Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A

„AEG-NORDAREAL“

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

Stand: April 2019

Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A
„AEG-NORDAREAL“
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 11

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 12

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 13

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 14

I.4.4. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 17

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG 19

I.4.6. GENDER UND DIVERSITY 19

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 20

I.6. KOSTEN 21

II. UMWELTBERICHT (STAND 30.04.2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A
„AEG-NORDAREAL“
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

I. PLANBERICHT

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

Der Nordteil des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes im Stadtteil Muggenhof soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das im Osten von Nürnberg gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,6 ha. Aktuell ist das Plangebiet überwiegend dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Stadtplanungsausschuss vom 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 für das gesamte ehemalige AEG-Areal eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4543 A umfasst nun den nördlichen Teilbereich dieses Gesamtbebauungsplans inklusive der Muggenhofer Straße und konkretisiert somit die Planungsziele für diesen Teilbereich.

Die Grundlage für die Konkretisierung der Planung für den Bereich „AEG-Nordareal“ bildet ein Rahmenplan, welcher durch das Büro „Gehl Architects“ (Kopenhagen) erarbeitet wurde. Dabei wurden im Zuge dieser Bearbeitung zwei Workshops mit dem Büro Gehl, den lokalen Planern (Planungsbüro Vogelsang, Landschaftsplanung Klebe), Vertretern der Verwaltung sowie dem Grundstücksentwickler (Projektgesellschaft der MIB/Stiefel-Gruppe) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4543 A soll nun der Rahmenplan umgesetzt und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Des Weiteren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstückseigentümer über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Hauptziel des Planungskonzepts ist die Entwicklung eines attraktiven urbanen Wohnquartiers in relativ hoher Dichte mit vielfältig nutzbaren Freiräumen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und zur Pegnitzaue.
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 urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen / Gewerbe, Gemeinbedarf, Hochschuleinrichtungen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden. So kann zum

einen der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Das Zentrum soll ein ca. 10.000 m² großer öffentlicher Freiraum bilden. Ein weiteres Ziel ist die Öffnung des Planungsgebiets zum Stadtteil Muggenhof und zur Pegnitz, da das ehemalige AEG-Betriebsgelände jetzt eine Barriere hinsichtlich der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Pegnitztals bildet. Ein dichtes Wegenetz sowie ein öffentlicher Grünzug soll das Gebiet an den Grünraum der Pegnitz anbinden.

Der Nordbereich des ehemaligen AEG-Areals, welcher in weiten Teilen derzeit durch Künstler und Handwerker zwischengenutzt wird, soll städtebaulich neu geordnet werden. Verschiedene Bereiche und Flächen außerhalb des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes sind darüber hinaus auch untergenutzt bzw. liegen brach. Insgesamt soll somit eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans die soziale Durchmischung im Plangebiet mit Vorsehen von gefördertem Wohnungsbau (die entsprechenden Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag).

Weiterhin sollen die bestehenden Bahn-Kleingärten am westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die bestehende Wohnbebauung erhalten bleiben.

Insgesamt wird im Plangebiet eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem MIV angestrebt. Hierzu werden neben der angeführten guten ÖPNV-Anbindung, dem Vorsehen von Mobilitätsstandorten (mit Carsharing-Angebot) sowie der Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes auch die öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze wesentlich reduziert.

Grundlage des Bebauungsplans bildete der durch das Büro Gehl Architects (Kopenhagen) erarbeitete Rahmenplan für das Nordareal des Grundstückseigentümers. Das detaillierte Planungskonzept und die Planungsziele können dem Kapitel I.4. entnommen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Osten von Nürnberg im Stadtteil Muggenhof. Er umfasst ca. 14,6 ha. Das Plangebiet liegt zwischen der Muggenhofer Straße (im Süden) und der Pegnitzaue (im Norden bzw. Nordosten). Im Nordwesten grenzt die Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt (Ringbahn) an den Geltungsbereich an, im Osten die Kleingartensiedlung „Am Fuchsloch“ sowie weiter südlich Sportanlagen der Geschwister-Scholl-Realschule. Südlich der Muggenhofer Straße befindet sich der bereits sanierte Teil des AEG-Südgeländes.

Das Gelände liegt oberhalb der Terrassenkante zum Pegnitztal, ist in Folge der vorhandenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 300 m. ü. NN und 302 m. ü. NN. Fast unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend fällt das Gelände relativ steil zur ca. 10 m tiefer gelegenen Pegnitz ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Mit Schließung des AEG-Werks Nürnberg im März 2007 endete die intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Seit diesem Zeitpunkt zeichnet sich das Gebiet durch temporäre Nutzungen mit Künstlern und Handwerkern aus, welche sowohl die bestehenden Gebäude (Große Produktionshalle mit viergeschossigem Bürokopfbau sowie drei kleinere Hallen) im Nordareal sowie Teilbereiche der Freiflächen nutzen. Darüber hinaus wird ein Großteil der versiegelten Flächen als PKW-Stellplätze genutzt.

Zentral im Plangebiet an der Flotowstraße / Brucknerstraße liegt eine bestehende Wohnsiedlung (mit einer bis zu drei geschossigen Bebauung (Wohnanlage der Noris e.G.) sowie Einfamilienhäusern. Als Dachform weisen diese Gebäude überwiegend Walmdächer auf.
An der Muggenhofer Straße befindet sich ein neun geschossiges Bürogebäude mit Flachdach.
Umfangreiche Flächen des Areals, im nördlichen und östlichen Planungsbereich, waren Altablagerflächen, die sich nun auf dem ehemaligen AEG-Areal erstrecken. Es handelt sich hierbei um die ehemalige städtische Deponie „Fuchsloch“.

Die umgebende Nutzung ist im Süden durch das bereits umgenutzte AEG-Süd-Betriebsgelände mit verschiedensten gewerblichen Nutzungen (Büro, Gewerbe, Bildung/Uni, Dienstleistungen) geprägt. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine Bahn-Kleingartensiedlung mit zehn Parzellen, welche direkt an den Ringbahndamm (daran angrenzend das Betriebsgelände der Kläranlage) angrenzt. Östlich schließen die Kleingartenanlage „Am Fuchsloch“ sowie die Sportanlage der Geschwister-Scholl-Realschule an. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Talraum der Pegnitz.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt und überbaut, was typisch für gewerbliche Bereiche ist. Insgesamt weist der Geltungsbereich einen Versiegelungsgrad von ca. 90 % auf.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Süden durch die Muggenhofer Straße erschlossen, welche über im Westen über die Adolf-Braun-Straße bzw. die Fuchsstraße sowie im Osten über die Raabstraße in die Fürther Straße mündet. Die bestehende Wohnsiedlung wird über die Flotowstraße und die Brucknerstraße erschlossen. Über die Fürther Straße ist der Frankenschnellweg (A73) in etwa 1 km erreichbar. Nach Osten führt die Fürther Straße in die Innenstadt und kreuzt an der Kreuzung Maximilianstraße (auch etwa 1 km entfernt) die Ringstraße (B 4R) im Stadtgebiet Nürnberg.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der U-Bahn-Linie 1(Langwasser Süd und Fürth Hardhöhe) ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die U-Bahnhaltestellen Muggenhof und Eberhardshof sind etwa 500 m vom Plangebiet entfernt mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof Nürnberg (11 Minuten) sowie Hauptbahnhof Fürth (5 Minuten).

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die wesentliche übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung befindet sich nördlich der Pegnitz (Nürnberg-Fürth) und ist für das Plangebiet derzeit über den nördlich gelegenen Fuchslochsteg erreichbar. Auch südlich der Pegnitz ist eine Verbindung vorhanden, welche jedoch im Osten nach den dort gelegenen Kleingärten nicht weiter entlang der Pegnitz verläuft.

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Darüber hinaus besitzt die Fürther Straße beidseitig einen Radweg. Da die Muggenhofer Straße eine wichtige Ost-West-Fahrradverbindung darstellt, soll nach Beschluss des Verkehrsplanungsausschusses als Fahrradstraße umgestaltet werden.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Stadtteil Muggenhof in Teilen als sozial angespanntes Quartier und auch als gemäßigtes Quartier eingestuft. Charakteristisch für sozial angespannte Quartiere sind der stark über-

durchschnittliche Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Haushalte und v.a. die markant über dem gesamtstädtischen Mittel liegenden Indikatoren zur sozialen Anspannung (z.B. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern). Weiterhin handelt es sich bei diesen Gebieten überwiegend um stark verdichtete urbane Räume entlang bzw. inmitten großer Verkehrsachsen. Neben dem hohen Migrationsanteil ist auch der Anteil Arbeitsloser in diesen Quartieren überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungs- und Gebäudebestand besteht überwiegend aus älterer Bausubstanz.

Die gemäßigten Quartiere weisen überwiegend eine ausgeglichene sozialräumliche Struktur auf. Die Indikatorengruppe zu sozialen Anspannungen ist unterdurchschnittlich, während der Seniorenquotient, der Anteil der Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern und die Wohndauer von mehr als 20 Jahren teilweise deutlich über dem städtischen Mittel liegen.

Im statistischen Monatsbericht vom September 2018 wurde das Sicherheitsgefühl in Nürnberg dargelegt. Im Stadtteil Eberhardshof/Muggenhof sehen 21% ein großes und 26 % ein ziemliches Kriminalitätsproblem. Besonders im Nachtzeitraum wird ein hohes Unsicherheitsgefühl in der Wohnung und in der Wohngegend gesehen. Demgegenüber wird aber auch die Polizeipräsenz im Gebiet als hoch beurteilt.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im BNatSchG definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sowie die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser sind im Bestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude (Werkshallen und Gewerbegebäude, im Bereich um die Brucknerstraße Wohnhäuser), zum anderen durch Stellplätze. Deutlich kleinflächiger sind private Gärten mit z.T. umfangreichem Gehölzbestand, Park- und Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter), ein ungenutzter Gleiskörper (ehemaliger Gleisanschluss an die Ringbahn), bahnbegleitende Kleingärten mit kleineren (Neben-)Gebäuden und kleinflächige Ruderalflächen vorhanden. Weiterhin treten im Geltungsbereich kleinflächige Gehölzbestände aus meist heimischen Arten auf.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. In ca. 60 Metern Entfernung liegt der Flusslauf der Pegnitz. Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen (Flurabstand) von ca. 12,5 m anzutreffen.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus den Gesteinen des Mittleren Keupers, überlagert von fluviatilen Sedimenten der Pegnitz. Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Ablagerungen und Gesteine von unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen und Altablagerungen überdeckt.

Bereits im Jahr 2010 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsgebiet und den südlich an die Muggenhofer Straße angrenzenden Bereich (AEG Südareal) durchgeführt. In Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg wurde nun eine neue saP beauftragt, die parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen der saP werden schwerpunktmäßig die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer untersucht.

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich derzeit keine Bedeutung. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die Pegnitzaue als großflächige Grünanlage mit hohem Naherholungspotenzial an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der großflächigen Versiegelung (teilweise gewerblich oder temporär als Kunstateliers etc. genutzte Gebäude und großflächige Stellplatzbereiche) derzeit keine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild. Einzige Ausnahme bildet der identitätsstiftende „Lange Dahlmann“, eine eingehauste Fließband-Brücke über das ehemalige AEG-Gelände, die dessen Nord- und Südteil über die Muggenhofer Straße hinweg verbindet.

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

Altlasten

Durch die Vornutzung des Areals mit Gewerbe- und Deponienutzung sind erhebliche Bodenbelastungen vorhanden. Große Teile des Plangebiets sind mit künstlichen Auffüllungen/Ablagerungen (Deponie „Fuchsloch“) versehen. Bei den Ablagerungen handelt es sich um eine Hangschüttung, d.h. die ursprünglich weiter im Süden gelegene Hangkante des Pegnitztals wurde durch Schüttung mit Abfällen aller Art weiter nach Norden verlagert. Die Schadstoffsituation wurde in den letzten Jahren detailliert untersucht (Orientierenden Altlasten- und Baugrunduntersuchung / Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, LGA, 30.06.2014).
In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg wurde auf Grundlage der oben genannten Orientierenden Untersuchung die grundsätzliche Vorgehensweise hinsichtlich der Bewältigung der Altlastenthematik festgelegt. Näheres dazu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Kampfmittel

Beiderseits der Fürther Straße befanden sich vor dem Zweiten Weltkrieg viele metallverarbeitende Betriebe. Aufgrund der Lage des Areals nahe der Fürther Straße und auch zu Gleisanlagen ist im gesamten Baubereich Kampfmittelverdacht gegeben, dies ist im weiteren Verfahren detaillierter zu untersuchen.

Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen auszugehen. Da derzeit keine aktuelleren Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vorliegen, werden diese Angaben im weiteren Verlauf des Verfahrens (Quelle: SUN) ergänzt.
Um genauere Aussagen hinsichtlich des Einflusses auf die Luftqualität durch die geplante Nutzungsänderung treffen zu können, soll parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Im Hinblick auf die CO2-Belastung dienen die großen Grünflächen der Pegnitzaue als Puffer, außerdem wirken sie als innerstädtische Frischluftschneise (die allerdings aufgrund der Topographie keine Frischluftzufuhr in den Geltungsbereich verursacht).

Um eine mögliche Geruchsbelästigung durch die benachbarte Kläranlage (Klärwerk I) näher zu untersuchen, wurde ein Geruchsgutachten für das Klärwerk I erstellt (Ingenieurbüro Matthias Rau in Zusammenarbeit mit DEKRA Industrial GmbH, 07.09.2012). Die dabei in Kombination mit orientierenden Einzelbegehungen ermittelten Grenzen der Geruchsbelastung tangieren den Geltungsbereich nicht. Ob die laut diesem Gutachten geplante Maßnahmen zur Geruchsreduzierung an zwei sehr geruchintensiven Quellen im Klärwerk I mittlerweile durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

Lärm

Verkehrslärm - Ausgangssituation

Von außen auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm ist im vorliegenden Fall voraussichtlich ein eher untergeordnetes Problem, da die relevanten Lärmquellen (z.B. Fürther Straße, U-Bahn und U-Bahnstationen Muggenhof / Eberhardshof) voraussichtlich aufgrund der Entfernung zum Baugebiet und der dazwischen liegenden Gebäude keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben. An der Westgrenze des Geltungsbereichs entsteht Lärm durch die Ringbahn, der jedoch aufgrund der geringen Zugfrequenz nur selten auftritt.

Verkehrslärm - Auswirkungen
Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Um die Auswirkungen des planinduzierten Verkehrsaufkommens auf die umgebenden Quartiere und um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen zu untersuchen, ist im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten und darauf aufbauend ein Schallschutzgutachten zu erstellen.

Gewerbelärm - Ausgangssituation
Vorhandene Emittenten von Gewerbelärm in der Umgebung des geplanten Quartiers sind das nordwestlich gelegene Klärwerk I, verschiedene Gewerbebetriebe in einer Halle am südöstlichen Rand des Planungsgebiets, diverse Nutzungen im AEG-Südgelände und der durch die Parkplätze entstehende Lärm im Bereich des Bürogebäudes Muggenhofer Str. 136. Für die vom Klärwerk I ausgehenden Lärmimmissionen liegt bereits ein Schallschutzgutachten vor (Büro IBAS, 10.08.2012). Die im Gutachten enthaltenen Karten zur Schallausbreitung zeigen, dass nachts in kleinen Teilen des nordwestlichen Randbereiches Überschreitungen der Grenzwerte für Wohngebiete entstehen könnten.

Gewerbelärm - Auswirkungen
Die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet durch die o.g. Emittenten ist im weiteren Verfahren im Rahmen eines Lärmgutachtens zu untersuchen. Weiterhin sind im Schallschutzgutachten v.a. die durch die geplanten Gewerbenutzungen generierten Emissionen der dem Gewerbe zugeordneten Parkplätze und ggf. Tiefgaragenausfahrten sowie die Schallemissionen der Gastronomienutzungen.

Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren werden ein Verkehrsgutachten und im Anschluss daran ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst nach Fertigstellung dieser beiden Gutachten können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 Soziales).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung

mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).
- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).

Der Bebauungsplan Nr. 4543 A wird unter Berücksichtigung der 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 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist der betreffende Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen mit bestehender Wohnnutzung (Brucknerstraße/ Flotowstraße) sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der nördliche Planbereich ist mit der Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdenden Stoffe“ versehen. Ein schmaler Teilbereich am westlichen Rand (vorhandene Kleingärten) sind als Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch überlagernde Darstellungen. So ist innerhalb des Änderungsbereichs ein Altlastenbereich (Verdachtsfläche) gekennzeichnet. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist am westlichen Rand (entlang der Ringbahntrasse) eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, welche den Bereich Pegnitz über das Plangebiet hinweg nach Süden verbinden soll.

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan (B-Plan) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Planungsbereich bestehen planungsrechtliche Festsetzungen – Baulinienpläne - aus den Jahren 1885, 1903, 1928 und 1936, die in großen Teilen obsolet sind.

Es besteht keine Veränderungssperre für den Geltungsbereich. Es grenzt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB an.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig überwiegend nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.3. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordöstlich des Planungsgebiets, jedoch nicht unmittelbar anschließend, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Beeinträchtigungen dieses Gebiets zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebiets und in dessen Wirkungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Vegetationsbestände (z.B. wärmeliebende Säume oder Trockenrasen) dokumentiert.

Eingriffe in Gehölzbestände im Innenbereich gem. § 34 BauGB sind im weiteren Verfahren gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu bilanzieren. Eventuelle Eingriffe in Gehölzbestände im Außenbereich gem. § 35 BauGB wären hingegen nur auf der Grundlage der Werteliste nach Biotop/Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) zu bilanzieren; die Baumschutzverordnung gilt hier nicht. Die genaue Grenze des Innenbereichs ist im weiteren Verfahren festzulegen.

I.3.2.3.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de). Im Bereich der angrenzenden weiten Flussaue und angrenzenden Terrassen ist jedoch mit mittelpaläolithischen Funden zu rechnen. Die Fläche muss daher als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler eingeordnet werden. Bei Bodeneingriffen werden deshalb Untersuchungsmaßnahmen außerhalb der Altablagerung Fuchsloch erforderlich. Die Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

I.3.2.3.b. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Pegnitz (HQ 100).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Wird im weiteren Verfahren abgestimmt und ergänzt.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Etwa 53 % des Plangebiets befinden sich im Eigentum der JV Nord Entwicklungsgesellschaft. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Flächen des AEG-Betriebsgeländes. Knapp 13 % der Fläche sind im Eigentum der Stadt Nürnberg (öffentliche Straßenverkehrsflächen). Etwa 6 % liegen im Eigentum der Deutschen Bahn (Flächen am westlichen Rand; insbesondere die Kleingärten) und ca. 28 % sind im sonstigen privaten Eigentum (gewerbliche Nutzung am westlichen Rand des Plangebiets; bestehende Wohngebäude der zentral gelegenen Siedlung und vorhandenes Bürogebäude an der Muggenhofer Straße) sowie im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

<u>Vorbereitende Untersuchung Weststadt (VU Weststadt, 2010)</u>
Die vorbereitende Untersuchung Weststadt aus dem Jahr 2010 sieht als Schwerpunkte bzw. Entwicklungsziele für den Bereich AEG-Nordareal die Reaktivierung von Gewerbeflächen sowie die Schaffung von Grünflächen / Abbau des Grünflächendefizits sowie die Schaffung von Freiraumverbindungen vor.

Masterplan Freiraum, Aktionsplan (2011)
Hier wird für das Plangebiet die Umsetzung neuer Rad- und Fußwege in der Weststadt (Abschnitt: Fußweg zwischen Muggenhofer Straße und Fuchsloch) als erforderlich dargelegt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weststadt (INSEK Weststadt, 2012)
Das nördliche AEG-Areal ist im INSEK Weststadt als Transformationsfläche / Potenzialfläche eingestuft. Als Ziele definiert das INSEK Weststadt für die Fläche die Entwicklung zu einem Quartier (Schwerpunkt Wohnen) mit einer Verknüpfung von experimentellen Wohnformen und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit einem neuen öffentlichen Freiraum. Der Freiraum soll dabei im Schwerpunkt der Erholung, dem Sport sowie der Kontemplation dienen und eine wirksame öffentliche Verbindung in das Pegnitztal herstellen. In Folge des Altlastenverdachts für die Fläche sind eine umsichtige Planung sowie eine entsprechende Gestaltung erforderlich.

Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (GFK Weststadt, 2012)
Im GFK Weststadt wird der Bereich zwischen Pegnitz und ehemaligem AEG-Gelände als „Grünfläche mit funktionalen und gestalterischen Mängeln“ beschrieben. Es fehlen Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen Muggenhofer Straße und Pegnitz. Die Fläche des AEG-Nordareals wird als potenzielle Entwicklungsfläche zur Schaffung neuer Grün- und Freiflächen angesehen. Anpassungspotentiale werden für das Plangebiet aus klimatischer Sicht gesehen, da durch die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie entsprechender Freiraumvernetzungen kühlende „Klimaoasen“ für die Wohnbevölkerung geschaffen werden könnten. Als besonders wertvoll werden für die Gebietsentwicklung fingerartig vom Talrand ausgehende Grünstrukturen angesehen.
Als konkrete Entwicklungsziele für das AEG-Nordareal werden eine Auflockerung / Öffnung der großflächigen Baustruktur und Anpassung an gebietstypische Blockstrukturen, eine Verknüpfung der dicht bebauten Gebiete mit dem Pegnitztal, eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Pegnitztales als Naherholungsgebiet, ein sukzessiver Rückbau von Gewerbeflächen zugunsten von Frei- und Grünfläche, ein Erhalt/Ausbau/Stärkung der Wohn-/Mischgebietsnutzung entlang der Muggenhofer Straße sowie eine Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds angeführt.

Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2013/2014)
Im Masterplan Freiraum wird für den Bereich des AEG-Nordareals die Förderung von Standortqualitäten durch Freiraumentwicklung als Strategie angeführt. Dies umfasst hier die Schaffung eines Freiraums „AEG-Park“ als Standortqualität integriert in die Stadtentwicklung. Für den Planungsbereich 13, der die Weststadt umfasst, besteht ein Grünflächendefizit von 7,3 ha.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Für das Gebiet nördlich der Muggenhofer Straße (AEG-Nordareal), also dem ehemaligen nördlichen Betriebsgelände der AEG, wurde durch das Büro Gehl Architects aus Kopenhagen ein Rahmenplan erarbeitet. Die Basis hierfür war eine räumliche Analyse des Projektgebiets und des Umgebungskontexts in Beziehung zum Standort. Der Entwurf verfolgt dabei das Ziel, einen neuen Stadtteil zu entwerfen, der ein modernes urbanes Nachbarschaftsleben im Sinne des 21. Jahrhundert ermöglicht. Um dieses übergeordnete Ziel zu erreichen, verfolgt der Rahmenplan sieben wesentliche Teilziele:

1. Einen neuen lebendigen Stadtteil mit urbaner Nutzungsmischung in Nürnberg schaffen
2. AEG-Nordareal als neue Destination an die Stadt anbinden
3. Den Kontext und das post-industrielle Erbe Auf AEG respektieren
4. Mit einem zeitgemäßen Design auf ortstypische Bebauungsstile eingehen
5. Durch ein Freiraumnetzwerk die Pegnitz-Auen in den Stadtteil integrieren
6. Eine urbane Destination durch Stadtleben und Freizeitangebote schaffen
7. Wohnungen für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen bieten

8. Büroräume für diverse Unternehmensgrößen und Home-Office planen
9. Die nächste Generation innovativer Talente in Nürnberg fördern

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein urbaner Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Bildung und Nahversorgung vorgesehen werden. Insgesamt ist dabei eine Gesamtgeschossfläche von ca. 142.000 m² mit ca. 930 bis 1.100 Wohneinheiten vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt hier im Bereich Wohnnutzung, welche im nördlichen Teil des Planungsgebiets in Richtung Pegnitztal verortet ist. Geförderter Wohnungsbau ist vorwiegend am südöstlichen Gebietseingang sowie im Westen entlang der Bahnkleingärten vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büros, universitäre Einrichtungen, Ateliers etc.) sollen am südöstlichen Eingang konzentriert werden. Die potenzielle Unterbringung der Universität ist grundsätzlich auch in zentraler und prominenter Lage in den Blöcken gegenüber dem öffentlichen Freiraum möglich.
Eine Kindertagesstätte ist in einem kleineren Block am westlichen Rand in der Nähe der Bahnlinie angedacht, so dass der grüne Randbereich als direkter Zugang zur Pegnitz entlang der Bahnkleingärten genutzt werden kann. Weitere soziale Einrichtungen können integriert in den einzelnen Blöcken untergebracht werden.

Eine wichtige Komponente in der städtebaulichen Konzeption sind die Erdgeschossnutzungen. Hier sind überwiegend Wohnnutzungen mit zusätzlichen Vorgärten in Richtung der Seitenstraßen und der Grundstücksränder vorgesehen. Entlang des zentralen Platzes und des Erschließungsrings ist eine flexible Erdgeschossnutzung angedacht. Hier kann entweder ebenfalls Wohnraum geschaffen oder auch Cafés, Restaurants, kleine Büros und Ateliers untergebracht werden. Für die Erdgeschosse nahe am öffentlichen Freiraum und entlang der Ringstraße ist das sog. „Live and Work“-Konzept angedacht. Dieser globale Trend zu einer flexiblen Nutzung bedeutet, dass die Nutzung als Wohn- und Geschäftsgebäude möglich ist und kleine Unternehmen wie Anwälte, Designer, Kunstateliers usw. beherbergt werden können. Darüber hinaus könnten Einheiten im Erdgeschoss mit Wohnungen im Sinne einer echten „Live + Work“-Typologie verbunden sein.

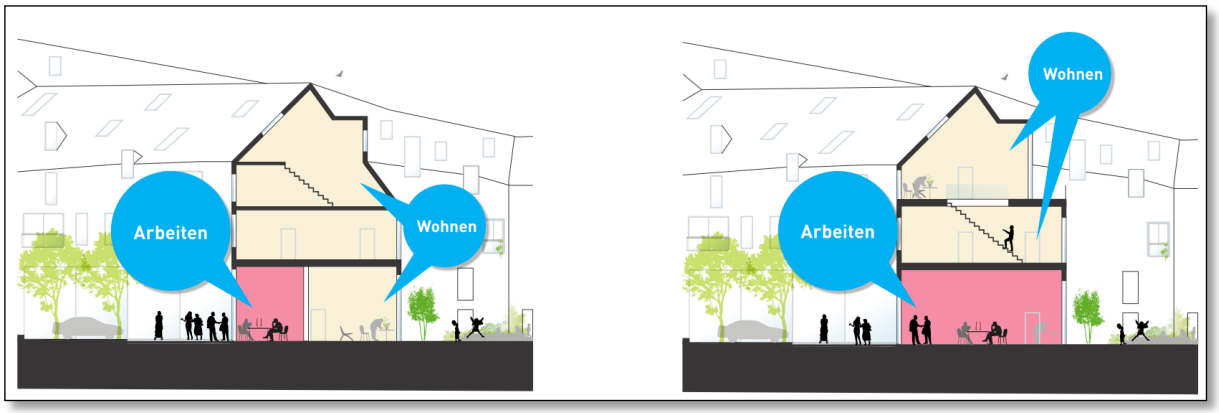

Abb.: „Live & Work“-Typologie
(Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019)

Im südöstlichen Eingangsbereich der Muggenhofer Straße sind mögliche kommerzielle Nutzungen (Flächen zur Nahversorgung wie Supermarkt und verschiedene Dienstleistervorgesehen.

Verschiedene Straßenecken in der Nähe des zentralen Platzes und des öffentlichen Freiraums bieten die Möglichkeit für aktive Gewerberandzonen mit Restaurants und Cafés mit Möglichkeiten zum Sitzen im Freien. Hierbei wurden die möglichen bespielbaren Freiflächen bewusst an den sonnigsten Bereichen der Gebäude vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 70.000 m²	ca. 700	ca. 1.400
gefördertes Wohnen	ca. 23.000 m²	ca. 230	ca. 460
Gewerbe/Uni/ soziale Einrichtungen	ca. 32.000 m²	-	-
flexible Erdgeschossnutzungen	ca. 17.000 m²	max. 170 möglich	max. 340
Insgesamt:	ca. 142.000 m²	ca. 930 bis 1.100	ca. 2.200

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Abb.: 3D-Simulation des Plangebietes mit Darstellung der Dachlandschaft (Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019)

Das städtebauliche Konzept sieht eine klassische Blockstruktur in Kombination mit mäandernden Räumen, vielfältigen Sichtachsen, differenzierter Dachlandschaft und vielfältigen Fassadenvariationen vor. Mit dieser Kombination, welche das vielschichtige baulichen Erbe und die Merkmale der Industriearchitektur aufnehmen, soll ein einzigartiger Ort geschaffen werden. Ein weiteres Entwurfselement hierbei ist die Integration der bestehenden zentral gelegenen Siedlung, was den Eindruck eines kontinuierlichen Stadtgefüges stärkt. Dies wird erreicht, indem visuelle Grenzen aufgelöst werden und eine nahtlose räumliche Verbindung zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung hergestellt wird.

Die vorgesehene Blockstruktur besteht aus mehreren Gebäuden, die entlang des Blockrandes ausgerichtet sind, wobei sich die halböffentlichen Innenhöfe in der Mitte befinden. Ihre Dimensionen gewährleisten eine ausreichende Menge an Licht für die unteren Einheiten. Um gute Blickbeziehungen auf die Landschaft von den Wohnungen zu erreichen, wurden Höhenvariationen sowie die „grünen Keile“ in Richtung Pegnitztal geplant.

Die vorgesehene Variation der Gebäudehöhen ist ein wichtiges Gestaltungsmittel für die Gebäudevolumen. Hierdurch kann trotz der hohen Dichte eine gute Belichtung und Besonnung

der Freiräume und Innenhöfe erreicht werden. Gleichzeitig wird ein Übergang zur Höhe und Gestalt der bestehenden Gebäude geschaffen.
Das angedachte Höhenprinzip nimmt die im bestehenden Quartier vorhandenen niedrigeren Höhen (zwei bis vier Geschosse) als Ausgangspunkt. Von der Mitte bis zum Rand des Quartiers erhöht sich die Höhe graduell auf vier bis sechs Geschosse. Um einen gemäßigten Übergang zu erreichen, sind rund um das bestehende Quartier Reihen-/Stadthäuser mit einer Höhe zwischen zwei und fünf Geschossen vorgesehen.
Die nordwestlichen und südöstlichen Ecken werden durch höhere Gebäude betont und somit zwei städtebauliche Hochpunkte definiert. In Richtung der angrenzenden Bahnkleingärten im Westen sind viergeschossige Gebäude geplant, um Verschattungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Eine Erdgeschosshöhe von mindestens 3,50 m ermöglicht die angestrebte flexible Nutzbarkeit dieser Bereiche. An den Ecken entlang des öffentlichen Hauptplatzes und des südöstlichen Eingangs sind 4,00 - 4,50 m Geschosshöhe vorgesehen, um das Sonnenlicht in den Innenräumen optimal zu nutzen und um besonders anziehende Adressen zu schaffen.

Ein weiteres Gestaltungselement, das die traditionelle Nürnberger Architektur mit der zeitgenössischen Anmutung des Quartiers verbindet, ist die differenzierte Dachlandschaft. Des Weiteren werden so besondere Ecken und wichtige Sichtlinien im Quartier hervorgehoben. Sie reduziert zudem die Wahrnehmung der Gebäudehöhe, schafft zusätzlichen Wohnraum mit besonderen Qualitäten und bietet eine attraktive gestalterische Abwechslung. Aufgrund der Höhenstaffelung der Gebäude ist es möglich, viele Wohnungen mit kleineren Terrassen auszustatten. Zusätzlich kann ein Teil der Dachfläche für Gründächer oder Sonnenkollektoren verwendet werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

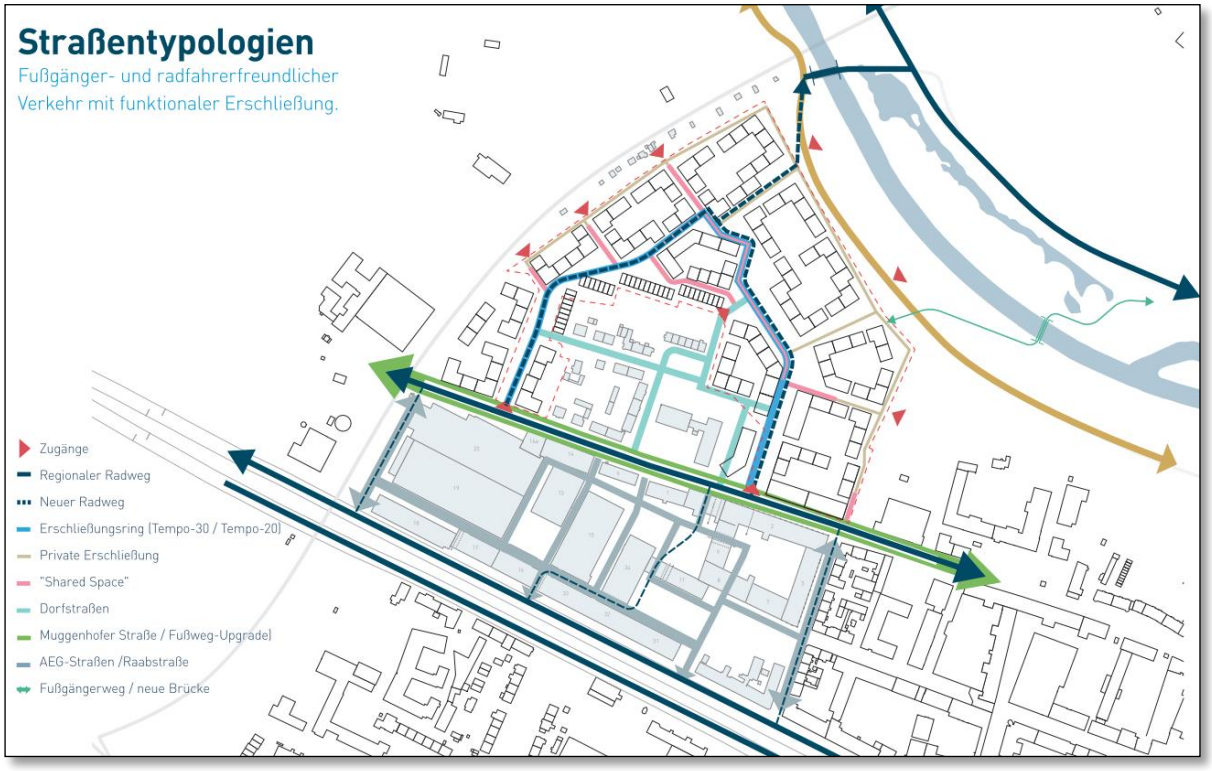

Abb.: Angedachte Straßentypologien des Rahmenplans (Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Anbindungen an die vorhandene Muggenhofer Straße von Süden, wobei die Zugänglichkeit mit dem Auto auf den südwestlichen Eingang konzentriert werden soll.

Die interne Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße im Ringschluss mit davon abgehenden, untergeordneten Stichen. Diese bildet das Rückgrat für das Quartier. Der zentrale Teilbereich des Erschließungsrings entlang des öffentlichen Freiraums ist als „shared space“ vorgesehen. Weiterhin sollen die Nebenstraßen, welche vom Erschließungsring abzweigen, ebenfalls als „shared space“ ausgebaut werden. Sie bieten somit Platz für Radfahrer, Autos, Lieferverkehr, Straßenbäume, Fahrradstellplätze, usw. in einem gemischt genutzten Straßenraum.

Die Sackgassen der Flotowstraße und Brucknerstraße werden geöffnet und mit dem neuen Erschießungssystem verbunden, um ein zugängliches Quartier zu schaffen, das gut in die nähere Umgebung integriert ist.

Die private Erschließung der Blöcke ermöglicht darüber hinaus den Zugang zu den Bahnkleingärten und für Rettungsfahrzeugen. Diese Wege sind aber primär zur Nutzung durch Anwohner, Fußgänger und Radfahrer bestimmt.

Die Muggenhofer Straße bildet das Bindeglied zwischen dem AEG-Nordareal und dem AEG-Südareal und soll so eingebunden und angepasst werden, dass sie dazu beiträgt, das nördliche und südliche AEG-Areal als Einheit zu stärken. Dabei soll insbesondere das AEG-Südareal keine klassische Rückseite ausbilden, sondern sich nach Norden öffnen. Dazu muss maßgeblich die Ausbildung des öffentlichen Raums (Muggenhofer Straße) hier beitragen. Die Muggenhofer Straße soll zukünftig als Fahrradstraße ausgebaut werden.
Der ruhende Verkehr / private Stellplatznachweis soll vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Dabei sollen zusammenhängende Tiefgaragen, welche unterhalb mehrerer Gebäudeblöcke liegen, realisiert werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen auf eine maßvolle Anzahl reduziert und so angeordnet werden, dass eine Begrenzung des Verkehrsflusses innerhalb des Quartiers erreicht wird. Insbesondere im Bereich des zentralen öffentlichen Freiraums/Quartiersplatzes sollen möglichst keine Zufahrten vorgesehen werden. Für Fußgänger sollen die Tiefgaragenzugänge mit Aufzügen und Treppenhäusern an den aktivsten Stellen im öffentlichen Freiraum platziert werden.
Oberirdische, öffentliche Stellplätze für Anlieferungen und Besucher sind entlang des Erschließungsrings geplant. Sie sollten ausschließlich Kurzzeit-Parken ermöglichen.

Im Plangebiet sollen die alternativen Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Carsharing) wesentlich gegenüber dem MIV gestärkt und gefördert werden. Um dies zu erreichen werden verschiedene Maßnahmen für das Gebiet vorgesehen. Im Gebiet sind zwei Mobilitätsstationen mit Leih-Fahrrädern, Elektro-Ladestationen und Carsharing in der Nähe der Eingänge des Quartiers und an der Kreuzung zwischen Erschließungsring und zentralem Platz geplant. Ggf. könnte eine intelligente Organisation des Parkens durch die gemeinsame Nutzung des Parkens zwischen Bewohnern und Pendlern erfolgen und somit zur Reduzierung privater und öffentlicher KFZ-Stellplätze beitragen.

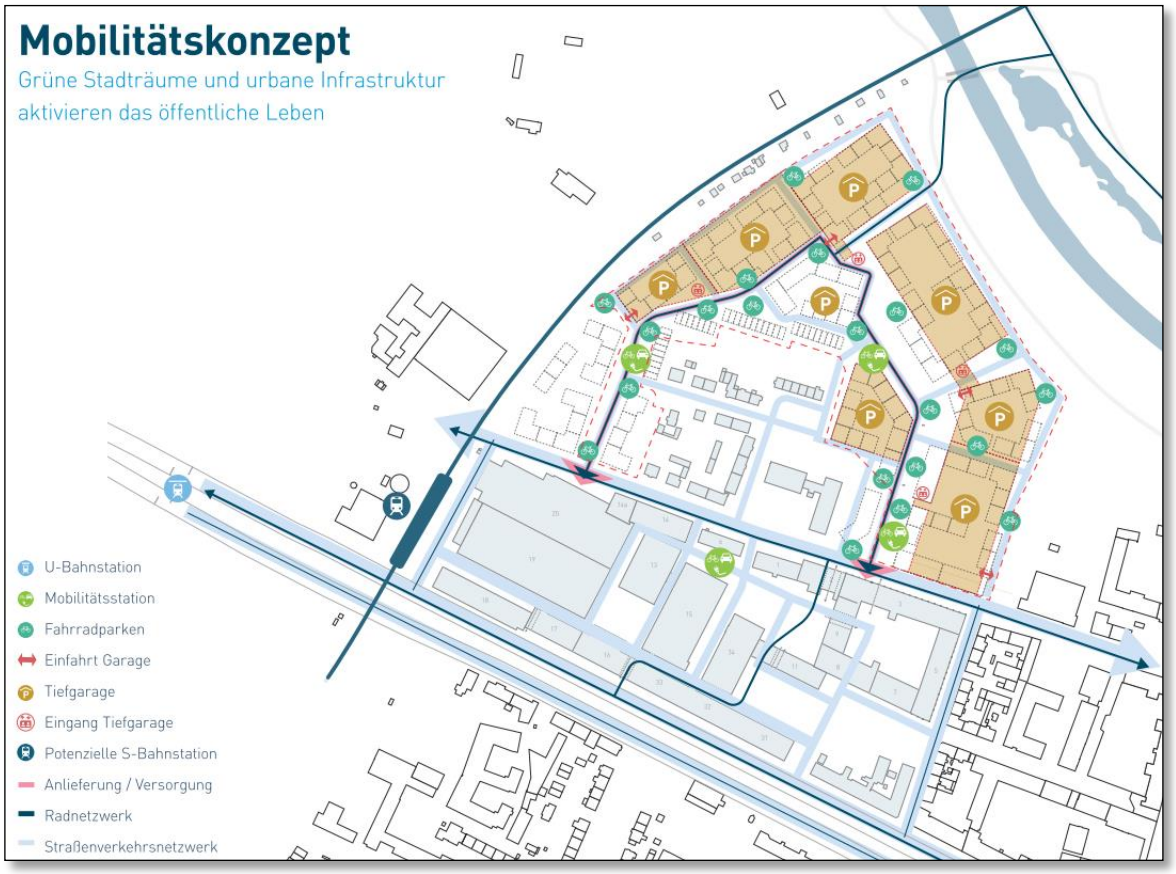

Abb.: Angedachtes Mobilitätskonzept des Rahmenplans (Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019)

I.4.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Ein weiterer Baustein des Mobilitätskonzeptes ist die Stärkung und Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet. Die Pegnitz ist für Fußgänger und Radfahrer durch zwei grüne Keile in Richtung Fluss und über die Zugänge an der Muggenhofer Straße erreichbar. Untergeordnete Fußwege sind am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Eine neue Fußgängerbrücke soll nördlich der Kleingartenanlage Fuchsloch neben dem bestehenden Sportplatz liegen und das Südufer der Pegnitz mit dem Hauptweg an der Nordseite des Flusses verbinden. Sie ist als Fußgängerbrücke vorgesehen, in deren Mitte eine Sitzfläche integriert werden könnte. Der direkte Zugang zur Brücke könnte durch einen Fußweg durch das Pegnitz-Ufer gewährleistet werden, der den nordöstlichen grünen Keil und die Badestelle verbindet. Ein zusätzlicher Vorteil ist die verbesserte allgemeine Erreichbarkeit der Badestelle für alle Bürger.

Der Fahrradverkehr orientiert sich entlang des Erschließungsrings und stellt somit eine Verbindung zwischen der bestehenden Brücke über die Pegnitz und der Muggenhofer Straße her. Vom südöstlichen Eingang durch das AEG-Südareal wird eine Fußgänger- und Fahrradanbindung in Richtung Fürther Straße hergestellt.

Im Gebiet sollen zwei Mobilitätsstationen mit Leih-Fahrrädern, Elektro-Ladestationen und Carsharing in der Nähe der Eingänge des Quartiers und an der Kreuzung zwischen Erschließungsring und zentralem Platz vorgesehen werden.

Die Muggenhofer Straße soll künftig als Fahrradstraße ausgebaut werden.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits unter Punkt I.3.1.3.b ausgeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden.
Ergänzend zur bestehenden ÖPNV-Erschließung über die U-Bahn könnte eine potenzielle S-Bahnstation als schmaler erhöhter Bahnsteig im Westen an den Geltungsbereich angrenzend liegen, solange der Lade- und Entladebereich für Siemens vorhanden bleibt. Die Eingänge könnten sich in der Fürther Straße und Muggenhofer Straße befinden.

I.4.4. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.4.1. Grünordnerisches Konzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung (Büro Gehl) ist einen neuen Stadtteil zu entwerfen, der ein modernes urbanes Nachbarschaftsleben im Sinne des 21. Jahrhundert ermöglicht. Hierbei spielt die Gestaltung der Freiräume und Wegeverbindungen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) eine wesentliche Rolle. Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sind die Schlüsselkomponenten des öffentlichen Lebens.

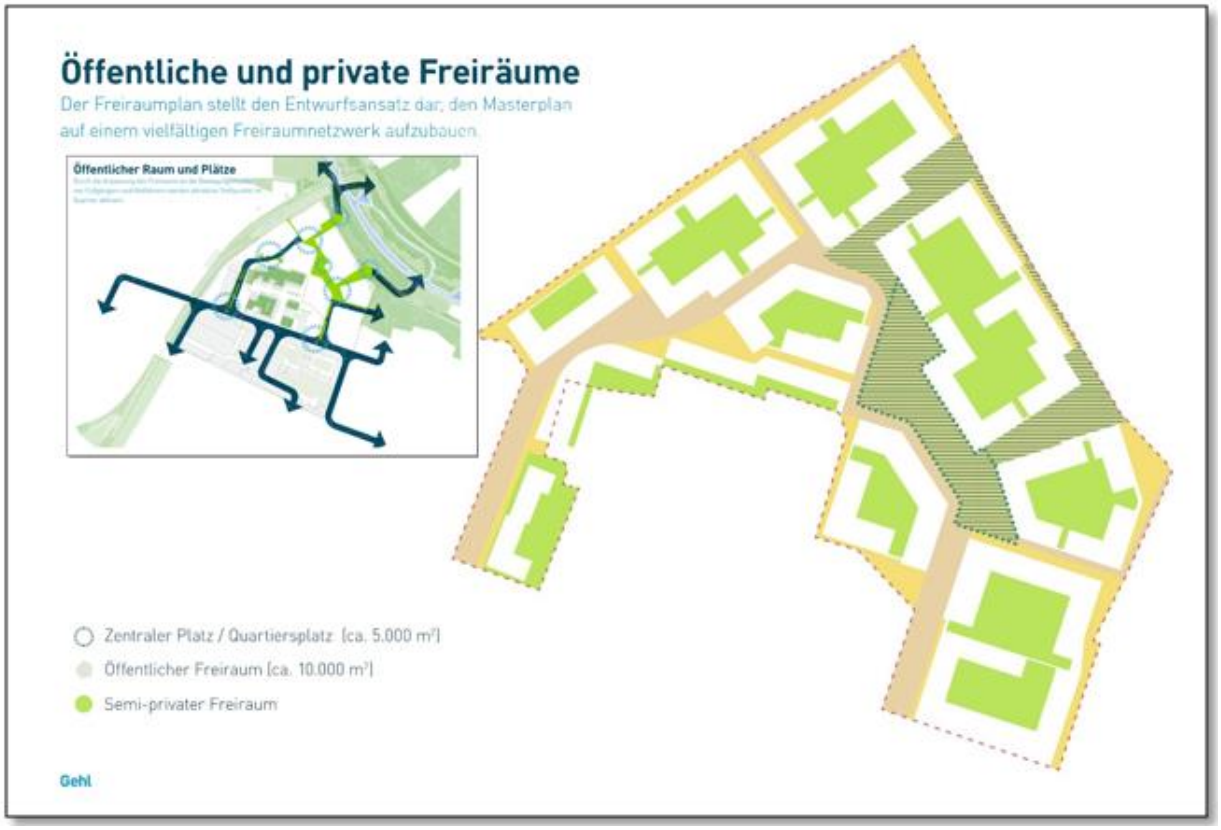

Abb.: Freiraumkonzept des Rahmenplans
(Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019)

Der öffentliche Freiraum wurde im städtebaulichen Konzept als fortlaufende Sequenz von Räumen im Rahmenplan ausgeformt, um ca. 10.000 m² nutzbare öffentliche Freifläche unter Berücksichtigung des menschlichen Maßes zu gewährleisten. Zwei Öffnungen in Richtung Pegnitz sind im zentralen Bereich durch ca. 5.000 m² mäandernde Freiflächen verbunden, die als „Quartiersplatz“ definiert sind. In Kombination mit dem vorhandenen Fußweg bildet der Quartiersplatz eine Art Rundweg. Der öffentliche Freiraum ist in ruhige und lebhafte Bereiche entlang der Fußgänger- und Radfahrrouten unterteilt.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums soll eine Vielzahl von Aktivitäten integriert werden, z.B. Spielen, Beobachten von Menschen, Gespräche, Treffen mit anderen, Bewegung usw. Dies unterstützt das Entstehen eines lebendigen Stadtteils. Darüber hinaus könnten Aktivitäten, wie Lesen, Lernen oder Arbeiten, die üblicherweise drinnen stattfinden, mithilfe von angemessenem Stadtmobiliar in den öffentlichen Raum verlagert werden. Kinderspielflächen für verschiedene Altersgruppen sollen entlang des zentralen Freiraums, wobei verschiedene Bereiche nach Altersgruppen geordnet sind, vorgesehen werden. Auch ganzjährige Veranstaltungen, Gemeinschaftsaktivitäten, Veranstaltungen im Zusammenhang mit „Auf AEG“ und saisonale Events für die neuen Quartiersbewohner (wie z.B. Weihnachtsmärkte, Oster- oder Sommerfeste) könnten auf dem Gelände bzw. im öffentlichen Raum stattfinden. In einigen Straßenecken des Quartiers befinden sich grüne Nischen. Diese Orte bieten visuelle Abwechslung und sind besonders einladend für kleine Kinder, die in einer sicheren Umgebung unter Aufsicht spielen können. Sie laden zum Verweilen ein und ermöglichen Gespräche zwischen Nachbarn und werden zum Treffpunkt.

Der mäandernde Charakter der Innenhöfe ist eine Reminiszenz an die räumliche Organisation des AEG-Südareals mit seiner Abfolge von Innenhöfen und überdachten Passagen. Diese halb-öffentlichen Räume im Zentrum der Blöcke sind durch überdachte Durchgänge zwischen den Gebäuden zugänglich in Anlehnung an die städtebauliche Struktur des AEG-Südareals („Auf AEG“). Sie sind als Grünflächen geplant, die von den Anwohnern genutzt werden können. Die Höfe sollen weiterhin von Wohnungen im Erdgeschoss mit kleinen Vorgärten umrahmt werden.

Eine nahtlose Verbindung zwischen den Pegnitz-Auen, der bestehenden Siedlung und den Innenhöfen „Auf AEG“ wird durch ein Netzwerk von Freiräumen mit starkem Fokus auf städtischem Grün erreicht. Die Bebauung an der Pegnitz-Hangkante soll üppig begrünt und ruhig bleiben, eingerahmt von Vorgärten der Erdgeschosswohnungen und dem bestehenden landschaftlichen Kontext. Um Sichtbeziehungen zum Pegnitztal zu ermöglichen, sollen die Unterholzbepflanzung der Randbereiche zwischen der heutigen Bebauungskante und dem vorhandenen öffentlichen Fußweg zurückgenommen werden.

Die Planung sieht insgesamt ca. 10.000 m² öffentliche Grün- und Freiflächen vor. Laut dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 24.05.2017 ist in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen eine Grünflächenversorgung von 20 m² je Einwohner im Geschosswohnungsbau sowie von 10 m² je Einwohner im Bereich der Einfamilienhausbebauung anzustreben.

Demnach ist ein Zielwert von ca. 44.000 m² öffentlich nutzbaren Grünflächen - bezogen auf 2.200 Einwohnern (überschlägig berechnet) - zu erreichen, welcher nach derzeitigem Stand der Planung durch öffentliche Grün- und Freiflächen nicht vollständig im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Die Differenz zwischen dem rechnerischen Grünbedarf und den im Gebiet bereitgestellten öffentlichen Freiflächen kann durch Maßnahmen auf städtischen Flächen am südlichen Pegnitzufer und auf der Pegnitz-Halbinsel abgebildet werden (vgl. Umweltbericht). Dazu soll – wie im INSEK Weststadt vorgeschlagen - eine Verbindung über die Pegnitz als Fußgängerbrücke (in Verlängerung der Raabstraße) hergestellt werden. Die geplante Brücke kann zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grün- und Spielflächen für die Bewohner des Planungsgebietes sowie der unterversorgten Stadtteile Muggenhof und Eberhardshof beitragen, da sie die großflächigen Erholungsflächen in der Pegnitzaue unterhalb des Westbads vom Baugebiet aus fußläufig erschließt. Die Brücke ermöglicht zudem im Sinne von „Stadt am Wasser“ einen sinnvollen Lückenschluss in der Ost-West-Parklandschaft der Pegnitzaue und sichert zugleich die Verknüpfung der Stadtteile Schniegling/Johannis und Eberhardshof/Gostenhof. Weiterhin bleibt eine Wegeverbindung entlang der Ringbahn als Bestandteil der übergeordneten Freiraumverbindung und als Erschließung der Bahnkleingärten erhalten.

Die bestehende Vorbelastung der Böden und die daraus resultierenden Abhilfemaßnahmen müssen bei der Anlage der Freiflächen berücksichtigt werden.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.4.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht ab Seite 28 sind verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben, hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weiterhin sind die Erschließungsanlagen so konzipiert, dass sie auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum mehrfach genutzt werden können und den MIV auf ein Minimum reduzieren.
Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG

Eine Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse im Geltungsbereich scheidet aufgrund der vorgesehenen Altlastensanierung (Deponieabdeckung und/oder Tiefgarage in ca. 4,00 m Tiefe) aus. Die Entwässerung des Baugebiets soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, als Vorfluter eignet sich die angrenzende Pegnitz. Nähere Angaben zur Entwässerung können erst nach Vorliegen erster Ergebnisse der Erschließungsplanung, die parallel zum Bebauungsplan-Verfahren begonnen werden soll, erfolgen.

I.4.6. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Eine gute freiräumliche Verknüpfung zur Umgebung und verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet ist eine urbane Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus wird ein attraktiver in den Stadtraum eingebundener öffentlicher Freiraum geschaffen. Insgesamt wird hierdurch ein belebtes und sicheres Quartier erreicht, welches unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen.

Das Plangebiet wird umfassend, insbesondere durch den neuen öffentlichen Freiraum, mit der Umgebung sowie dem Landschaftsraum Pegnitz verknüpft, so dass kurze Wege zu den Frei- und Erholungsflächen möglich sind. Die bestehenden Wegeverbindungen werden unter Analyse und Berücksichtigung des vorhandenen Nutzerverhaltens sowie unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzergruppen ausgebaut und gestärkt.

Durch die nahe Lage der U-Bahn-Haltestellen ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geboten.

Insgesamt wurde bei der Planung angestrebt, ein Gebiet zu entwickeln, welches gut erschlossen und städtebaulich integriert ist aber dennoch nicht wesentlichen Durchgangsverkehr anzieht. Somit gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch unterschiedlichste Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

Durch die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ist eine barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnnutzungen gegeben, was insbesondere älteren Bevölkerungsgruppen und Bewohnern mit Gehbehinderung sowie Familien zugutekommt.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan Nr. 4543 A soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden. Die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht möglich	Schürfen, evtl. Sanierungsplan
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	saP
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	saP
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Verkehrs-, Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht möglich	Messwerte von SUN
Licht	noch nicht möglich	
Wärme und Strahlung	noch nicht möglich	
Erschütterungen	noch nicht möglich	
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	noch nicht möglich	???

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Abb.: Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(Quelle: Umweltbericht, Büro Klebe, Nürnberg)

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:
- Lärmimmissionen
- planinduziertes Verkehrsaufkommen
- Artenschutz
- Entwässerung
- Luftbelastung
- Mobilitätskonzept

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

- Energiekonzept
- Sanierung/Altlasten/Deponie
- Bodendenkmäler
- Aufmaß der Kronen im gesamten Bereich zur Pegnitz, Bewertung des Baumbestandes, vor allem der großen Einzelbäume
- konkrete Eingriffe im Bereich zwischen Grundstück des ehemaligen AEG-Geländes und der nordöstlich gelegenen öffentlichen Wegeverbindung

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten, im Umweltbericht ergänzt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

I.6. KOSTEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Nürnberg, den 30.04.2019
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt