Straße verläuft, wird die Auskragung in den öffentlichen Raum ersichtlich. Der Westteil des Plangebiets ist auf dem Planblatt als separate Planzeichnung (Beiplan 1) im Maßstab 1:500 dargestellt, um die Lesbarkeit auch im späteren Vollzug des Bebauungsplans zu erhöhen.

In der Schnittzeichnung wird auch das sichelförmige Gebäude genauer ersichtlich: es befindet sich im Inneren des MU 4. Dieser Gebäuderiegel ist über zwei Luftgeschosse im Innenbereich bzw. an der Überkragung entlang der Regensburger Straße und über ein Luftgeschoss oberhalb des eingeschossigen Baudenkmals aufgeständert. Darüber befinden sich 3 Vollgeschosse (2. - 4. OG). Im Bereich der Innenhof-Luftgeschosse ist ein Baufenster für den Zugang (Treppenhaus, Aufzug) eingetragen. Wichtig ist, dass es hinter der zukünftigen Fassade der Obergeschosse um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist. Die Festsetzung der Gebäudekubatur erfolgt mittels Baulinie (gültig ab dem 2. OG), so dass die besondere städtebauliche Form, die als Gegenform zum bestehenden ehemaligen Werkstattgebäude konzipiert ist, gesichert wird. Auch das Denkmal wird durch Baulinien gesichert, um so den städtebaulichen Entwurf umzusetzen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Balkone werden im Bereich der urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 mittels einer eigens ausgewiesenen Baugrenze für Balkone gesichert. Diese hat eine Tiefe von 2 m. Es wird festgesetzt, dass in diesem Bereich Balkone ab dem 1. OG und Terrassen im EG zulässig sind. Hinsichtlich ihrer Größe wird einschränkend festgesetzt, dass ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt die Hälfte nicht überschreiten darf. Damit soll vermieden werden, dass eine zweite „Balkonfassade“ entsteht und die privaten und öffentlichen Freiflächen eingeengt werden. Die Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig, um ausreichende gestalterische Spielräume bei der Anordnung der Balkone zu ermöglichen.

Im Bereich der zentralen privaten Grünfläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt wird, sieht das städtebauliche Konzept klare Gebäudekanten vor, die die Grünfläche begrenzen. Trotzdem wird auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, und die Baukörperausbildung mit Baugrenzen geregelt, auch um hier ggfs. ein etwas lockereres Bild zu erreichen als entlang der öffentlichen Verkehrsräume. Für die Bebauung entlang der Grünfläche wird über zeichnerische und textliche Festsetzungen auch die Zulässigkeit von Freisitzen ermöglicht, die in den Luftraum über der Grünfläche hineinragen, ab dem 2. Obergeschoss über einem höher gelegten Erdgeschoss. Damit soll die Ausbildung einer Sockelzone gesichert werden, die für die Funktion der Grünfläche wichtig ist.

Für die ab dem 2. Obergeschoss zulässigen Balkone wird festgesetzt, dass ihre Tiefe maximal 1,50 m und der Anteil der Balkone an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreiten darf. Damit soll zum einen dem Interesse nach attraktiven Wohnaußenräumen Rechnung getragen werden aber auch die exponierte Lage zum Park mit entsprechender Ausbildung des Außenwohnbereichs gesichert werden. Auch hier werden Baufenster für Balkone über der Grünfläche ausgewiesen. Über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird mit dem Investor vereinbart, die konkrete architektonische Ausgestaltung der Fassade - im Zusammenhang mit den Baukörpern und deren Grundrisskonzeption - mit der Stadt anhand eines Gestaltungskonzepts abzustimmen. Da dieses Konzept zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vorliegt und die Gestaltung des Westentaschenparks auch im Zusammenhang mit den Fassaden der Gebäude betrachtet werden muss, werden über den Bebauungsplan Rahmenbedingungen gesetzt, die dann im Vollzug des Bebauungsplans hinsichtlich der konkreten Ausprägung mit der Stadt abzustimmen sind.

Hinsichtlich der Tiefe der Balkone über der Grünfläche wird eine Ausnahme ermöglicht, wonach diese auch mit einer maximalen Tiefe von 2 m möglich sein können. Gründe für die

Ausnahme könnte z.B. die Errichtung von Seniorenwohnungen sein, die barrierefrei auszuführen sind und für die aufgrund der Bauaufgabe spezielle Anforderungen an die Barrierefreiheit gestellt werden. Ein weiterer Grund könnte auch ein ganz spezielles Gestaltungskonzept sein, das aber im Zusammenhang mit allen Fassaden zur Grünfläche zu betrachten ist. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorlage eines solchen Gestaltungskonzepts abgesichert, das dann die Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme sein kann. Das Maß von 2 m Balkentiefe darf dabei nicht überschritten werden.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Urbanen Gebiete MU 1 – MU 3 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens drei Meter beträgt.

Die Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H entspricht den Maßgaben der derzeitigen Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg, die eine Umsetzung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO darstellt. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach. Auch die Musterbauordnung der ARGE Bau sieht in § 6 Abs. 5 MBO Abstandsflächen von einer Tiefe von 0,4 H, mindestens 3 m vor².

Darüber hinaus wird für die sog. Bauwiche, die Durchgänge in den aufgebrochenen Blockrändern, bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsflächen an Fassaden, an denen sich keine ständigen Aufenthaltsräume befinden, bis auf 0,2 H, mindestens 3 m reduziert werden kann. Die entsprechenden Fassaden sind im Beiplan 5 auf dem Planblatt dargestellt.

Damit soll die aufgelöste Blockrandstruktur im Ostteil mit ihren Durchgängen als sog. Bauwiche, die dem Entwurf zugrunde liegt, auch hinsichtlich der Abstandsflächen gesichert werden. Die Festsetzung hat zum Inhalt, dass sich zu den sogenannten Bauwichen zwar Fenster befinden dürfen, diese jedoch keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen sind. Es sind zu diesen Durchgängen also Fenster von Nebenräumen (Bäder, reine Kochküchen) denkbar oder auch von Aufenthaltsräumen, die jedoch ein zweites Fenster zu einer Fassade benötigen, vor der die regulären Abstandsflächen nachgewiesen werden. Diese Fenster müssen dann hinsichtlich ihrer Größe etc. die Anforderungen der BayBO erfüllen. Der Mindestabstand soll den Sozialabstand sichern aber auch den Brandschutz, wonach ein Mindestabstand von 5 m, also 2 x 2,50 m, notwendig wäre. Dieser ist über die Festsetzung der Baugrenzen gesichert.

² Musterbauordnung (MBO), Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21.09.2012

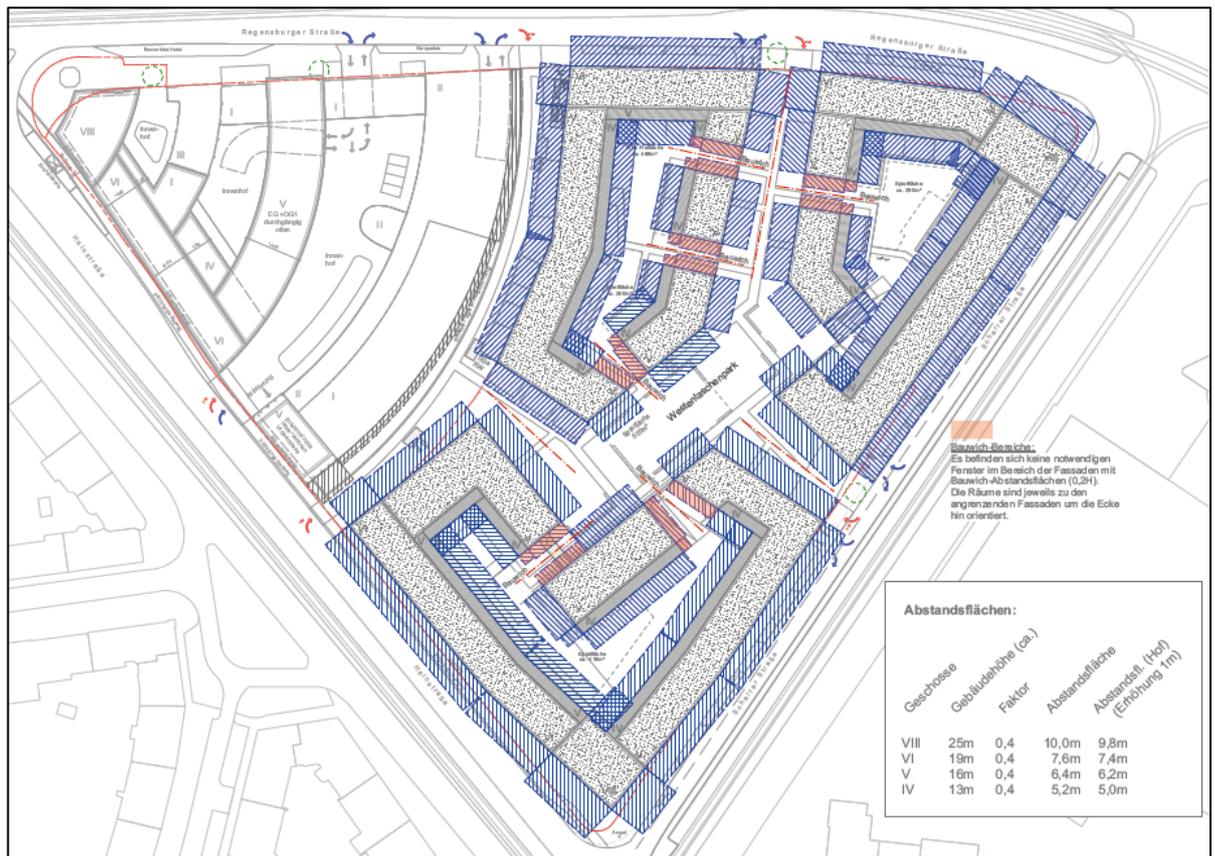


Abbildung 8.: Abstandflächenplan mit Eintragung von 0,4 H (blaue Schraffur) und 0,2 H (rote Schraffur) im Bereich der sog. Bauwiche. steidle Architekten, Februar 2019; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im urbanen Gebiet MU 4 wird aufgrund der Bestandsbebauung auf eine Festsetzung einer Abstandsflächentiefe verzichtet. Im Bebauungsplan werden mit den Wandhöhen und den überbaubaren Grundstücksflächen die Bauräume definiert. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Wandhöhe werden die Anforderungen der BayBO erfüllt, wonach die Abstandsflächen nur nachzuweisen sind, wenn die Gültigkeit der BayBO angeordnet wird. Auf diese Möglichkeit wird zurückgegriffen, da es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Bei der Ermittlung der Wandhöhe wird auf die BayBO zurückgegriffen, die dort definiert ist. Der Bezugspunkt wird auf 311 m ü. NN festgesetzt, vgl. I.5.2. Die Festsetzung eines Bezugspunktes ist ausreichend, da das Gelände relativ eben ist, die Gebäude im MU 4 zum großen Teil miteinander verbunden sind und eine gemeinsame Nutzung der neuen Sichel, des Kopfbaus und des Riegels entlang der Hainstraße angestrebt wird.

Bei der Festlegung der zulässigen Wandhöhe von einer Geschosshöhe von 3 m für das Regelgeschoss, von 4 m für das Erdgeschoss (lichte Höhe mindesten 3,50 m) und von 3,50 m für das letzte Geschoss ausgegangen. Darüber hinaus wurde ein Puffer von 0,5 m einge-rechnet. Hier ist die Attika zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende zulässigen Wandhöhen:

Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (in m)
5	17
6	20
8	26

Aufgrund der angeführten Wandhöhe wurde eine Darstellung zu den Abstandsflächen angefertigt. Grundlage ist die Nürnberger Abstandsflächensatzung, wonach $0,4 H$, mindestens 3 m, nachzuweisen sind.

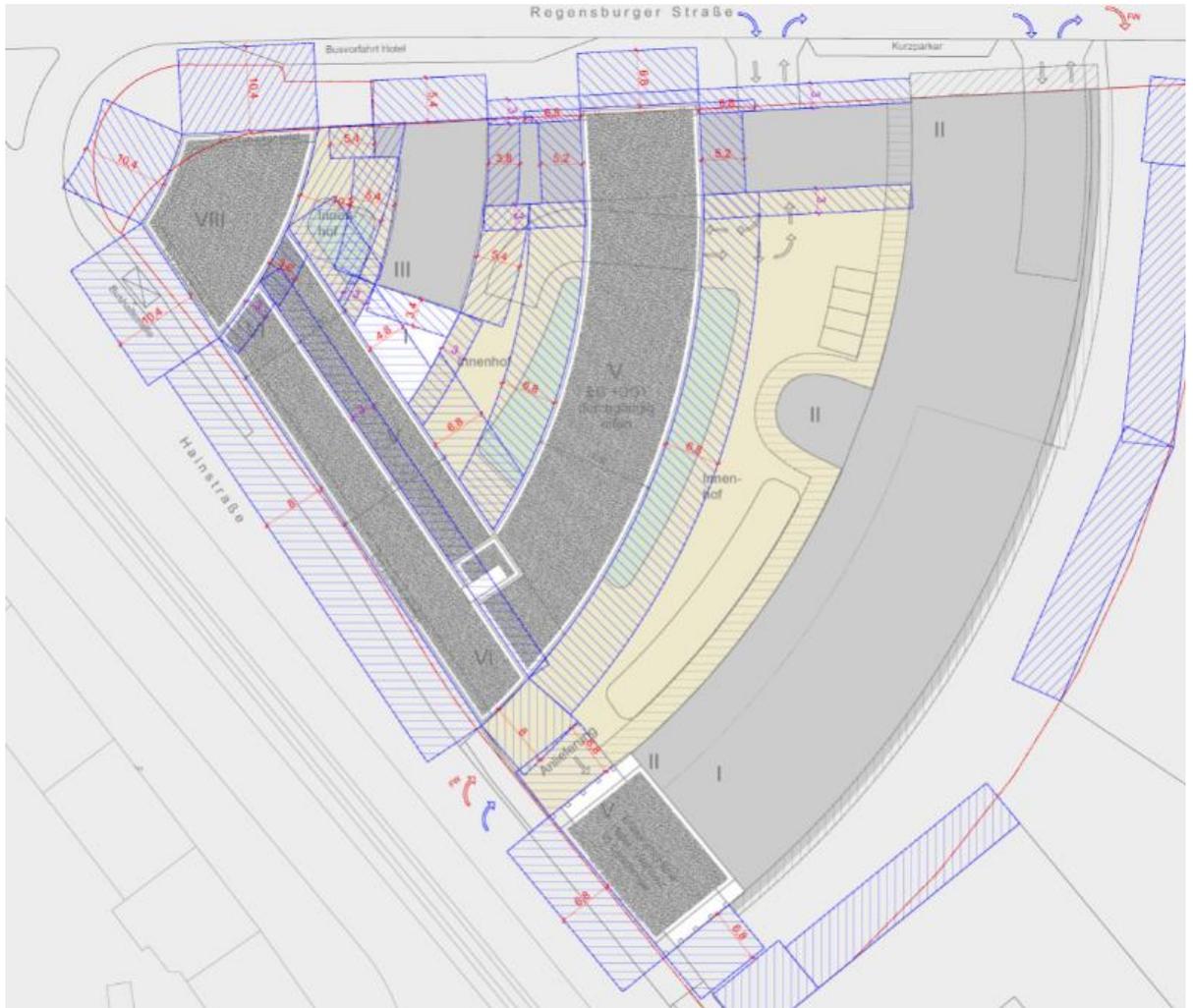


Abbildung 9.: Abstandflächenplan für das MU 4 mit Eintragung von $0,4 H$, mindestens 3 m. Grosser-Seeger & Partner, März 2019; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei einer Tiefe der Abstandsflächen von $0,4 H$ gibt es Überlagerungen von Abstandsflächen im westlichen Hof, zwischen dem Kopfbau an der Regensburger Straße und dem zum Denkmal gehörigen dreigeschossigen Gebäude. Am genannten Kreuzungsbereich ist ein Hochpunkt für die städtebauliche Figur und die Betonung der Kreuzungssituation wichtig, u.a. als Gegenüber zur Peterskirche aber auch als städtebauliches Thema, das an den anderen Blockecken umgesetzt wird. Andererseits befindet sich östlich des Gebäudes der Verwaltungsbau des ehemaligen Autohauses, das unter Denkmalschutz steht und erhalten werden soll. Dieses kann jedoch aufgrund seiner geringen Höhe nicht die prägende Wirkung an diesem Bereich entfalten, zumal es vom Kreuzungsbereich auch sehr weit eingerückt ist. Deswegen übernimmt das Hotel diese Funktion und muss entsprechend an das Bestandsgebäude heranrücken. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung des Bestandsgebäudes und der geplanten Hotelnutzung für den Neubau ist die Unterschreitung der Abstandsflächen in diesem Bereich hinnehmbar.

Eine weitere Überlagerung ergibt sich südlich des dreigeschossigen Gebäudes, zum Riegel entlang der Hainstraße, wo die Abstandsflächen der beiden Gebäude auf das erdgeschossige Verbindungsbauwerk fallen.

Der aus Brandschutzgründen notwendige Abstand von 5 m wird eingehalten. Vor dem Hintergrund, dass im MU 4 im EG sowie 1. und 2. OG eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, ist diese Überschneidung aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Auch zwischen dem sichelförmig in den Hof einknickenden Gebäude und dem Solitär an der Hainstraße am südlichen Ende des ehemaligen Werkstattgebäudes kommt es zu einer geringfügigen Abstandsflächenüberlagerung. Diese ist aus planerischer Sicht aber hinnehmbar, da der Solitär nur eine geringe Gebäudetiefe von ca. 12,60 m aufweist. Er ist als Abschluss des Werkstattgebäudes wichtig, um insbesondere den Straßenraum an der Hainstraße zu fassen. Eine Verbreiterung des Zwischenraums würde zu einer Verengung der Höfe führen.

In dem westlichen Hof kommt es zudem zu einer Überlagerung von Abstandsflächen, die in einem Winkel von weniger als 75° zueinanderstehen, vgl. Art. 6 Abs. 3 BayBO. Der Winkel beträgt nur 61°. Dies ist der städtebaulichen Figur begründet, die aus dem Wettbewerb umgesetzt werden soll.

Die Überlagerung von Abstandsflächen in einem kleineren Winkel als 75° gem. BayBO findet sich auch im „zweiten“ Hof wieder.

Da über planungsrechtliche Festsetzungen die Wohnnutzung in den unteren Geschossen ausgeschlossen wurde, sind diese Regelungen im Bebauungsplan mit den von der BayBO abweichenden Regelungen aus den angeführten städtebaulichen Gründen zu akzeptieren. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass diese, bis auf einige Ausnahmen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzungen werden getroffen, um das Baugebiet nicht durch eine Vielzahl kleiner Bauten zusätzlich zu verdichten und um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass die Flächen für die Müllentsorgung sowie ein Großteil der privaten Fahrradabstellplätze in den Tiefgaragen angeordnet werden. An den Abholtagen ist vorgesehen die Müllfraktionen auf den privaten Bauflächen zwischen den einzelnen Quartieren aufzustellen, vgl. Anlage 1 zur Begründung.

Für die privaten Verkehrsflächen, die jeweils in den Eckbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, wird bestimmt, dass sie begrünt und ergänzend zur Hauptnutzung als Freifläche genutzt werden können. So ist beim Kopfbau Regensburger Straße / Hainstraße auch eine Nutzung durch die angedachte Hotelnutzung als Freifläche möglich.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese in den Baugebieten mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig sind. Damit wäre u.a. die Abgrenzung der Mietergärten oder auch ggfs. Abgrenzungen zu den privaten Innenhöfen möglich. Die Höhe ist ausreichend, um sowohl dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen und ein Überklettern im Bereich der privaten Spielflächen zu verhindern, als auch ein offenes Erscheinungsbild des Gebietes zu erzielen.

Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedungen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Damit soll der innenstädtische, urbane Charakter des Plangebiets sichergestellt werden.

I.5.6. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen, damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegen gewirkt werden. Im Beiplan 3 werden im MU 1.1 und im MU 3.1 „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird bestimmt, dass auf den gekennzeichneten Flächen 80% der Geschossfläche so zu errichten ist, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Sollten sich in der Umsetzung des Bebauungsplans Umstände ergeben, dass die Flächenzuweisung geändert werden

müsste, wird dies als Ausnahme ermöglicht. Dies jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle erfolgt bzw. dessen Herstellung gesichert ist.

Die weiteren zu klärenden Punkte, wie z.B. der Realisierungszeitraum oder Ankaufsrechte der Stadt werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.7. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Hinsichtlich der privaten Stellplätze werden für bestimmte Nutzungen Abweichungen von der Stellplatzsatzung (StellplatzS) formuliert. Grundsätzlich sind aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der sogenannten Zone 1 gem. StellplatzS (§ 2 Abs. 4 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg) nur 80% der Stellplätze gem. Richtzahlenliste nachzuweisen. Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für die in der Satzung festgelegten Nutzungen weiter reduziert. Für die Wohnnutzung wird ein Bereich zwischen 60 und 80% gem. Richtzahlenliste festgelegt. Für folgende Nutzungen wird die Anzahl auf 60% gem. Richtzahlenliste reduziert: Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, für Versammlungsstätten und Kirchen, für Sportstätten, für Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie für Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung. Damit wird auf die Kategorien der StellplatzS Bezug genommen.

Doppelanrechnung von Kraftfahrzeugstellplätzen sind im Urbanen Gebiet MU 4 bis zu 10% der für Hotel und Einzelhandel erforderlichen Stellplätze zulässig. Diese Möglichkeit der Reduzierung ist anzustreben, da sich die Nutzungszeiten höchstens geringfügig überlagern.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der damit einhergehenden notwendigen Anzahl an Pkw-Stellplätzen wird festgesetzt, dass diese in Tiefgaragen unterzubringen sind, um so die Erdgeschosebene für Grünflächen nutzen zu können, vgl. I.5.2. Die große Anzahl an nachzuweisenden Tiefgaragenstellplätzen führt zu einem hohen Flächenbedarf.

Es wird festgesetzt, dass im Bereich des MU 4 zehn Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden dürfen. Für diese ist nachzuweisen, dass eine der folgenden drei Ausführungsvarianten für die oberirdische Anordnung von Stellplätzen nachgewiesen wird:

- Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und den TG-Stellplätzen im MU 4 nur über eine Grundstückszufahrt.
- Ausstattung der oberirdischen Stellplätze mit einem Stellplatzbelegungs- und Stellplatzleitsystem, zur Reduzierung von Park-Such-Verkehr
- Konzeptionierung (und Beschilderung) der oberirdischen Stellplätze nur als Kurzzeitparkplätze für Abholung; z.B. bei Bestellung per Internet und Abholung des Pakets, Paketstation etc.

Darüber hinaus muss bei allen Varianten die Anordnung einer Höchstparkdauer von 2 Stunden erfolgen. Im städtebaulichen Vertrag wird der Investor hierzu verpflichtet.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Zufahrten festgesetzt. Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren, um eine klare städtebauliche Struktur zu erhalten; nicht integrierbare Bestandteile der Rampen werden ohne weitere Überdeckung extensiv begrünt. Dies ist im Bereich des urbanen Gebiets MU 4 nicht möglich, da hier auf das Denkmal Rücksicht genommen werden muss. Deshalb werden die Rampen im Hof untergebracht.

Hinsichtlich der Ausbildung der Rampen wird festgesetzt, dass diese bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden sind, so dass die Wohnnutzung geschützt wird. Der Absorptionskoeffizient wird auf $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz festgelegt.

Für die Tiefgarage wird ein Be- und Entlüftungsgutachten erstellt. Tiefgaragenlüftungen sind innerhalb der privaten Grünfläche und im Bereich von Kinderspielplätzen so anzuordnen und auszubilden, dass Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe aus der Abluft ausgeschlossen sind. Dieses ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu den Fahrradabstellplätzen getroffen: Es sind mindestens 70% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze in den Untergeschossen (Tiefgaragen) nachzuweisen oder baulich in die Gebäude zu integrieren – die restlichen 30% können oberirdisch im Baugebiet oder in erdgeschossigen Räumen oder in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Aufzüge, Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Damit soll die Benutzbarkeit der Abstellanlagen sichergestellt werden. Oberirdisch sollen Fahrradabstellplätze sowohl überdacht in den privaten Höfen als auch nicht überdacht in den Zwischenbereichen zwischen den Blöcken hergestellt werden. Die Zwischenbereiche dienen sowohl der Erschließung der Gebäude also auch als Verbindung zwischen den öffentlichen Straßen und dem Westentaschenpark. Diese Bereiche sollen offen gestaltet werden und nicht durch Einbauten zugestellt werden. Fahrradabstellplätze in Form von nicht überdachten Bügeln können dieses Ziel umsetzen. Diese Abstellplätze dienen insbesondere dem „Kurzzeitparken“ im alltäglichen Gebrauch.

Da insgesamt im Stadtgebiet eine Förderung des Radverkehrs angestrebt wird, müssen in den neuen Baugebieten auch entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden. Deshalb wird festgesetzt, dass zusätzlich zu den notwendigen Fahrradstellplätzen weitere 5% in den Außenbereichen auf den Bauflächen herzustellen sind und so genügend gut erreichbare Radabstellplätze vorhanden sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die notwendige Zahl der Kraftfahrzeugstellplätze aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Rings um mindestens 20% vermindert wurde. Mit dem Verzicht auf das Auto soll der Modal-Split zugunsten von ÖPNV und Fahrrad verbessert werden. Die bevorzugte Nutzung des Fahrrads soll über gut erreichbare überdachte Fahrradstellplätze auf Straßenniveau und in der Tiefgarage erreicht werden.

I.5.8. VERSORGUNGSFLÄCHEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in Ihrer Wirkung im Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Für die Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie wird bestimmt, dass diese in die Hauptgebäude zu integrieren sind oder in den Tiefgaragen angeordnet werden sollen. Dies ist möglich, da das Gebiet komplett neu entwickelt wird und diese Funktionen von Anfang an mit bedacht werden können. Die Freiraum- und die Gestaltqualitäten werden dadurch gewahrt. (s. entsprechend Kap. „Nebenanlagen“).

Im Gebiet ist eine Fernwärmeleitung zur Versorgung vorhanden. Das Plangebiet wird an die Fernwärme angeschlossen. Dieser Anschluss wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.5.9. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN /WERBEANLAGEN

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Eine Nutzung als Dachterrasse wäre zulässig. Hier ist aber auch die Festsetzung zur Dachbegrünung zu beachten

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten wird in der Satzung aufgeführt, dass diese nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig sind. Darüber hinaus sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen und deren Umwehrungen sowie Pergolen zulässig. Die zulässige Grundfläche wird auf 35 m² je Gebäude beschränkt.

Um sicher zu stellen, dass die Dachaufbauten nicht zu stark wahrnehmbar sind, werden Festsetzungen zur Höhe, Lage und Größe getroffen: Für Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine gilt, dass diese einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einhalten müssen. Darüber hinaus wird ihre Höhe auf maximal 1,50 m über der Wandhöhe festgesetzt, so dass sie insbesondere vom Straßenraum nicht sichtbar sind

und die Traufe des Hauptbaukörpers das prägende städtebauliche Element darstellt. Im Falle von Dachaufbauten zur Erschließung begehbare Dachflächen wird die Höhe auf 2,50 m über Wandhöhe beschränkt.

Da die Dächer evtl. auch als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche zur Verfügung stehen sollen, z.B. als Kinderspielbereiche für unter 3-Jährige, müssen auch die hierfür notwendigen Einbauten diese Forderungen einhalten.

Die Dächer im Plangebiet haben auch eine Funktion als sogenannte „5. Fassade“, da sie von den Hochpunkten im Gebiet (Eckgebäude) aber auch aus der Entfernung wahrgenommen werden. Um das Bild einer unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einbauten ab einem Meter tatsächlicher Höhe (Bezugskante ist die Dachfläche) einzuhausen und zu begrünen sind.

Werbeanlagen

Im Plangebiet gelten die allgemeinen Vorschriften der §§ 1 und 2 der Werbeanlagensatzung (WaS) vom 08.08.2012. Es ist vor allem § 2 Abs. 1 Nr. 2 WaS zu beachten, wonach im gesamten Stadtgebiet Werbeanlagen in störender Häufung; sowie Werbeanlagen, die das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge, wesentliche Straßenräume und Fahrbahnmittelstreifen der Hauptzufahrten in die Stadt unzulässig sind. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Werbeanlagensatzung lässt Ausnahmen von den Regelungen zu, die dann im konkreten Fall zu beantragen sind.

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die Fläche im Geltungsbereich jedoch nahezu vollständig versiegelt (vgl. Nutzungstypenkartierung Anlage Umweltbericht), so dass keine Eingriffe erwartet werden. Eine bilanzierende Betrachtung (und damit eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen) nach der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist nur dann erforderlich, wenn durch den neuen Bebauungsplan Eingriffe zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Im vorliegenden Fall werden im B-Plan Festsetzungen für zahlreiche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer Aufwertung bezüglich der meisten oben geprüften Kriterien führen. Dies sind u.a. die Dachbegrünungen, die neu entstehenden Grünflächen im Vergleich zur fast vollständigen Versiegelung im Bestand sowie die zahlreichen festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen (insgesamt mindestens 10 großkronige Bäume).

Durch die Überplanung eines weitgehend versiegelten Areals ist ohnehin mit dem Rückgang der Versiegelung und gleichzeitig einer deutlichen Zunahme der Vegetationsflächen zu rechnen. Dementsprechend würde der Biotopwert im Vergleich zum Bestand erhöht werden.

Durch die Planung müssen Bäume, die unter die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg fallen, gefällt werden. Diese Bäume, die im öffentlichen Raum stehen, werden in mindestens gleicher Anzahl ersetzt, die Sicherung erfolgt über Pflanzfestsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Im Hinblick auf aus artenschutzrechtlicher Sicht für bestimmte Arten erforderliche Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF) wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen (siehe Kapitel I.5.16.).

I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Im Urbanen Gebiet werden Gehrechte in einer Breite von 2,5 m für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt, die von den öffentlichen Verkehrsflächen zur privaten Grünfläche führen.

Auf diesen Flächen wird auch die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsdienst, Möbelwagen, Handwerker etc., mit Sondererlaubnis gesichert.

Diese Gehrechte sind in der Planzeichnung nur als Hinweis dargestellt, da sich ihre konkrete Lage noch ändern kann. In den textlichen Festsetzungen werden die Mindestbreite und die Verbindungsfunktion festgesetzt. Über den städtebaulichen Vertrag erfolgt die Sicherung der Flächen, wobei sogenannte Ausübungsflächen zwischen den einzelnen Blöcken festgelegt werden, innerhalb derer dann das Wegerecht einzutragen ist.

Ebenso wird die private Grünfläche mit einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung durch die Allgemeinheit belegt. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit von Pflegefahrzeugen des Servicebetriebs Öffentlicher Raum (SÖR) für die öffentliche Spielplatzfläche wird zwischen der Spielplatzfläche und der Scharrerstraße ein Fahrrecht von 4 m Breite zu Gunsten der Stadt Nürnberg eingetragen.

Des Weiteren wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zwischen Hainstraße und Regensburger Straße für die vorhandene Fernwärmeleitung festgesetzt.

I.5.12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN- BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLI- CHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

In der Planzeichnung sind, auf Grundlage des Schallgutachtens, folgende Grenzwertlinien hinweislich eingetragen:

- LrN60 – Überschreitung von 60 dB(A) in der Nacht
- LrT60 – Überschreitung von 60 dB(A) am Tag

Da noch nicht bekannt ist, in welcher Reihenfolge das Plangebiet bebaut werden soll, baut das Schallgutachten hinsichtlich der Immissionsbelastung auf der freien Schallausbreitung in 8 m Höhe auf, berücksichtigt also lediglich das im Plangebiet vorhandene Denkmal.

Dieses Vorgehen führt dazu, dass zunächst für das gesamte Plangebiet sehr hohe Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen gestellt werden. Im Zuge der abschnittsweisen Bebauung sind dann für das konkrete Vorhaben die Maßnahmen zu ermitteln.

Das Plangebiet ist sehr hohen Immissionen ausgesetzt - an der Hainstraße und Regensburger Straße werden z.T. Beurteilungspegel von 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts erreicht, dies sind die Werte, welche die Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 60 dB (A) nachts und 70 dB(A) tagsüber sogar überschreiten. Dies hat zur Folge, dass hier für die Aufenthaltsräume besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Der Bereich zwischen der Linie für die Überschreitung von 60 dB(A) nachts und der nächstgelegenen Verkehrsfläche umfasst auch den Bereich, in dem 70 dB(A) am Tage überschritten werden, vgl. Anlage 6 des Gutachtens. Diese Festsetzung gilt für den Bereich der Regensburger und der Hainstraße.

Für den Bereich zwischen der im Planteil gekennzeichneten LrN60-Linie (Lärmpegel Grenzwertlinie Nacht) und der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche wird zunächst festgesetzt, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Die Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind, also nicht zu den öffentlichen Straßenräumen.

Von der festgesetzten Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Es soll damit erreicht werden, dass für diese Räume keine direkte Lüftung von Aufenthaltsräumen zur verlärmten Straße zulässig ist, sondern dass dies über technische und/oder bauliche Maßnahmen gelöst wird. Zu den baulichen Schallschutzmaßnahmen gehören z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Prallscheiben oder schalisolierte Kastenfenster mit beschränktem Kippwinkel, die dann eine entsprechende Schalldämmung gewährleisten müssen.

Mit dieser Festsetzung ist es beispielsweise an der Hainstraße möglich, dass sogenannte Drei- bzw. Mehrspännern realisiert werden, d.h., dass an einem Treppenhaus pro Etage mehr als zwei Wohneinheiten liegen. Zwei davon könnten „durchgesteckt“ sein, sich also von der Straße in den Hof erstrecken. Dazwischenliegende Wohneinheiten wären nur einseitig orientiert. Da eine reine Nordorientierung nicht gewünscht ist, wären diese Einheiten dann ggfs. nur zur Hainstraße orientiert. Der Schutz der Wohnräume wäre dann über eine Loggia o.ä. gewährleistet, zu der die Fenster der Aufenthaltsräume zu öffnen sind.

Eine andere Möglichkeit der Abweichung von der Grundrissorientierung besteht darin, dass Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zur Belüftung notwendig sind und ausschließlich der Belichtung dienen. Hier wäre also die Anordnung von großen Wohnräumen möglich (sogenannte offene Grundrisse), in denen der notwendige Außenbezug und die Belüftung über Fenster zum ruhigen Innenhof sichergestellt ist.

Eine weitere Festsetzung zum Immissionsschutz betrifft die Ausbildung der Außenbauteile. Diese bemisst sich nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die auf einem Beiblatt auf der Planzeichnung erhalten sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel berücksichtigt gemäß DIN 4109-2 sämtliche einwirkende Lärmarten, also Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zusätzlich einen Zuschlag von 3 dB. Da auch die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel von der freien Schallausbreitung ausgeht und zunächst keine Abschirmwirkung betrachtet wird, wird auch hier eine „Öffnungsklausel“ formuliert, wonach von der Festsetzung im Rahmen der abschnittswisen Bebauung und durch erzielte Abschirmwirkung bereits errichteter Baukörper abgewichen werden kann. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-02 2018-01 abzustellen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Lüftungssysteme für eine ausreichende Lüftung der Schlafräume – auch bei geschlossenen Fenstern – vorzusehen sind. Auch hier ist vorgesehen, dass davon abgesehen werden kann, wenn auf Vorhabenebene nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel geringer sind, z.B. aufgrund von Abschirmeffekten durch die Randbebauung. Im Urbanen Gebiet muss der Wert unter 50 dB(A) am Tag liegen. Im Kapitel I.4.6 ist in Abbildung 5 der Endzustand mit den Nachtwerten dargestellt und somit ersichtlich, wo ggfs. auf die Lüftung verzichtet werden kann.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber für Mischgebiete und somit hilfweise dem Orientierungswert für Urbane Gebiete. Zudem ist bei einem Außenlärmpegel von 60 dB (A) ein normales Gespräch zwischen Personen noch möglich. Bei der Ermittlung dieser Linie unter Beachtung der freien Schallausbreitung wird deutlich, dass beispielsweise im Bereich der Grünfläche dieser Wert nahezu auf der gesamten Fläche eingehalten wird. Darüber hinaus sind an allen drei umgebenden Straßen keine ungeschützten Freibereiche (Balkone etc.) zulässig. Auch bei dieser Festsetzung wird eine Öffnungsklausel formuliert, wonach auf die Forderung gem. 12.4 Satz 1 verzichtet werden kann, wenn im Rahmen der abschnittswisen Bebauung und dadurch erzielte Abschirmwirkung der Beurteilungspegel (Verkehrslärm) von 60 dB(A) tags eingehalten wird. Das betrifft insbesondere die Blockinnenbereiche, die dann durch die Bebauung selbst geschützt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens wurden sowohl der Zustand bei Umsetzung des gesamten Vorhabens als auch der Zustand nach Erstellung einzelner Bauabschnitte untersucht. Aus den Karten wird deutlich, dass das Konzept der geöffneten Blöcke dazu führt, dass im Inneren gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden, vgl. Abbildungen 4 und 5 in Kapitel I.4.7; aber auch, dass dies bei einer abschnittsweisen Bebauung der Fall ist.

I.5.13. GRÜNORDNUNG

Im Bereich des Urbanen Gebiets wird an zentraler Stelle eine Grünfläche von 2.100 m² Größe festgesetzt. Sie soll als Parkanlage dienen. Die Grünfläche ist unterteilt in eine private Grünfläche von 1.600 m² und eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) von 500 m². In der Planzeichnung wird für die private Grünfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und dies im städtebaulichen Vertrag über eine dingliche Sicherung geregelt.

Aufgrund der Größe und der Lage (nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche) war es seitens der Stadt nicht gewünscht, diese Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen und entsprechend zu widmen.

Die private Grünfläche darf lediglich auf maximal 240 m² Fläche unterbaut werden. Dabei ist mit der Unterbauung zum öffentlichen Spielplatz mindestens ein Abstand von 1 m einzuhalten, um z.B. bei Bauarbeiten einen entsprechenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten. Somit ist in diesem Bereich ggfs. auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Es sind mindestens 8 standortgerechte Bäume der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. In den Versickerungsflächen sind Baumarten zu pflanzen, die tolerant gegenüber kurzfristiger Überflutung sind.

Im Plangebiet werden an den öffentlichen Straßen Regensburger Straße und Scharrerstraße Baumstandorte festgesetzt. Grundlage ist eine Zustandsbewertung der Bäume hinsichtlich ihrer Vitalität und der Erhaltungswürdigkeit. Insbesondere entlang der Scharrerstraße wird der überwiegende Teil der Bäume als nicht erhaltenswert aufgrund von Schädigungen eingestuft. Da die Scharrerstraße auch in ihrem Querschnitt anders gestaltet wird, werden auch die Baumstandorte neu festgelegt.

An der Regensburger Straße werden 6 Bäume zum Erhalt festgesetzt, darunter auch zwei imposante Pappeln. Die Bäume stehen z.T. recht nah am Gebäude, das aber erhalten bleibt. Nicht alle Bäume im westlichen Bereich der Regensburger Straße können jedoch erhalten werden, das ist z.B. in den neuen Einfahrten im Bereich des Denkmals begründet. Hier muss die Zufahrt aufgrund des Nutzungskonzepts und der Anbindung der Tiefgarage im MU 4 nach Westen verlegt werden. Das Nutzungskonzept basiert auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs und sieht eine mögliche Umnutzung des ehemaligen Autohauses vor. Die Verlegung der Zufahrt berücksichtigt die neue Tiefgarage unter dem Hof und die Struktur (insbesondere Konstruktion) des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes.

Auch bei der bestehenden Baumgruppe zwischen den urbanen Gebieten MU 4 und MU 1 wurde ein möglicher Erhalt der Bäume geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der notwendigen Feuerwehrezufahrt, die zwischen den beiden Gebieten verlaufen muss, nicht möglich.

Der östliche Bereich der Regensburger Straße, wo die Bebauung der urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 vorgesehen ist, muss hinsichtlich des Gehwegs neu geordnet werden. Derzeit stehen die Bäume sehr nah am Gebäude, werden von diesem z.T. umfassen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund des engen Abstandes zur Fassade nicht möglich. Darüber hinaus ist der Abstand zu den Sparten zu gering. Die Spartenträger lehnen grundsätzlich Neupflanzungen an gleicher Stelle definitiv ab. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die Sparten zu verlegen und neue Baumstandorte anzuordnen, die von den Gebäuden an die Straßenkante verlegt werden.

Straßenbäume

In den Straßenräumen sind Alleebäume zur Pflanzung festgesetzt, sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Verkehrsflächen. Die Bäume sind an den dargestellten Standorten zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Ist aus o.g. Gründen die Baumpflanzung nicht durchführbar, ist diese möglichst ortsnah an einem geeigneten Standort durchzuführen. Da nicht immer der Abstand von 2,50 m zwischen Baumstamm und Sparten eingehalten werden kann, muss zum Teil mit Wurzelschutz gearbeitet werden. Für die Pflanzung sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume mindestens in der Pflanzqualität 4-5x verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. In befestigten Flächen sind Baumscheiben mit mindestens 16 m² herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Beitrag zum Bodenschutz und Wasserhaushalt Bodenbefestigungen zu reduzieren. Private, nicht überfahrbare Wege sind daher mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Dabei ist bereits das Material für die Tragschicht so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Aufgrund der höheren Belastung gilt dies nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer. Die insgesamt hohe Bau- und Versiegelungsdichte mit geringem Grünanteil im Umfeld führt hier zu einer Überwärmung der Siedlungsfläche und einer unzureichenden Durchlüftung (vgl. auch Stadtklimagutachten Nürnberg). In stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Dächer von Gebäuden sind daher unter Berücksichtigung von Flächen, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht begrünt werden können (hierzu zählen z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, Dachdurchdringungen z.B. für Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen, aber auch befestigte Dachterrassen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist und für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Eine Dachbegrünung auf den denkmalgeschützten Gebäuden ist nicht ohne statische Eingriffe in die Dachkonstruktion möglich, die aber aus Denkmalschutzgründen nicht zulässig sind.

Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Anstelle der grundsätzlich notwendigen extensiven Dachbegründung ist grundsätzlich auch eine intensive Dachbegrünung möglich.

Im Unterschied zur extensiven Dachbegründung ist die intensive in Herstellung und Unterhalt aufwändiger und entspricht dem Begriff „Dachgarten“. Intensivbegrünungen können je nach Ausbildungsform aus mehrjährigen Stauden und Gehölzen sowie Bäumen und Rasenflächen bestehen. Die verwendeten geeigneten Pflanzen haben höhere Ansprüche sowohl an den Gründachschichtaufbau als auch an eine regelmäßige Wasser- und Nährstoffversorgung. Die Anlage von intensiven Dachbegrünungen ist insbesondere im Zusammenhang mit der z.T. beabsichtigten Nutzung der Dachflächen als Außenwohnbereiche und auch als Kleinkinderspielplatz zu verbinden.

Höhenlagen

Es erfolgen keine weiteren Festsetzungen. Es ist vorgesehen im östlichen Plangebiet ein sog. Hochparterre auszubilden. Aufgrund der festgesetzten Mindestüberdeckung der Tiefgarage werden die privaten Hofinnenbereiche ca. 80 cm über Straßenniveau liegen.

Damit wird auch eine Abgrenzung zwischen den öffentlich nutzbaren Flächen, wie der Grünfläche und den eher privaten Hofinnenbereichen ermöglicht. Aufgrund der geringen Höhenunterschiede ist ein barrierefreier Zugang zu den unterschiedlichen Ebenen möglich.

Im Bereich zwischen den urbanen Gebieten MU 4 und MU 1 / MU 3 soll der bestehende Tiefhof zu einer Tiefgarage umgebaut werden. Die Decke der Tiefgarage dient dann u.a. als Feuerwehrezufahrt. In diesem Bereich sind auch drei Baumstandorte für großkronige Bäume vorgesehen. Aufgrund der Höhenlage für die Tiefgarage und dem notwendigen Anschluss an die neue Bebauung, kann hier von der Mindestüberdeckung mit 80 cm zugunsten von nur 50 cm abgewichen werden, da der Boden der TG durch den Bestand als gegeben anzunehmen ist und die Konstruktion für die Befahrbarkeit mit der Feuerwehr entsprechend auszubilden ist. Bei den Baumstandorten ist das Substrat hier entsprechend zu verstärken, z.B. durch großformatige Hochbeetlösungen. In der Plandarstellung überlagern sich die Baumstandorte mit der Leitungstrasse für die Fernwärme. Die Fernwärme wird jedoch unter dem Untergeschoss (ca. 307 m ü. NN) geführt, wogegen die Ebene der Feuerwehrezufahrt und der Baumstandorte auf ca. 311 m liegen.

Auch für die anderen großkronigen Bäume auf den privaten Grünflächen, die hinweislich im Plangebiet dargestellt sind, sind besondere Maßnahmen notwendig, da sie alle auf den Tiefgaragen angeordnet sind und deshalb das Substrat entsprechend stärken auszubilden ist.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden mit einer Länge von mindestens 10 m soll zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadttökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes sowie Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Begrünte Fassaden wirken außerdem positiv auf das städtische Kleinklima und können Kleintieren, z.B. Vögeln und Insekten, Lebensraum bieten. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, soll an diesen Fassaden alle 2 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gepflanzt werden. Um die positive Wirkung von Fassadenbegrünung zu sichern, ist diese Begrünung auf Dauer zu erhalten. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z.B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden. Es ist jedoch zu beachten, dass so eine Steuerung des Wachstums über Rankhilfen nicht stattfinden kann. Insofern Schäden an der Bausubstanz durch sekundäres Dickenwachstum, bzw. die Haftorgane von Selbstklimmern nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen Klettergehölze zu verwenden, deren Wuchs über Klettergerüste oder Rankseile gelenkt werden kann.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum, deswegen werden Mindestgrößen für das Pflanzbeet und den durchwurzelbaren Raum angegeben. Die Pflanzbeete sollen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Kletterpflanze betragen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

1.5.14. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es ist vorgesehen, dass ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden soll. Wichtige Bausteine dieses Konzeptes sind die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung und die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 80 cm. Damit wird der Abflussbeiwert deutlich reduziert, das Regenwasser zurückgehalten und kann verdunsten.

Das Wasser von den Dachflächen der Blockränder, das nicht verdunstet, soll an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Bei den Gebäuden im Blockinneren ist vorgesehen, dass das Wasser von den Dachflächen in entsprechend ausgebildete Grünflächen geleitet wird und dort zur Verdunstung gebracht wird.

Deshalb wird in der Bebauungsplansatzung die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Im Bereich des Urbanen Gebiets MU 4 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Deshalb muss dort voraussichtlich mit einem Regenrückhaltebecken gearbeitet werden, welches dann das Wasser verzögert in den Kanal in der Regensburger Straße ableitet. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist im Anhang zur Begründung im westlichen Hof des MU 4 dargestellt. Seine Lage und die entstehenden Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.15. ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPT / BEHEIZUNG

Es ist ein Anschluss an die Fernwärme vorgesehen. Dieser Anschluss wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Mit dem Anschluss an die Fernwärme wird eine der umweltfreundlichsten Energieversorgungs-lösungen gewählt. Die Nürnberger Fernwärme hat eine hervorragende Energiebilanz. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,0. Damit eignet sich die Fernwärme auch als Ersatzmaßnahme im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG).

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Wärme- bzw.- Stromgewinnung über Solar- bzw. PV-Anlagen ist über den Bebauungsplan grundsätzlich möglich.

Die neu zu errichtenden Gebäude müssen die Standards der zum Bauzeitpunkt aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, dies ist derzeit die EnEV 2016.

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht 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. Damit werden Luftverunreinigungen ausgeschlossen.

I.5.16. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Abriss von Gebäuden erforderlich, in denen Vorkommen geschützter Tierarten zu erwarten waren. Daher wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Grosser-Seeger & Partner; Fassung vom 06.11.2018). Eine mögliche Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen wurde erkannt und hierfür bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen, die im Zuge der Baufeldfreimachung und der Denkmalsanierung berücksichtigt werden. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen und Produktempfehlungen sind diesem Gutachten (Kap. 3) zu entnehmen.

Folgende Vorkehrungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie (Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) zu vermeiden:

V 1: Damit keine höhlen- und baumbrütenden Vogelarten getötet oder verletzt werden, sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, also außerhalb ihrer Fortpflanzungszeit durchzuführen.

V2: Durchführung des Gebäudeabrisses außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)

V 3: Um Quartierverluste zu vermeiden sind Spaltenquartiere für Fledermäuse im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten.

V4: Ersatz verloren gehender (potenzieller) Brutstätten an Gebäuden durch Aufhängung künstlicher Nisthöhlen an Gebäuden oder Integration in die Fassade, z.B. für Mauersegler

CEF1: Ersatz verloren gehender (potenzieller) Gebäudequartiere für Fledermäuse durch Aufhängung von Fledermauskästen an Gebäuden oder Integration in die Fassade,

Für detailliertere Angaben wird auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4522 verwiesen.

Die Maßnahmen sind allesamt im Rahmen einer fachkundigen Umweltbaubegleitung zu überwachen (Monitoring). Die zugehörigen Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.17. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Baudenkmal des ehemaligen Autohauses mit Verwaltungsgebäude wird nachrichtlich übernommen (D-5-64-000-2397). Es befindet sich im festgesetzten MU 4 und soll zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden.

Im Bereich der Scharrerstraße ist ein Bodendenkmal kartiert, das den Umgriff eines ehemaligen Herrnsitzes darstellt (D-5-6532-0470), das im Zweiten Weltkrieg zerstört und in der Folge abgebrochen wurde. Das Bodendenkmal umfasst laut Denkmalliste: „untertägig Teile des abgegangenen frühneuzeitlichen Herrnsitzes ("Hallers Weiherhaus") und seines spätmittelalterlichen Vorgängerbaus“. Zum Herrnsitz gehörten neben einigen Nebenanlagen südlich des Schlosses auch ein Weiher, von dem noch Überreste im nicht unterkellerten Bereich des Plangebietes vermutet werden und die im Rahmen einer archäologischen Grabung untersucht werden. Diese Flächen sind im vom Landesamt für Denkmalpflege abgegrenzten und nachrichtlich in den B-Plan übernommenen Bodendenkmal aber nicht enthalten.

Im Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf Beiplan 3 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet: Im östlichen Teil des Plangebiets wurde im Rahmen von umfangreichen Altlastenerkundungen eine rund 2.300 m² große Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Grundwasserschwankungsbereich festgestellt. Dieser ist analog der Abgrenzung in Anlage 1.1 des entsprechenden Gutachtens dargestellt (CDM Smith Consult GmbH, Nürnberg, 20.08.2018).

Neben der flächigen Darstellung sind auch die Punkte dargestellt, bei denen lokal erhöhte Naphthalin-/Methylnaphthalin-Gehalte im Grundwasser festgestellt wurden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses im Nürnberger Stadtteil St. Peter soll ein neues Stadtquartier mit Wohn-, Gewerbe- und Handelsflächen entwickelt werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 4522 aufgestellt, der einen Geltungsbereich von ca. 5,6 ha aufweist und neben den eigentlichen Vorhabengrundstücken (ca. 2,9 ha) auch die angrenzenden Verkehrsflächen von Hainstraße, Scharrerstraße und Regensburger Straße umfasst.

Im Umweltbericht sind alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht worden. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan dar.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig³

³ Die nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch Neupflanzungen kompensiert.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	erheblich nachteilig
• Lärm	erheblich nachteilig
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht abschließend möglich ⁴
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich
Sachgüter	nicht erheblich
Kulturgüter	nicht abschließend möglich ⁵

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Hinblick auf die meisten Schutzgüter als nicht erheblich zu bewerten, da der Planungsraum aktuell nahezu vollständig versiegelt oder überbaut ist. So wird der Bereich derzeit schon vollständig genutzt und so stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die positiv im Hinblick auf das Schutzgut Fläche zu beurteilen ist.

Einige Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes können bspw. durch Entsiegelungen wieder reaktiviert werden. Auch die vorhandenen Bodenbelastungen werden im Zuge des Rückbaus von Anlagen und der Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise (soweit technisch möglich) gemäß dem noch zu erstellenden Sanierungsplan beseitigt werden. Aufgrund des Umfangs der bereits versiegelten und überbauten Bereiche und möglicher Verringerungsmaßnahmen (z.B. Versickerung von Oberflächenwässern) wird das Schutzgut Boden nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser stehen diesen Verbesserungen potentielle Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch Einbindung des Tiefgaragenstockwerks entgegen. In der Gesamtschau wird aber noch keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung gesehen.

In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Umsetzung der Planung nicht eingegriffen. Ausnahme hiervon bilden die Straßenbäume. Insbesondere die prägende Baumreihe im Mittelstreifen der Hainstraße sowie einige Bäume an der Regensburger Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Der erhebliche Eingriff in den übrigen Baumbestand im Vorhabensbereich kann jedoch durch Neupflanzungen kompensiert werden, wobei auch der aktuellen Abgängigkeit der überwiegend in einer schlechten Vitalität befindlichen Exemplare entgegengewirkt wird.

⁴ Eine abschließende Bewertung ist erst auf der Vorhabenebene möglich. Dort ist der notwendige Erschütterungsschutz über ein Gutachten zu ermitteln und zu dimensionieren.

⁵ Eine abschließende Klärung der Sachverhalte zum Bodendenkmal kann erst im Rahmen archäologischer Grabungen bei der Bauausführung erfolgen bzw. im Hinblick auf das Baudenkmal auf Vorhabenebene in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für das Schutzgut Tiere wurden eine Betroffenheit der Zwergfledermaus sowie potentiell von Gebäudebrütern festgestellt. Soweit die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgestellten und über den städtebaulichen Vertrag gesicherten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird durch die Planung insgesamt nicht nachteilig beeinträchtigt. Für das Schutzgut Klima kommt es zunächst im Hinblick auf das Umfeld zu keinen nachteiligen Auswirkungen, da es Vorbelastungen durch großflächige Versiegelungen und durch die Barriere Wirkung benachbarter Gebäude (z.B. Bundesagentur für Arbeit) für Luftströme gibt. Durch die geplante Be- und Durchgrünung auf neuen Freiflächen kommt es zu geringfügigen Verbesserungen. Allerdings bestehen für die künftigen Bewohner im Gebiet weiterhin Einwirkungen durch die Lage in einem Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation. Die Planung kann diese Vorbelastungen nicht ausreichend abmildern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung, Schaffung von Schattenplätzen) können lokalklimatische Auswirkungen auch im Hinblick auf den Klimawandel weiter gemindert werden.

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch Verkehrslärm derzeit schon erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet, denen auch die zukünftig hier wohnende Bevölkerung ausgesetzt sein wird. Durch verschiedene Maßnahmen der Planung (z.B. geschlossener Gebäuderiegel) können eine effektive Abschirmung dahinterliegender Gebäude und Freiflächen erreicht und lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus unterschiedlichen Gründen als nicht möglich angesehen werden, sondern nur passive Schallschutzmaßnahmen, ergeben sich hier erhebliche nachteilige Auswirkungen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen führen jedoch immerhin zu einer wirksamen Minderung der einwirkenden Immissionspegel.

Auch im Hinblick auf die Erholung des Menschen wirkt sich die Planung erheblich nachteilig aus. Der Vorhabenbereich hat zwar derzeit keine Bedeutung für die Erholung, durch die neuen Wohngebäude werden aber die Bedarfe an öffentlich nutzbaren Freiflächen erhöht, die jedoch nicht im erforderlichen Umfang gedeckt werden können. Das Freiflächendefizit im Planungsgebiet Glockenhof / Gleißhammer wird dadurch weiter vergrößert. Um dem Druck auf Erholungsgrün zu entgegenen, wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert, dass der Investor eine Ausgleichszahlung tätigt, welche die qualitative Aufwertung einer benachbarten öffentlichen Spielplatzfläche ermöglicht. Eine quantitative Verbesserung des Grünflächenangebotes im Planungsbereich 6 ist damit aber nicht verbunden.

Auf das Schutzgut Landschaftsbild ist keine erheblich nachteilige Auswirkung zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht und der denkmalgeschützte Gebäudekomplex in die Planung integriert wurde. Wegfallender Baubestand kann durch Neupflanzungen und die Durchgrünung des Baugebietes weitgehend kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind differenziert zu betrachten. Das Baudenkmal wird in die Bebauung integriert, ebenso Sachgüter (z.B. Fernwärmetrasse) bzw. deren Beseitigung ist im Sinne des Eigentümers/Investors. Für das Bodendenkmal im Osten (ehem. „Hallersches Weiherhaus“) kann eine Bewertung der Auswirkungen noch nicht abschließend durchgeführt werden. Hier sind die archäologischen Grabungen im Rahmen der Baufeldfreimachung abzuwarten. Für das Baudenkmal sind weitere Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde auf Vorhabenebene notwendig.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind entweder über textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert oder sie werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verbindlich geregelt.

Da im Plangebiet bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht, sind keine Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung erforderlich. Durch die Planung werden Flächen entsiegelt und Dächer begrünt, so dass ein höherer Biotopwert geschaffen wird.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches zum FFH-Gebiet DE 6532-371 „Tiergarten Nürnberg mit Schmausenbuck“ sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-

471 „Nürnberger Reichswald“ werden keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes Natura 2000 erwartet.

Planerische Alternativen wurden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, konnten aber aus umweltfachlicher nur teilweise Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Gebäudesanierungen ist eine gutachterliche Begleitung (Bodenschutz, Denkmalschutz, Artenschutz) erforderlich. Ferner sind die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen für Gebäudebrüter und Fledermäuse im Rahmen eines Monitorings zu überwachen. Details hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 11.01.2007 im Stadtplanungsausschuss beschlossen und fand in der Zeit vom 19.11.2007 bis 14.12.2007 auf der Grundlage von drei Planungsvarianten statt. Aus der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.07.2017 bis 25.08.2017 durchgeführt. Seitens der N-ERGIE wurde darauf aufmerksam gemacht, dass im tiefer gelegenen Bereich zwischen der denkmalgeschützten Bebauung und der Bebauung an der Scharrerstraße eine Fernwärmeleitung verläuft, die nicht überbaut werden kann. Über das Ergebnis wurde am 30.09.2010 im AfS berichtet und das weitere Vorgehen beschlossen.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Instruktion) wurde im Zeitraum vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 auf Grundlage des Vorentwurfes durchgeführt, der durch das Büro Grosser-Seeger & Partner erstellt wurde. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich auf die Verkehrsplanung, Baumpflanzungen im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche, der öffentlichen und privaten Grünfläche sowie der privaten Bauflächen, die Lage der öffentlichen Grünfläche, Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Spielflächen, Freiraumqualität im Gebiet, die Abstandsflächen, das Energiekonzept und den Immissionsschutz. Darüber hinaus gab es redaktionelle Anmerkungen. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

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

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

Versorgung des Gebiets mit Grün- und Spielflächen:

Wie bereits in Kapitel I.3.3.1. dargelegt befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem hohen Frei- und Grünflächendefizit und gilt somit in beiden Gesichtspunkten als unterversorgt.

Im Planungsbereich Glockenhof/Gleißhammer (Nr. 006) besteht gem. Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ ein ungedeckter Bedarf an 71.252 m² öffentlicher Spielplatzfläche und

gemäß gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) ein ungedeckter Bedarf an 18,9 ha öffentlicher Grünfläche.

Im Planbereich sind derzeit ungefähr 460 neue Wohneinheiten vorgesehen, davon ca. 135 in speziellen Wohnformen, also Seniorenwohnen und Mikroappartements.

Das Plangebiet gehört zu einem Bereich der doppelten Innenentwicklung, wo also aus einem gewerblich untergenutzten Bereich ein neues Stadtquartier entstehen soll, das einen Teil des dringend benötigten Wohnraums in einer städtebaulich dem Ort angemessenen Lösung nachweist. Dabei werden Flächen entsiegelt und erstmals in diesem Bereich öffentlich nutzbare Freiflächen nachgewiesen. Es handelt sich nicht um die Inanspruchnahme ehemaliger landwirtschaftlicher oder ungenutzter Flächen.

Der Baulandbeschluss sieht explizit bei Flächen der doppelten Innenentwicklung / in Gebietsumwandlungen die konkrete Festlegung der Grünflächenausstattung im Einzelfall unter B 4.6 vor.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb als Mehrfachbeauftragung durch den Investor ausgelobt, in dem als Mindestgröße für eine zusammenhängende Grünfläche ein Wert von 2.000 m² in Abstimmung mit den städtischen Fachstellen festgelegt wurde.

Da im Plangebiet eine Grünfläche von 2.100 m² (private Grünfläche inkl. öffentlichem Kinderspielplatz) nachgewiesen wird, wird diese Forderung erfüllt. Das Flächenmaß ist begründet in der hohen Dichte im Plangebiet, die mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet korrespondiert und der Lage im Stadtgebiet angemessen ist. Durch die Konzentration der Freiflächen im Gebiet an zentraler Stelle wird trotzdem eine großzügige Fläche in einem urbanen Umfeld nachgewiesen. Darüber hinaus wird durch den Investor eine Ausgleichszahlung geleistet, welche die qualitative Aufwertung des sog. Raketenspielfeldes (Regensburger Straße) außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4522 ermöglicht.

Darüber hinaus befindet sich der Luitpoldhain in einer Entfernung von ca. 800 m Wegstrecke. Diese Fläche steht für landschaftsgebundene Erholung und als Naturerfahrungsraum zur Verfügung, wenngleich anzumerken ist, dass diese bereits jetzt ein stark frequentierter Freiraum mit hohem, nicht unmittelbar zweckgebundenem Nutzungsdruck ist (z.B. Classic Open Air, Rock im Park). Südlich daran angrenzend befindet sich der Volkspark Dutzendteich und in kurzer Radfahrentfernung auch der Zerzabelshofer Forst mit dem Valznerweiher.

Aus den oben genannten Gründen ist es im vorliegenden Projekt gerechtfertigt, die Ausstattung mit Grünflächen auf 2.100 m² zu fixieren.

In den Höfen der einzelnen Quartiere sind darüber hinaus private Freiflächen vorgesehen.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft:

Veränderte Ziel- und Quellverkehre sowie entstehende Fassaden- und Wandreflexionen an Gebäuden aufgrund des gegenständlichen Bebauungsplans führen zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der bestehenden Nachbarschaft. Im Bereich der Hainstraße werden durch die Planung erhöhte Schallpegel erwartet. Hintergrund ist die Schaffung von Baurecht für maximal VI-geschossige Gebäude, am Kreuzungspunkt maximal VIII Geschosse, entlang der Hainstraße und den daraus resultierenden Schallreflexionen, die die Immissionen an den Fassaden an den gegenüberliegenden Fassaden erhöhen.

Zwecks Beurteilung der Betroffenheit wurden die dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäude in der Hainstraße untersucht. Im Ergebnis werden die gesundheitsgefährdeten Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nachts bereits ohne Berücksichtigung der gegenständlichen Planung überschritten und werden durch die Schallreflexionen auf Grund der Planung weitergehend erhöht. Aufgrund der bereits gegebenen Höhe der Belastung ist die prognostische Erhöhung der Pegel an einzelnen Wohnungen um bis zu 0,9 dB(A) erheblich.

An 14 Wohngebäuden besteht bereits vor Durchführung des Bebauungsplans Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen aus dem Schallschutzfensterprogramm. An 9 Wohngebäuden wurde das Schallschutzfensterprogramm in Anspruch genommen. Voraussetzung neben

den hohen Lärmemissionen war die Wohnnutzung in den jeweiligen Geschossen zum damaligen Zeitpunkt. Bei den restlichen 5 Wohngebäuden ist nicht ausgeschlossen, dass auch ohne das Schallschutzfensterprogramm neue Fenster, und damit Fenster die den Lärm-schutz erhöhen, eingebaut worden sind. Bei den Wohngebäuden Hainstraße 2, 10, 18, 22 und 24 entsteht bzw. besteht bereits Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen, da gemäß dem Schallgutachten ein eindeutiger Bezug der Immissionen zur gegenständlichen Planung besteht.

Eine objektive Ermittlung, ob sich die Erhöhung der Schallwerte im prognostizierten Umfang ergeben wird, ist erst mit bzw. nach der baulichen Umsetzung der Planungsmaßnahmen möglich.

Sofern seitens möglicherweise betroffener Personen daher ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht wird, ist im Rahmen einer Prüfung von Lärmvorsorgemaßnahmen nach 24. BImSchV zu ermitteln, ob tatsächlich ein Anspruch besteht oder ob der bereits vorhandene bauliche Schallschutz an den betroffenen Gebäuden hinreichend dimensioniert ist.

Alle 14 Wohngebäude in der Hainstraße wurden zudem hinsichtlich der Grundrissausrichtung genauer untersucht. Das Hauptaugenmerk lag auf den 5 Wohngebäuden, die das Schallschutzfensterprogramm nicht abgerufen haben, da dort kein passiver Schallschutz an Gebäudeteilen vorausgesetzt werden kann. Zudem ist bei den Wohngebäuden Hainstraße 2 und Hainstraße 22 kein Aufenthaltsraum zu einer ruhigen Seite orientiert, so dass hier, bei gleichzeitigen fehlenden Schallschutzfenstern, die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wäre. Bei den anderen 3 Wohngebäuden ist mindestens ein ruhiger Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert. Von den 14 von der Pegelerhöhung betroffenen Wohngebäuden bleiben somit 2 Gebäude, die bislang keinerlei Schallschutzförderung erhalten haben, aufgrund der Grundrissanordnung aber auf straßenseitigen Schallschutz angewiesen sind. Für diese 2 Gebäude übernimmt der Investor je betroffenem Geschoss die anteilige Förderung des Schallschutzfensterprogramms, welche durch die Stadt Nürnberg im Rahmen des aktuellen Schallschutzfensterprogramms zu tragen hätte, bis zum 01.01.2025. Die Mittelbereitstellung, unabhängig vom städtischen Schallschutzfensterprogramm, ist somit gesichert.

Für weitere Bereiche im Umfeld der Planung ergeben sich keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen.

Die zusätzlichen Belastungen für die Umgebung, die durch die Planung entstehen, werden in der Abwägung aller Belange hingenommen. Bei der städtebaulich gewünschten und sinnvollen Nachverdichtung eines bislang von der Geschossigkeit untergenutzten Areals kann zwangsläufig eine Zunahme der Lärmbelastung durch Reflexion entstehen. Die Nachfrage nach Wohnraum, die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Grundstückseigentümers, die ideale Anbindung an den ÖPNV und der zusätzlichen Infrastruktur, die Revitalisierung eines alten Gewerbestandorts mit Entsiegelung und der Ausbildung einer Grünfläche überwiegen dem Belang der zusätzlichen Belastungen. Die Planung wird auch die angrenzende Nachbarbebauung aufwerten.

I.9. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Durch den Investor werden u.a. übernommen

- Planungskosten
- Herstellung Grün- und Spielfläche
- Umbau Gehwegbereich Regensburger Straße mit Spartenverlegung
- Umbau Gehwegbereich Scharrerstraße

- Bau einer Kindertagesstätte
- Soziale Folgekosten für Grund- und Mittelschule
- Monetäre Ablöse für Aufwertung einer öffentlichen Spielfläche (sog. Raketenspielfeld an der Regensburger Straße, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)
- Versetzen des Mastes der LSA an der Scharrerstraße

Da nicht alle Kosten vom Investor verursacht werden, sondern auch die Stadt plant, Maßnahmen im Geltungsbereich umzusetzen, wie den 2-Richtungsradweg in der Hainstraße, sind mittelfristig auch im städtischen Haushalt Mittel bereitzustellen. Für den Radweg sind zum einen Mittel für den Erwerb der Grundstücke (circa 110.000 €) und zum anderen für die Herstellung des Radwegs (Kosten noch nicht bekannt) bereitzustellen.

Parallel zum Bebauungsplan erarbeitet das Verkehrsplanungsamt den Straßenplan für die Hainstraße, der ggf. auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorsieht. Die Mittel für den Umbau in der Hainstraße sind mit diesen Planungen zu beantragen und in den städtischen Haushalt einzustellen. Eine Kostenschätzung der Verwaltung ist zum Zeitpunkt der Billigung des Bebauungsplanverfahren noch nicht möglich.

Nürnberg, den 13.03.2019
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt